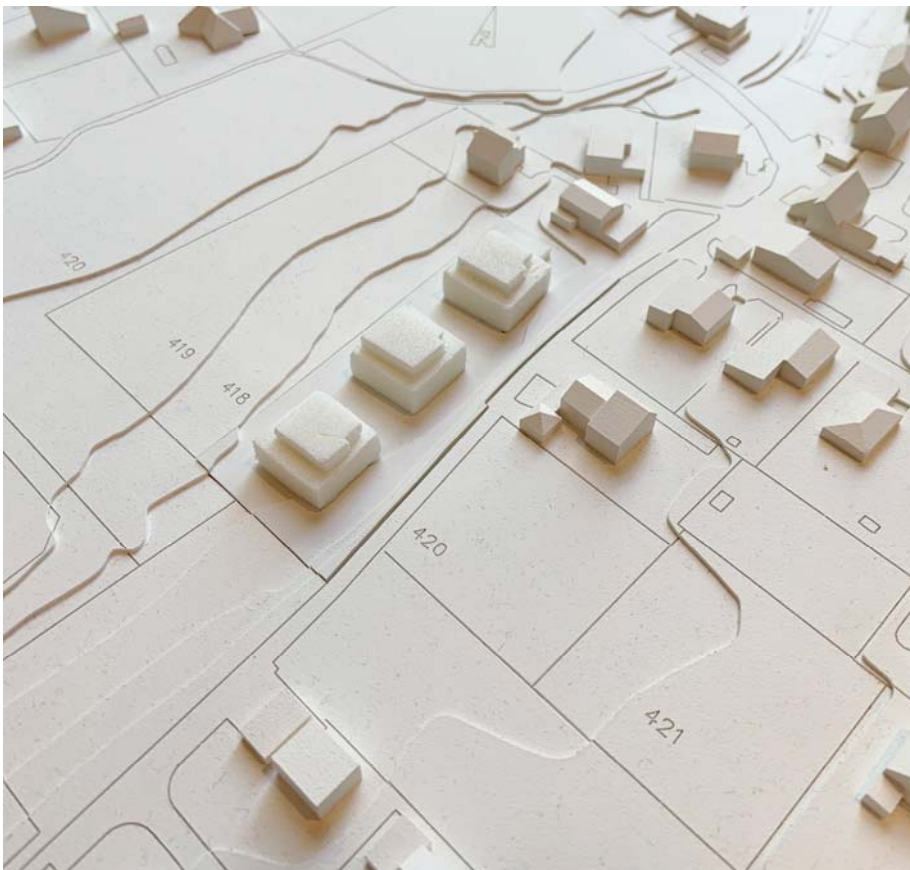


## Gestaltungsplan Salzmatt/Neumatt 1. Etappe

# Planungsbericht zum Gestaltungsplan

---

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....



---

Verfasser:



Hunkeler Partner Architekten AG

Im Dorf 1

6214 Schenkon

---

Datum Gestaltungsplan: 14.08.2019

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage, Planungsstand und Ziele .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Anlass .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2. Ausgangslage.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3. Vorgehen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4. Zielsetzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsverfahren im Überblick .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Beschrieb Richtprojekt.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Architektur .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Freiraum .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3. Verkehr und Erschliessung.....</b>	<b>9</b>
<b>3.4. Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
<b>3.5. Kennzahlen und Berechnungen .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Gestaltungsplan (Erläuterungen).....</b>	<b>12</b>
<b>4.1. Aufbau des Gestaltungsplans .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2. Rechtliche Bedeutung der Richtprojekte Architektur und Freiraum .....</b>	<b>12</b>
<b>4.3. Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften (SBV).....</b>	<b>12</b>
<b>4.4. Ausnahmeregelungen .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Vorteile gegenüber der Normalbauweise.....</b>	<b>15</b>
<b>5.1. Bau- und Siedlungsökologische Anforderungen.....</b>	<b>15</b>
<b>5.2. Siedlungsgerechte, architektonische und wohngyienische Qualitäten .....</b>	<b>15</b>
<b>5.3. Zusammenhängende Grünflächen, Spiel- und Freizeitflächen.....</b>	<b>15</b>
<b>5.4. Konzept Erschliessung und Abstellflächen.....</b>	<b>15</b>
<b>6. Schlussbemerkungen.....</b>	<b>15</b>

# 1. Ausgangslage, Planungsstand und Ziele

## 1.1. Anlass

Die betrachtete Parzelle konnte von der I-nvest AG [Gesuchstellerin] erworben werden. Die Gesuchstellerin hat die Hunkeler Partner Architekten AG damit beauftragt, einen Gestaltungsplan [GP] auf dem Grundstück [Parz. Nr. 1259] zu erarbeiten und einzureichen.

Der Gestaltungsplanperimeter gemäss aktuellem Zonenplan von Fulenbach [siehe Abb. 1 unten], wird gemäss Art 2 Abs 2 SBV in zwei Etappen unterteilt.

## 1.2. Ausgangslage

Die Parzelle befindet sich im Gebiet Salzmatt/Neumatt, an der Neumattstrasse. Das Dorfzentrum von Fulenbach mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen und der Schule ist in Fussdistanz. Bushaltestellen in Fulenbach und der SBB Bahnhof Murgethal befinden sich ebenfalls in Fussdistanz und sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Planungsgebiet wird über die bestehende Neumattstrasse an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Fussgänger und Fahrräder haben auch eine bestehende Anbindung über die Fridaustasse.

