GESTALTUNGSPLAN BINZENHOF

Technischer Bericht

1. Ausgangslage

Das Binzenhofquartier wurde nach einem im Jahre 1949 erlassenen Bebauungsplan mit Spezialbauvorschriften erstellt. Die realisierte Ausnützung beträgt 0,4. Die mit der Bauordnung vom 8.11.1981 erfolgte Zuordnung des Baulandes in die Zone W3 ermöglicht heute eine um 50 % grössere Nutzung als effektiv realisiert ist, nämlich 0,6.

Die Absicht einer privaten Bauherrschaft (Ackermann + Ghirlanda AG, Parzelle 3508), ihr Mehrfamilienhaus entsprechend der heute gültigen Zonenordnung zu vergrössern bzw. durch einen Neubau zu ersetzen, veranlasste die Stadtbildkommission, sich mit der Problematik der Nachverdichtung im Binzenhofquartier zu befassen. Die Stadtbildkommission ist der Meinung, dass die Einheitlichkeit des Quartierbildes wenn immer möglich beibehalten werden soll und dass deshalb anzustreben sei, die verschiedenen privaten Grundeigentümer zu einem einheitlichen Vorgehen bei allfälligen Vergrösserungen zu bewegen.

2. Verdichtungsmöglichkeiten

In der Folge beauftragte das Stadtbauamt die Architekten Peter und Christian Frei, Suhr, mit der Ausarbeitung von Variantenstudien über Verdichtungsmöglichkeiten im Gebiet Binzenhof. Es wurde dabei bereits darauf hingewiesen, dass es nicht nur um Verdichtungsmöglichkeiten in mehreren Varianten, sondern gleichzeitig um wünschbare Formen und "Spielregeln" der Siedlungserneuerung gehe.

Aufgrund der Variantenstudien zeigte es sich, dass die Nachverdichtung des Quartiers kaum mit zusätzlichen Gebäuden erfolgen kann. So mussten die Varianten, die Bauten auf der Kindergartenparzelle Nr. 3618 vorsahen, aus siedlungsgestalterischen Ueberlegungen ausgeschieden werden. Die Kindergartenparzelle, um die sich die Wohnhäuser gruppieren, soll weiterhin eine unüberbaute Freifläche bleiben. Auch sehr interessante Lösungen mit Baukörpern entlang der Dammkante Entfelderstrasse, kombiniert mit

Lärmschutzmassnahmen, erwiesen sich in der weiteren Bearbeitung als problematisch. In der Erkenntnis, dass Projekte an dieser Lage wirtschaftlich kaum eine Chance hätten und das Zusammenwirken der verschiedenen Eigentümer kaum als erfolgversprechend erachtet werden konnte, wurde auf eine Weiterbearbeitung in diese Richtung verzichtet.

Es zeigte sich schliesslich, dass quartierverträgliche und machbare Ergebnisse am ehesten mit Aufstockungen der bestehenden Häuser und/oder Anbauten erreicht werden. Damit sich solche Projekte gestalterisch in das Quartier einfügen würden, wären Rahmenbedingungen festzusetzen.

3. Information der Grundeigentümer

Unter dem Vorsitz von Vizeammann Dr. U. Hofmann wurde am 30.6.1992 eine Orientierungsversammlung mit den Grundeigentümern durchgeführt. Nachdem der Stadtplaner über die vorgelegenen Untersuchungen orientiert hatte, zeigte die Umfrage in der Runde, dass bis anhin ausschliesslich für die Liegenschaft von Ackermann & Ghirlanda AG Bauabsichten bestanden. Die Anwesenden zeigten sich verhandlungsbereit für Ideen und Vorschläge, die eine Vergrösserung der Häuser unter Wahrung der vorhandenen Qualität ermöglichen. Dabei kam ein starkes Bewusstsein für die vorhandene und zu wahrende hohe Siedlungsqualität zum Ausdruck.

4. Entwurf für einen Gestaltungsplan

Daraufhin entwarf das Stadtbauamt Entwurfsskizzen für einen Gestaltungsplan gemäss § 141 Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (BauG). Insbesondere sollte damit erreicht werden, dass die klare Stellung und die Anordnung der Häuser erhalten bleiben. Die Stadtbildkommission beurteilte die Skizzen. Der Stadtrat beschloss die von der Stadtbildkommission empfohlene Variante zur Weiterbearbeitung. Das Stadtbauamt bearbeitete diese Variante zum Entwurf für einen Gestaltungsplan Binzenhof weiter.