Das Grundstück und die Nachbarparzellen weisen unterschiedliche Nutzungen auf. An der Westseite grenzt das Planungsgebiet an eine Reservezone [Landwirtschaft] und hat somit einen Bezug zur Natur. An der Nordseite grenzt ein Parzelle mit einem Einfamilienhaus an das Planungsgebiet und östlich die Neumattstrasse. Südlich erstreckt sich die 2. Etappe des Gestaltungsplanperimeters, mit gleicher Zonenzuordnung, welche nicht Bestandteil dieses Planungsbericht ist.

Der Planungsperimeter umfasst 3'629 m<sup>2</sup> und befindet sich innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone W2. Gemäss § 21 Zonenreglement [ZR] Fulenbach, ist mit dem GP ein zusätzliches Vollgeschoss möglich, wenn der Nachweis im Sinne von § 44 Abs 1 PBG erbracht wird.

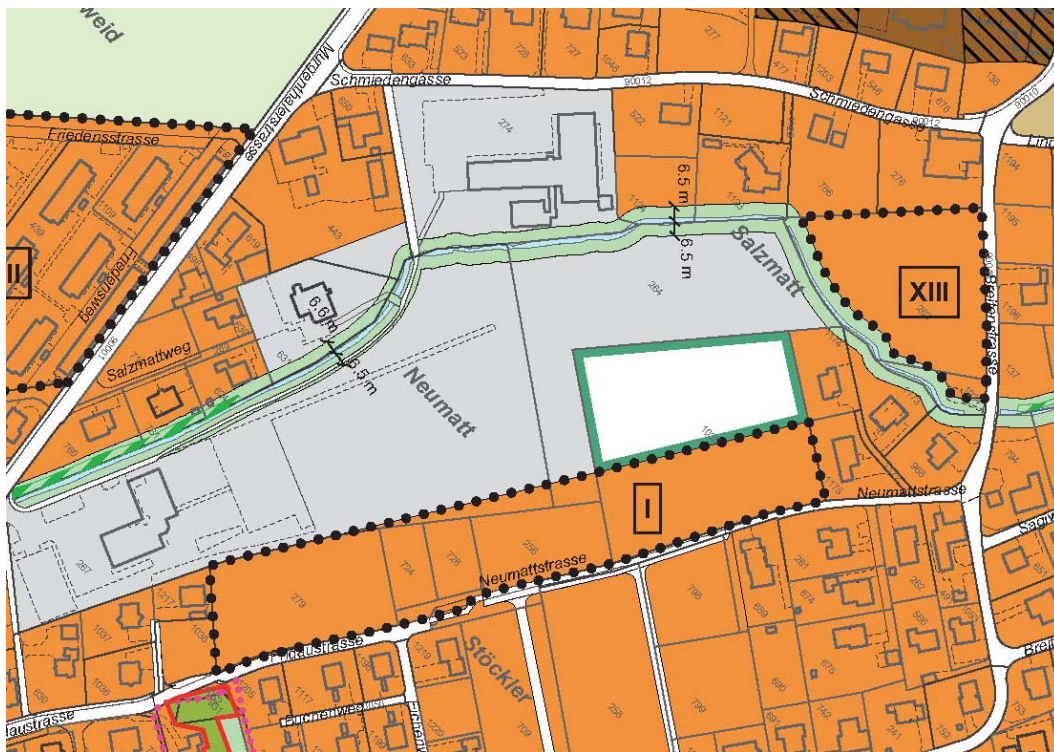


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Zonenplan

### 1.3. Vorgehen

Im Sinne einer Weiterentwicklung des Gebietes wurden bis jetzt folgende Planungsschritte unternommen:

- Schritt 1: Konzeptentwicklung: Betrachtung der Parzelle im Kontext, erarbeiten der Siedlungsstruktur im städtebaulichen Zusammenhang und aufzeigen der möglichen Ausnutzung. Konzepte [Art 3.1.1] jeweils mit Vorstellung bei Gemeindevertretern.
- Schritt 2: Richtprojekt: Ausarbeiten der Projektstudie und definieren der Grundsätze für die Bebauung des Perimeters. Vorstellen der Studie beim Gemeinderat Fulenbach und Weiterentwicklung der Parameter für die mögliche Bebauung.
- Schritt 3: Gestaltungsplan: Überarbeitung des Richtprojektes und Ausgestaltung der Vorschriften für die Bebauung der Parzelle. Erstellen aller nötigen Grundlagen für den Gestaltungsplan und diesen zum Beschluss (z.Hd. Vorprüfung) an die Gemeinde einreichen.

### 1.4. Zielsetzung

Die Bebauung ist an zentraler Lage in der Gemeinde und lässt, gemäss ZR Fulenbach, eine dichteren Bauweise zu. Daher wird die Entwicklung der Bebauung von Anfang an mit Gemeindevertretern begleitet.

Im Verlauf der Planungsarbeiten formulierte der Projektverfasser Zielsetzungen und erarbeitete Grundlagen für die Bebauung der Parzelle. Diese wurden mit den Gemeindevertretern besprochen und überarbeitet.

Die Bebauung soll optimal der Nachfrage im Immobilienmarkt, den architektonischen und städtebaulichen Ansprüchen entsprechen und kosteneffizient in Entstehung und Unterhalt sein. Dafür werden insbesondere folgende Punkte verfolgt:

#### Städtebau

1. Leitbild: Das einer verdichteten, sozial und mit Wohnungen für alle Altersgruppen vorgesehene Überbauung.
2. Verbindungen: Die Struktur der Wege im Gestaltungsplanperimeter sollen sich an die vorhandene Nachbarschaft anlehnen. Dafür werden quartierinterne Verbindungen für Fussgänger zum öffentlichen Wegen/ Strassen geschaffen.
3. Verkehr: Der motorisierte Verkehr soll am Rand, ausserhalb der Bebauung bleiben und wird am Parzellenrand in die Einstellhalle [ESH] geleitet. Das oberirdische Parken von Bewohner und Besucher ist nicht erwünscht. Die Parkplätze werden in der Einstellhalle angeboten.
4. Allgemeinflächen: Entsorgungsflächen sollen im Bereich der Einstellhallenzufahrt erstellt werden. Abstellflächen für Velos/ Kinderwagen werden bei den Hauseingängen und im UG vorgesehen.

#### Architektur

1. Gliederung: Bei den Bauten sollen die architektonischen Elemente Eingang, Fassaden, Balkone und Terrassen thematisch gleich behandelt werden. Durch die sich so wiederholenden Elemente werden die einzelnen Volumen gegliedert.
2. Einheit: Die Baukörper sollen im Gesamtkonzept als Einheit wahrgenommen werden. Dies wird durch gleichmässige Gliederung der Gebäudevolumen und einheitlichen Fassadengestaltung erreicht.
3. Erreichbarkeit: Ein zentrales Thema in der Bebauung ist die hindernisfreie und stufenlose Erreichbarkeit aller Bereich der Häuser sowie des Freiraumes.
4. Aussenräume: Direkte Sichtbezüge sollen so weit wie möglich eliminiert werden und somit ein möglichst privater Aussenbereich geschaffen werden. Daneben nehmen die Balkone und Terrassen Bezug auf den nahen Grünraum [Landwirtschaftszone] und die Besonnung.

## 2. Planungsverfahren im Überblick

### Phase 1: Konzeptentwicklung

- Frühling 2017 Pflichtenheft, Wünsche und Bedürfnisse beim Investor abholen
- 19.06.2017 Erstbesprechung zwischen Gemeindevertretern und Planverfasser
- 24.10.2017 Präsentation erster Grundlagen und Konzepte an Gemeindevertreter
- 20.12.2017 Präsentation von Grundlagen und mögliches Bebauungskonzept an Gemeinderat
- Februar 2018 Prüfung Bebauungskonzept durch Klausurtagung Gemeinderat
- 22.03.2018 Schreiben Gemeinderat: Konzept nicht bewilligungsfähig, Aufteilung Gestaltungsplanperimeter in zwei Etappen (1. Etappe [vorliegend] und 2. Etappe später durch Grundeigentümer).
- 18.06.2018 Präsentation des überarbeiteten Konzepts an Gemeindevertreter

### Phase 2: Richtprojekt und Ausgestaltung GP

- 08.08.2018 Präsentation Konzept und Richtprojekt an Gemeinderat
- 20.08.2018 Schreiben Gemeinde: Ausarbeitung des Gestaltungsplan Salzmatt/Neumatt 1. Etappe, gemäss Präsentation vom 20.08.2018
- 14.11.2018 Präsentation GP (Vorabzug) an Gemeindevertreter [per Mail am 31.10.2018 zugestellt].
- Ab 15.11.2018 Anpassungen und Ergänzungen

### Phase 3: Gestaltungsplan

- 07.12.2018 Besprechung Eingabe Gestaltungsplan; anschliessend letzte Anpassungen und Ergänzungen
- 20.12.2018 Eingabe Gestaltungsplan bei der Gemeinde Fulenbach. Anschliessende Prüfung beim Kanton.
- 23.04.2019 1. Stellungnahme des Kantons [Amt für Raumplanung]
- 07.06.2019 Überarbeitete Version des Gestaltungsplan an Kanton/ Gemeinde [Versand digital]
- 05.07.2019 2. Stellungnahme des Kantons [Amt für Raumplanung]
- 14.08.2019 Überarbeitete Version des Gestaltungsplan, muss an der Gemeinderatssitzung für die öffentlich Auflage verabschiedet werden.

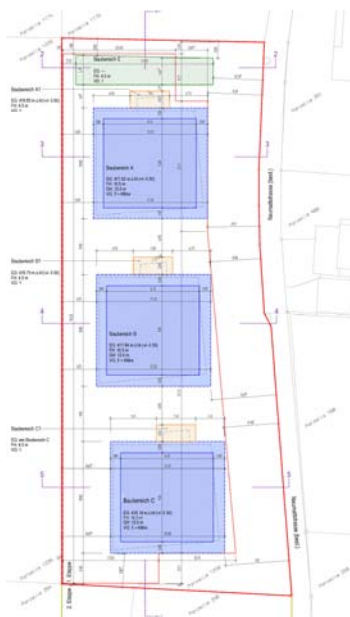


Abbildung 2 Baubereiche [Gestaltungsplan Salzmatt/Neumatt 1. Etappe]

## 3. Beschrieb Richtprojekt

### 3.1. Architektur

#### 3.1.1 Konzepte

Zu Beginn wurden diverse Bebauungskonzepte entwickelt und geprüft. In einem ersten Schritt geschah dies noch für beide Etappen [Gesamtperimeter] und in einem zweiten Schritt dann nur noch für die erste Etappe. Der Gestaltungsplanperimeter wurde, gemäss Schreiben der Gemeinde Fulenbach vom 22.03.2018 an das kantonale Raumplanungsamt, in zwei Etappen unterteilt.