5. Vernehmlassung bei den Grundeigentümern

Ende April 1993 wurde der Entwurf des Gestaltungsplanes Binzenhof mit Erläuterungen den Grundeigentümern zur Vernehmlassung unterbreitet. Die Vernehmlassungsergebnisse zeigten, dass der Entwurf des Gestaltungsplanes als sinnvoll erachtet wird. Der einzig gestellte Antrag, wonach die Spezialbauvorschriften dahingehend zu ergänzen seien, dass die Erstellung von Unterniveaugaragen ausdrücklich auch ausserhalb der Bau- und Parkierungsbereiche zulässig ist, konnte berücksichtigt werden.

Gestützt auf diese Erwägungen hat das Stadtbauamt den vorliegenden Gestaltungsplan Binzenhof erstellt.

6. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Mit Baubereichen werden die Stellung und die Anordnung der Bauten festgelegt. Innerhalb der Baubereiche können grundsätzlich Anbauten, Aufstockungen oder Ersatzbauten erstellt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudeabstände und entsprechend dem heutigen Bebauungscharakter wird unterschieden zwischen Baubereichen für 2-geschossige und für 3-geschossige Häuser. Die Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen für 2 Geschosse sind um ca. 1/3 kleiner als diejenigen zwischen den Baubereichen für 3 Geschosse.

Die Baubereiche sind im Plan vermasst. Abgrenzung und Ausdehnung der Baubereiche sind aufgrund der bestehenden Bauten, der baurechtlichen Grenzabstände und der rechtskräftigen Baulinien festgelegt worden. Die Baubereiche halten gegenüber den privaten Nachbargrundstücken durchwegs die bauordnungsgemässen Grenzabstände ein (kleiner Grenzabstand 5 m, grosser Grenzabstand 8 m).

Gegenüber von öffentlichen Grundstücken wird mit den Baubereichen die Unterschreitung der bauordnungsgemässen Grenzabstände auf den folgenden Parzellen ermöglicht:

- Auf Parzelle 3530 beträgt der Grenzabstand zu Parzelle 3527 3.00 m. Dieses Mass entspricht dem bestehenden Gebäudeabstand.

- Auf Parzelle 3508 wird zur Strassenparzelle 3500 ein Grenzabstand von 4.00 m festgelegt. Dies entspricht dem Abstand bei den Grundstücken an der Hans-Hässig-Strasse, wo die rechtskräftige Baulinie einen Abstand von ebenfalls 4.00 m aufweist.

- Auf Parzelle 3512 beträgt der Grenzabstand zu Parzelle 3509 ca. 2.5 m. Dieser Abstand ergibt sich aus der bestehenden Gebäudeflucht.

- Auf den Parzellen 3574 und 3575 wird zur Strassenparzelle 3579 ein Grenzabstand von 4.00 m festgelegt. Damit wird eine Analogie zum Baulinien-Abstand von 4.00 m entlang der Hans-Hässig-Strasse erreicht.

Es wurde besonderer Wert auf einfach nachvollziehbare Bestimmungen gelegt. Ebenfalls wurde eine auf das Minimum beschränkte Regelungsdichte angestrebt.

7. Parkierung

Von den Grundeigentümern wird der heute vorhandene Parkierraum allgemein als ausreichend beurteilt. Es kann jedoch festgestellt werden, dass insbesondere bei Mieterwechseln die Anzahl Autos stetig zunimmt. Dementsprechend verstärkt sich der Druck auf die öffentlichen Flächen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sind bereits vor einiger Zeit von 2 privaten Grundeigentümern Ueberlegungen für eine nachbarliche gemeinsame Anlage gemacht worden, welche dann aber nicht weiterverfolgt wurden.

Der Gestaltungsplan enthält keine Vorschriften zur Parkplatzermittlung. Somit kommen zur Festlegung der erforderlichen Abstellplätze die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung in Verbindung mit den entsprechenden Richtlinien des Stadtrates zum Tragen. Demnach erwächst aus einer Mehrnutzung grundsätzlich eine Parkplatzerstellungspflicht. Gemäss dem Gestaltungsplan können Abstellplätze sowohl oberirdisch, im Parkierungsbereich, als auch unterirdisch, inner- und ausserhalb der Baubereiche, erstellt werden.

Bei Neubauten sind eher unterirdische Lösungen zu erwarten, weil der Parkierungsbereich kaum Platz für die gesamte, bei Neubauten erforderliche Anzahl Abstellplätze bietet. Im Parkierungsbereich können jedoch ohne weiteres oberirdisch die zusätzlichen Abstellplätze erstellt werden, die bei Gebäudeerweiterungen nur für die Mehrnutzung erforderlich werden. Aufgrund der Parkplatzerstellungspflicht dürfte längerfristig der Druck auf Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum abnehmen.

Aarau, 12. Januar 1994/Ja/sw