Konzept über beide Etappen (dies war die letzte Variante):



Plan nicht massstäblich

**KLARE GLIEDERUNG SCHAFFEN, INDEM NUR KUBEN IN LÄNGSRICHTUNG DES GP-PERIMETER VORGESEHEN SIND. SCHAFFT PLATZ FÜR EIN- UND AUSBLICKE UND KLARE AUFTEILUNG DER AUSSENBEREICHE.**

#### AUSRICHTUNG:

- + GUT, DA KEINE GEBÄUDE VOR DEM ANDEREN
- + ABSTAND ZU BÜSCHUNG IST OPTIMIERT

#### BESONNUNG:

- + GUT, JEDE WOHNEINHEIT KANN MIT MORGEN- UND ABENDSONNE BELICHTET WERDEN

#### ERSCHLIESSUNG:

- + FAHREUGE GETRENNT VON PRIVATEN AUSSENÄUMEN

#### KUBEN:

- + BEBAUUNG BILDET RÄUMLICHEN ABSCHLUSS GEGEN DIE ÖFFENTLICHE ZONE DER SCHULANLAGEN UND WERKHOF
- +/- KEINE WEITERFÜHRUNG DER BEST. BEBAUUNGSSTRUKTUR
- 3 UND 4 VOLLGESCHOSSE
- + KEINE ATTIKAGESCHOSSE

#### SCHICHTUNG:

- + KLARE ABFÖLGE: GEBÄUDE, AUSSENRAUM PRIVAT, AUSSENRAUM ÖFFENTLICH, ERSCHLIESSUNG

#### AUSNÜTZUNG:

- + VERDICHTETE BAUWEISE MIT GFZ VON 0,875 (AUFTRAG GEMÄSS RP6 IST VERDICHTETES BAUEN)

Konzepte für 1. Etappe:

Aufgrund der Unterteilung auf zwei Etappen, wurde mit neuen Konzepten begonnen, da sich die oben aufgeführte Variante für nur die erste Etappe nicht eignet. Um eine gute Ausnützung zu erzielen war klar, dass es drei Baukörper geben muss. Bei nur zwei würden diese viel zu mächtig und sich so nicht in die umliegenden Quartiere eingliedern. Hier eine Auswahl von ersten Varianten mit drei Baukörpern:



Plan nicht massstäblich

Als Favorit hat sich die rot markierte Variante hervorgehoben. Diese kann sich aufgrund der kompakten Baukörper [Punktbauten] am besten in die umliegenden Quartiere eingliedern, welche ausschliesslich mit Einfamilienhäuser bebaut sind.

In einem weiteren Schritt, wurden verschiedene Varianten mit drei Punktbauten geprüft. Hier eine Auswahl:



Zur Überprüfung, ob sich diese Varianten mit Grundrissen, Umgebung und Erschliessung abfüllen lassen können, wurden erste detailliertere Varianten entwickelt:



Aus diesen wurde das Richtprojekt entwickelt, so wie es mit diesem Gestaltungsplan vorliegt.

### 3.1.2 Ausnützung und Dichte

Die Ausnützung wird durch die gesetzlichen Vorgaben von Gemeinde und Kanton vorgegeben:

- oberirdische Geschossflächenziffer [oGFZ]: mindestens 0.60 bis maximal 0.84\*\* [inkl. aller Boni]
- unterirdische Geschossflächenziffer [uGFZ]: maximal 0.60 [inkl. aller Boni]

\*\* Gemäss Grundzone W2, gilt eine max. oGFZ von 0.70. Im Rahmen eines GP darf diese um max. 20% überschritten werden [§ 39 Abs 5 KBV und § 21 Abs 4 ZR Fuluibach]. Somit ergibt sich eine max. oGFZ von 0.84.

Um dem Auftrag des Raumplanungsgesetz, dem häuslicher Nutzung des Bodens, nachzukommen, wird für das Richtprojekt die oGFZ voll ausgenützt. Des weiteren ist der Gestaltungsplanperimeter, gemäss § 21 ZR Fuluibach, ausdrücklich für dichtes Bauen zugelassen.

Mit dem Richtprojekt der Wohnüberbauung entstehen 21 neue Wohneinheiten in drei Baukörper. Es wird dabei ein ausgewogener, sinnvoller Wohnungsmix angestrebt. Das Wohnungsangebot reicht von 3½ Zimmer bis 5½ Zimmer Wohnungen.

Berechnungen zur oGFZ, uGFZ und Einwohnerdichte, sowie der Wohnungsspiegel sind unter Art 3.5 zu finden.

### 3.1.3 Einpassung in die Umgebung

Um Änderungen am bestehenden Terrain möglichst gering zu halten, werden die EG-Koten der Baukörper um zirka 20cm höher angesetzt als das massgebende Terrain. Die jeweiligen EG-Koten der Baukörper sind im Plan „1707-12 Schnitte“ und im Art 5 SBV entsprechend festgesetzt.

Um für das spätere Bauprojekt/ Baueingabe einen gewissen „Spielraum“ zu haben, z.B. aufgrund einer Anpassung des Bauprojekts, schlechtem Baugrund etc., können die EG-Koten der Baukörper innerhalb der +/- Toleranz gemäss Plan „1707-12 Schnitte“ und Art 5 SBV angepasst werden.

[Bei einer Anpassung der EG-Koten nach oben ist zu beachten, dass die max. erlaubte Gesamthöhe nicht überschritten wird. Bei einer Anpassung der EG-Koten nach unten, ergeben sich unter Umständen Probleme für eine vorschriftsgemässen und verhältnismässige Erschliessung [vor allem ESH-Rampe und Fussweg-Rampe im Süden]].



Die Einpassung in die Umgebung hat zur Folge, dass das EG zirka um ein Geschoss tiefer liegt als die Neumattstrasse. Das heisst, dass für Passanten auf der Neumattstrasse die Baukörper „nur“ als zweigeschossig mit Attika in Erscheinung treten werden.

Das ausgearbeitete Richtprojekt wird der Lage und Situation des Ortes gerecht. Es sieht eine Bebauung vor, die Bezug nimmt auf die Körnung der Wohnbauten in der Nachbarschaft, den Übergang in die landwirtschaftlich genutzte Reservezone und die Besonnung am Ort.

Die Baukörper der Bebauung übernehmen die Ausrichtung der Nachbarbauten (Einfamilienhausquartiere) und werden wie diese als einzelne „Punktbauten“ erstellt.

#### **3.1.4 Ortsbau und Freiraum**

Durch das erstellen von mehreren, leicht versetzten, kompakten Bauweise, weist die Bebauung eine für das umliegende Quartier gute Durchlässigkeit zwischen den Baukörpern auf.

Um diese Durchlässigkeit zu gewährleisten, wird bewusst auf eine Dichte Bepflanzung zwischen den einzelnen Baukörper verzichtet.

Die Hauptelemente des Freiraums sind die Bäume entlang der Neumattstrasse, sowie auf der Westseite des Gestaltungsplanperimeters. Diese nehmen Bezug auf die bereits vorhandenen Bäume/ Baumgruppen im Bereich des Werkhofs im Süden auf.

Die Anordnung der Aussenräume (Balkone und Terrassen) schafft private Bereiche und soll den direkten Sichtbezug verhindern. Dies wird im EG durch die Anordnung von Sträuchern unterstützt.

Die Aussenräume richten sich nach dem Durchblick in der Bebauung, der Sicht ins Grüne und der Besonnung.



Abbildung 3: Schwarzplan inklusive Bebauung

Durch die ähnlichen Bauvolumen und der einheitlichen Formensprache der Baukörper, wird die Bebauung als Einheit wahrgenommen werden.

#### **3.1.5 Leitbild: verdichtet, sozial und Wohnungen für alle Altersgruppen**

Verdichtet:

Siehe unter Art 3.1.2 und Art 3.5

### Sozial:

Alle Wohnungen weisen das gleiche Grundrisslayout auf. Das heisst, Küche, Wohnen und Essen sind in Form und Fläche praktisch identisch. Die Wohnungen unterscheiden sich nur in der Anzahl Zimmer und den entsprechend angeordneten Nasszellen.

Eine Ausnahme bilden die Attikawohnungen, welche entsprechend der zur Verfügung stehenden Ausnützung und der Erschliessung mit Treppe und Lift ein anderes Grundrisslayout erhalten haben.

### Wohnungen für alle Altersgruppen

Für „Senioren“ oder Rollstuhlfahrer: Alle Wohnungen, und deren Erschliessung ab der Numattstrasse, werden schwellenlos und behindertengerecht ausgeführt. Dies gilt auch für sämtliche Ausgänge auf die Balkone in den Obergeschossen und Terrassen auf den Attikageschossen. Beim Aspekt der Sicherheit, wird auf eine gute Grundausleuchtung der Wohnungen Wert gelegt.

Zusätzliche Wünsche für Ein- und Ausbauten von Käufern werden auf deren Machbarkeit geprüft und, sofern es der Baustand zulässt, auf deren Kosten umgesetzt.

Für Familien mit Kindern: Alle Wohnungen erhalten im UG einen grosszügigen Keller, wo Spielgeräte, Dreiräder, Kinderwagen etc. abgestellt werden können. Dazu gibt es pro Gebäude einen gemeinsamen Abstellraum für Velos und Kinderwagen. Im Freiraum werden diverse Spielmöglichkeiten angeboten (im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen detaillierte Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung). In unmittelbarer Nähe (Werkhofgelände) gibt es weitere Spielmöglichkeiten im Freien, welche frei zugänglich sind.

Für Einpersonenhaushalte: Für kleinere Haushalte werden 3½-Zimmer-Wohnungen in verschiedenen Grössen erstellt (ca. 95m<sup>2</sup> oder ca. 100m<sup>2</sup>).

## **3.2. Freiraum**

Aufgrund der Lage der neuen Bebauung, darf die Freiraumgestaltung nicht vernachlässigt werden. Pflanzen- und Belagswahl heben die unterschiedlichen Nutzungsbereiche hervor. Gestaltung, Begrünung und Nutzung der Umgebungsflächen sind im «Richtprojekt Freiraum» festgelegt. Dieser Plan hat richtungsweisenden Charakter und die festgelegten Freiräume sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem verbindlichen Umgebungsplan zu bewilligen lassen.

### **Spielplätze und Freizeitanlagen**

Die gemäss Art 41 KBV erforderlichen Spielflächen und Freizeitanlagen (Total mindestens 100 m<sup>2</sup>) sind im Richtprojekt Freiraum dargestellt. Der Flächennachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Bepflanzungskonzept gemäss Art. 21 SBV.

Ziel des Bepflanzungskonzeptes ist es, den Charakter der Freiräume zu stärken und die örtlichen Gegebenheiten aufzunehmen. Die Bepflanzung soll mit einheimischen Pflanzen realisiert werden und schafft so eine Anbindung an die umliegenden Landschaftsräume.

## **3.3. Verkehr und Erschliessung**

### **Erschliessung MIV**

Um zu prüfen, ob die bestehenden Erschliessungsstrassen (Breiten- und Neumattstrasse) zum Planungsareal den Fahrzeug-Mehrverkehr aufnehmen können, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben.

Das beiliegende Verkehrsgutachten der Viaplan AG vom 02.08.2018, weist eine genügend grosse Reserve für den Fahrzeugverkehr auf.

Die Wohnüberbauung soll möglichst autofrei gestaltet werden. Daher wird die Parkierung für Bewohner und Besucher in einer unterirdischen ESH zusammengefasst. Die Zufahrt führt der nördlichen Parzellengrenze entlang. Die erforderliche Anzahl Parkplätze für Bewohner und Besucher wird im Art 14 SBV geregelt.

**Öffentlicher Verkehr (Bus- und Bahnverkehr)**

Die Bushaltestellen «Fulenbach Altes Schulhaus» und «Fulenbach Oberdorf», befinden sich in einer Distanz von zirka 450 m bzw. 600m.

Der SBB Bahnhof Murgenthal, befindet sich in einer Distanz von zirka 850 m.

**Interne Fusswegverbindungen**

Durch die Fusswegverbindungen werden einerseits die Gebäude im Planungsareal untereinander verbunden und andererseits wird die Anbindung ans bestehende Strassen-/ Wegnetz sichergestellt.

**Wege für öffentliche Dienste**

Die im Plan Erschliessung ausgewiesenen Wege für öffentliche Dienste werden so ausgebildet, dass sie den Anforderungen für Zügel- und Nottransporte genügen. Die Feuerwehzufahrt befindet sich, gemäss vorgängiger Absprache mit der kantonalen Gebäudeversicherung, auf der Neumattstrasse.

**3.4. Umweltbelange****Siedlungsentwässerung**

Die Anforderungen an die Entwässerung sind in Art 16 – 18 SBV geregelt.

**Containerstandort**

Der Standort ist im Bereich der Einfahrt ins Planungsareal festgelegt. Die definitive Ausgestaltung, Dimensionierung und genaue Platzierung, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

**Energie**

Die Anforderungen sind in Art 8 SBV geregelt.

**3.5. Kennzahlen und Berechnungen****Geschossflächenziffern**

<b>oGFZ</b>	
Haus A - EG	294.3
Haus A - 1. OG	294.3
Haus A - 2. OG	294.3
Haus A - Attika	130.1
Haus B - EG	294.3
Haus B - 1. OG	294.3
Haus B - 2. OG	294.3
Haus B - Attika	148.4
Haus C - EG	291.3
Haus C - 1. OG	291.3
Haus C - 2. OG	291.3
Haus C - Attika	130.1
<b>Total m²</b>	<b>3048.3</b>

$$\text{oGFZ} = 3048.3 \text{ m}^2 / 3629.0 \text{ m}^2 = \mathbf{0.84}$$

<b>uGFZ</b>	
ESH / UG	2110
<b>Total m²</b>	<b>2110</b>

$$\text{uGFZ} = 2110.0 \text{ m}^2 / 3629.0 \text{ m}^2 = \mathbf{0.58}$$

**Wohnungsspiegel**

	<b>3½-Zi-Whg</b>	<b>4½-Zi-Whg</b>	<b>5½-Zi-Whg</b>	<b>Total Whg</b>
Haus A - EG		2		
Haus A - 1. OG		2		
Haus A - 2. OG		2		
Haus A - Attika	1			
Haus B - EG		2		
Haus B - 1. OG		2		
Haus B - 2. OG		2		
Haus B - Attika		1		
Haus C - EG	1		1	
Haus C - 1. OG	1		1	
Haus C - 2. OG	1		1	
Haus C - Attika	1			
<b>Total Whg</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>21</b>

**Einwohnerdichte**

	<b>3½-Zi-Whg</b>	<b>4½-Zi-Whg</b>	<b>5½-Zi-Whg</b>	<b>Einwohner</b>
Anzahl	5	13	3	
BeDi*	1.8	2.4	2.6	
Einwohner	9	31.2	7.8	<b>48.0</b>

\* Bewohnerdichte gemäss Bundesamt für Statistik

Einwohnerdichte = Einwohnerr pro Hektaren =  $47,4 / 0,3629$  ha  
 =  $48,0$  Einwohner /  $0,3629$  ha  
 = **132.3 Einwohner / ha**

**Parkplatzberechnung**

Gemäss § 9 BR Fuluibach gilt: bis 2½-Zi-Whg 1 Parkplatz  
 ab 3-Zi-Whg 2 Parkplätze  
 zusätzlich 20% Besucherparkplätze

Erforderliche Anzahl Parkplätze (PP):  $21 \text{ Whg} \times 2 \text{ PP} = \mathbf{42 \text{ PP [Bewohner]*}}$   
 $42 \text{ PP} \times 20\% = \mathbf{8 \text{ PP [Besucher]}}$

**\* darf gemäss Art 4.4.2 dieses Reglements reduziert werden**

## 4. Gestaltungsplan (Erläuterungen)

### 4.1. Aufbau des Gestaltungsplans

Art 3 SBV gibt einen Überblick über die Elemente des Gestaltungsplans. Er ist aus **verbindlichen, richtungsweisenden und orientierenden Bestandteilen** zusammengesetzt :

- Plan 1707-10: Areal, Etappierung 1:500
- Plan 1707-11: Baubereiche 1:200
- Plan 1707-12: Schnitte 1:200
- Plan 1707-20: Erschliessung 1:200
- Plan 1707-21: Parkierung & UG 1:200
- Plan 1707-22: Werkleitungen, Kanalisation 1:200
- Plan 1707-23: Richtprojekt EG & Freiraum 1:200
- Plan 1707-24: Richtprojekt 1.OG-Attika & Fassaden 1:200
- Sonderbauvorschriften [SBV]
- Planungsbericht zum Gestaltungsplan
- Modell zum Gestaltungsplan

### 4.2. Rechtliche Bedeutung der Richtprojekte Architektur und Freiraum

Art 7+21 SBV erklären das Richtprojekt als richtungsweisende Grundlage für Planung/ Bewilligung des Bauprojekts. Einzelne Inhalte/ Elemente sind in den Plänen als Genehmigungsinhalte definiert.

### 4.3. Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften (SBV)

#### 4.3.1 zu Art 5 SBV

Regelt die zulässigen Bauvolumen. Dabei wird von den Baubereichen die Erdgeschosskoten, die Nutzung, die Geschossigkeit, die Fassaden- und Gesamthöhe und somit das zulässige Bauvolumen definiert. Weiter sind im § 6 + 21 ZR Fuluibach, die maximalen Geschossflächenziffer, ink. Bonus, definiert.

#### 4.3.2 zu Art 6 SBV

Erlaubt ist ein überdachter Standort für die „Entsorgung“ (Container) von zirka 10m<sup>2</sup> Fläche. Rauch-/ Wärmeabzugsanlagen sind soweit zulässig, dass sie die Vorschriften zum Brandschutz erfüllen. Fluchtröhren und Notausstiege sind soweit zulässig, dass sie die Vorschriften zu Schutzräume erfüllen.

#### 4.3.3 zu Art 8 SBV

Damit die Überbauung bzw. das Quartier optimal mit Elektrizität versorgt werden kann, besteht die Möglichkeit, dass eine Trafoverteilanlage benötigt wird. Der benötigte Platz wird im Richtprojekts [siehe Plan „1707-21 Parkierung & UG“) zur Verfügung gestellt.

#### 4.3.4 zu Art 9 Abs 3+4 SBV

Abs 3: Die Baubereiche sind so ausgelegt, dass alle Grenzabstände gegen aussen eingehalten werden können.  
Abs 4: Die gesetzlichen Vorgaben zu den Gebäudeabständen innerhalb des Gestaltungsplansperimeters, können mit den Baubereichen unterschritten werden. In diesem Fall ist den Fassadenmaterialien entsprechend Rechnung zu tragen. Beim vorliegenden Richtprojekt könnten die gesetzlichen Vorgaben aber eingehalten werden.

#### 4.3.5 zu Art 16 SBV

Die Wasserversorgung wird mit der „Erschliessung Stöckler – Neumatt, Ausbau 4. Etappe“ (Planer: Rothpletz Lienhard Bauingenieure) gewährleistet. Diese Arbeiten sind im Juni/ Juli 2019, mit Ausnahme des Deckbelages der Strasse, abgeschlossen worden.

#### 4.3.6 zu Art 12 Abs 3

Abs 3: Die Anordnung der Parkplätze, Velo-, Keller- und weiteren Nebenräumen, kann zu Optimierung der Statik und der Platzausnützung noch angepasst werden.

Abs 4: Das Verkehrsgutachten wurde in Auftrag gegeben, um frühzeitig Probleme mit dem Verkehrsaufkommen zwischen dem Gestaltungsplanperimeter und der Anbindung, via Neumatt- und Breitenstrasse, an die Dorfstrasse zu erkennen. Als Ergebnis des Verkehrsgutachten, ist das Verkehrsaufkommen unproblematisch.

#### 4.3.7 zu Art 21 Abs 5 SBV

Die Böschung zur Neumattstrasse hin, ist möglichst nicht zu verändern.

Im Bereich der Zufahrtsrampe im Norden und des Fussweges (Rampe) im Süden, sind Anpassungen der Böschung für die Erschliessung unumgänglich (siehe auch Ausnahmeregelung unter 4.4.1).

Im Plan „1707-23 Richtprojekt EG & Freiraum“ sind Genehmigungsinhalte dazu definiert.

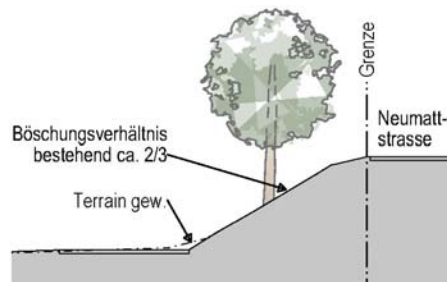


Abbildung 4: Schemaschnitt Böschung an Neumattstrasse

## 4.4. Ausnahmeregelungen

### 4.4.1 Terrinaufschüttungen für Erschliessung:

Gemäss § 63<sup>bis</sup>, dürfen Terrinaufschüttungen bis max. 1.20m über das massgebende Terrain ragen.

Der Gestaltungsplanperimeter weist, aufgrund der Böschung/ Gefälle, erschliessungstechnisch eine erschwerete Topografie aus (siehe Abbildung 5 unten). Um eine den Normen entsprechende und verhältnismässige Erschliessung planen und ausführen zu können, wird folgende Ausnahmeregelung gewährt:

Die Erschliessung darf in den markierten Bereichen (Pläne „1707-12 Schnitte“ und „1707-20 Erschliessung“) das massgebende Terrain um maximal 1.60m überragen, damit eine normengerechte Planung und Ausführung möglich wird.

### 4.4.2 Reduzierung der erforderlichen Anzahl Parkplätze:

Aufgrund der guten Verkehrslage, Anbindung an Postauto und SBB, darf die erforderliche Anzahl Parkplätze für die Bewohner um maximal 7% bzw. maximal drei Parkplätze unterschritten werden. Für das Richtprojekt hat es somit minimal 1.86 PP pro Wohnung (21 Haushalte, 39 PP). Gemäss der mehrjährigen Statistik des Kantons\*, gibt es in Fulenbach 1'305 PKW (Stand 30.09.18). Aufgrund des mittleren Wachstums\* ist heute mit zirka 1'350 PKW zu rechnen. Gemäss Angabe auf [www.fulenbach.ch](http://www.fulenbach.ch), gibt es in Fulenbach 778 Haushalte (Stand 01.06.19). Somit hat Fulenbach 1.74 PP pro Haushalt.

\* <https://www.so.ch/verwaltung/finanzdepartement/amt-fuer-finanzen/statistikportal/mobilitaet-und-verkehr/motorfahrzeugstatistik/>

#### 4.4.3 Unterschreitung Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen (innerhalb GP-Perimeter):

Gemäss Begründung in Art 3.1.2 (Ausnützung und Dichte), wird die oGFZ für das Richtprojekt voll ausgenützt. Aufgrund dieser Grundlage, wurden die Abmessungen der einzelnen Baubereiche (siehe Plan „1707-11 Baubereiche“) definiert. Nun wurden die Baubereiche so platziert, dass sie alle gesetzlichen Grenzabstände gegen aussen einhalten. Dies hat zur Folge, dass die gesetzlichen Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen (innerhalb GP-Perimeter) nicht eingehalten werden können. Daher wird folgende Ausnahmeregelung gewährt: Die gesetzlichen Vorgaben zu den Gebäudeabständen, innerhalb des GP-Perimeters, können mit den Baubereichen unterschritten werden.

In diesem Fall ist den Fassadenmaterialien entsprechend Rechnung zu tragen. Beim vorliegenden Richtprojekt, werden die gesetzlichen Vorgaben der Gebäudeabstände eingehalten.

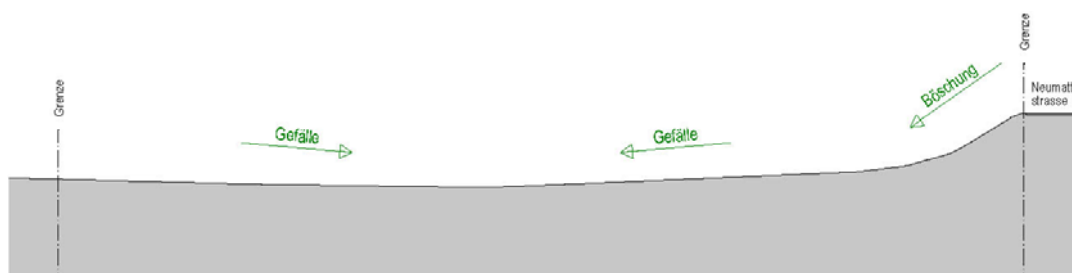


Abbildung 5: Schemaschnitt zu Pkt. 4.4.1

## 5. Vorteile gegenüber der Normalbauweise

### 5.1. Bau- und Siedlungsökologische Anforderungen

Die Gesamtidee des GP ist gut ablesbar. Das Verhältnis von Baukörper und Freiräumen ist ausgewogen. Siedlungsplanerisch soll sich die neue Siedlungsstruktur, bezüglich Ausrichtung, Struktur und Erschliessung, an die bestehende Siedlungsstruktur angleichen. Das vorgeschlagene Siedlungsbild stellt diese Angleichung her und integriert sich in die vorhandene Siedlungsstruktur [Punktbauten].

### 5.2. Siedlungsgerechte, architektonische und wohngyienische Qualitäten

Das Grundkonzept des GP sieht eine klare Definition von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen vor. Alle Verbindungen sind öffentlich zugänglich ausgestaltet. Private Bereiche sind durch die Aussenraumgestaltung klar von öffentlichen und gemeinschaftlichen Flächen abgegrenzt.

Durch das Mass an Dichte und der trapezförmigen Grundrissgestaltung, werden folgende Qualitäten sichergestellt:

- Haushälterischer Umgang mit dem Bauland.
- Umgebung mit Flächen für Spiel und Freizeit.
- Realisierung zeitgemässer, moderner Wohnbauten.
- Einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung.
- Ruhige und sichere Verkehrsführung mit möglichst geringer Belastung der Wohnbauten.
- Sicherstellung einer qualitativ guten und einheitlichen Aussenraumgestaltung.
- Sicherstellung der Attraktivität der Wohnsiedlung in Bezug auf Durchblicke, Aussicht und Besonnung.

### 5.3. Zusammenhängende Grünflächen, Spiel- und Freizeitflächen

Die Überbauung weist grössere zusammenhängende Grünflächen auf, welche durch die Bepflanzung in unterschiedliche Bereiche gliedert werden. In der Siedlung, abseits vom Verkehr gelegen, befinden sich ein zentraler Spiel- und Aufenthaltsplatz. Zusätzlich wird der interne Weg als Spielmöglichkeit verwendet.

### 5.4. Konzept Erschliessung und Abstellflächen

Die gesamte Wohnüberbauung ist autofrei gestaltet, da der motorisierte Individualverkehr an der nördlichen Parzellengrenze in die ESH geleitet wird. Sämtliche Parkplätze [Bewohner und Besucher] werden in der zentralen ESH erstellt. Dadurch wird eine ruhige und sichere Freiraumgestaltung mit geringer Belastung für die Bewohner erreicht. Durch die siedlungsinternen Fusswege, bindet sich die neue Überbauung ans bestehende Fusswegnetz [Neumattstrasse] an.

## 6. Schlussbemerkungen

Der Gestaltungsplan „Salzmatt/ Neumatt 1. Etappe“ erfüllt in hohem Masse die Anforderungen gemäss kantonalem PBG (§44 und §45).

Der Anspruch zur Förderung kompakter, verdichteter Siedlungen, führt im Ergebnis zu einer guten Wohn- und Freiraumqualität.

Diese Qualitäten rechtfertigen auch die hohe Baudichte.

Beilage:

Verkehrsgut der Viaplan AG vom 02.08.2018