

Mutation Teilzonenpläne Altstadt & Vorstadt

Mitwirkungsbericht

Stadt Laufen

Fassung für Beschlussfassung Stadtrat & Gemeindeversammlung
(Stand Oktober 2016)

Bearbeitung

Daniel Baeriswyl
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T +41 56 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Begleitgruppe Stadt Laufen

Titelbild: -

1 Einleitung

1.1 Verfahren

Im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 18. Mai 2016 wurde der Bevölkerung von Laufen der Entwurf der revidierten Teilzonenvorschriften für Alt- und Vorstadt vorgestellt. Während der gleich anschliessend eröffneten öffentlichen Mitwirkung konnten bis zum 24. Juni 2016 zu den Entwürfen Eingaben bei der Stadt eingereicht werden.

1.2 Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Stadt 7 Eingaben ein. Nach Ablauf der Frist ging noch eine zusätzliche Eingabe von Hr. Jeker ein, die aber von der Stadt gleichermassen behandelt wurde.

1. Walter Bill-Stebler & Verena Bill
2. Simon Felix
3. Urs Hofer
4. Sandro Hügli & Isabelle Hügli Isler
5. Dr. J. Jermann
6. Emma, Josef & Hans Rem
7. Markus Wüthrich
8. Heinz L. Jeker, Architekt (im Namen von Silvia Kohler Hügli)

Diese wurden mit der zuständigen Arbeitsgruppe der Stadt diskutiert. Nachstehend sind die Ergebnisse aus dieser Auswertung zusammengefasst.

Abkürzungen:

PlanA Teilzonenplan Altstadt
 PlanV Teilzonenplan Vorstadt
 RegA Teilzonenreglement Altstadt
 RegV Teilzonenreglement Vorstadt
 PB Planungsbericht

Entscheid der Stadt
 Keine Änderung / Kenntnismahme
 Redaktionelle / formelle Anpassung
 Inhaltliche Anpassung

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheid der Stadt
Nr. 1: Walter Bill-Stebler & Verena Bill			
Reg-A Art. 25 c)	Parzellen 2518 und 1447 und 2934: Zulassung von Solaranlagen auch auf dem 2. und 3. Dachgeschoss von Hauptdächern.	Aus Gründen des Ortsbildschutzes – insbesondere auch der Erhaltung einer „ruhigen“ Dachlandschaft – sind in den oberen Dachgeschossen die Dachaufbauten nur in reduzierter Form zulässig. Die Dachaufbauten (Lukarnen u.ä.) haben hier Priorität gegenüber von Solaranlagen, da sie für eine effizientere Nutzung der Dachgeschosse nötig sind. Die Solaranlagen hingegen sollen bewusst nur konzentriert (und auch in einem reduzierten Masse) zugelassen werden.	Keine Änderung

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheid der Stadt
Nr. 2: Simon Felix			
PlanA	Parzellennummer 1795: Die Gestaltungsbaulinie bitte beim aktuellen Stand belassen. Die Parzelle wäre für ein Bauprojekt eingeschränkt, was eine Verschlechterung zur jetzigen Situation bedeuten würde.	Die Baulinien wurden im Entwurf an die bestehende Fassadenlage angepasst. Es spricht nichts dagegen, den rechtskräftigen Zustand wieder herzustellen. Der Plan wird entsprechend angepasst.	Inhaltliche Anpassung
PlanA	Parzellennummer 395: Die Gestaltungsbaulinie bitte bis zum Strassenrand der Viehmarktgasse. Es ist eine Parzellenerweiterung (Landkauf) bis zum Strassenrand Viehmarktgasse geplant. Die Vergrößerung des Balkons bis zur Parzellengrenze sollte danach als Option möglich sein.	Die Baulinie wurde an dieser Fassade nicht verändert. Gemäss rechtskräftigem Zustand (Pläne der Stadt) liegt die Baulinie an der bestehenden Fassade. Hingegen wurde im rechtskräftigen Zustand der kantonalen Daten irrtümlicherweise die gesamte Parzelle eingefärbt. Entlang der Viehmarktgasse wurden die Baulinien bewusst an die bestehenden Fassadenfluchten gelegt, weil der Verkehrsraum nicht zusätzlich eingeengt werden soll. Der rechtskräftige Zustand wird folglich beibehalten. Die Plandarstellung wird auf den rechtskräftigen Zustand (gemäss Daten Stadt) korrigiert.	Keine Änderung (bzw. Korrektur der Plandarstellung auf den tatsächlich rechtskräftigen Zustand)
RegA Art. 25 c)	Solaranlagen sollten überall zulässig sein. Laufen kann sich der Energiewende nicht entziehen. Auch eine Altstadt muss sich den Gegebenheiten des 21. Jahrhunderts anpassen.	Aus Gründen des Ortsbildschutzes – insbesondere auch der Erhaltung einer „ruhigen“ Dachlandschaft – sind in den oberen Dachgeschossen die Dachaufbauten nur in reduzierter Form zulässig. Dachaufbauten (Lukarnen u.ä.) haben hier Priorität gegenüber von Solaranlagen, da sie für eine effizientere Nutzung der Dachgeschosse nötig sind. Solaranlagen hingegen sollen bewusst nur konzentriert (und nur in einer reduzierten Masse) zugelassen werden.	Keine Änderung

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheid der Stadt
Nr. 3: Urs Hofer			
PlanV	Parzellen 1910 & 1911: Kann der im Plan markierte grüne Bereich „Uferschutzzone“ im QP-Verfahren reduziert werden?	Die Uferschutzzone (Plansektor C) wurde nicht verändert. Ob dies im Rahmen des QP möglich ist, kann heute nicht gesagt werden. Im Rahmen des QP muss dies zusammen mit dem Kanton (Amt für Umwelt) geprüft werden. In jedem Fall muss der gesetzlich notwendige Gewässerraum gesichert bleiben.	Keine Änderung
RegV Art. 9.2	Parzellen 1910 & 1911: 1. Ist bei der QP-Pflicht nach Art. 18 ZR das vereinfachte Verfahren gemeint? 2. Würden bei einem ordentlichen Verfahren die Kosten von der Stadt übernommen?	1. Art. 9 Abs. 2 bezieht sich spezifisch auf den Sektor E (Parzellen 1894 und weitere). Da die Teilzonenvorschriften keine Grundnutzung und Baumasse für diesen Sektor E definieren, muss ein QP im ordentlichen Verfahren erstellt werden. Da der Verweis auf Art. 18 ZR zu ungenau ist, wird das Reglement dahingehend präzisiert, dass ein QP im ordentlichen Verfahren nötig ist. Für die Parzellen 1910 und 1911 ist allerdings gemäss Art. 20 ^{bis} Abs. 5 explizit ein Quartierplan im ordentlichen Verfahren nötig. 2. Nein, QP werden in allen Verfahren durch die Eigentümer finanziert. Diese können dafür von Abweichungen/Mehrnutzungen profitieren.	1. Inhaltliche Anpassung
Diverses	Bei der Liegenschaft Nr. 9 steht eine dringende Dachstuhlerneuerung an. Ist eine moderate Volumenvergrösserung und Anpassung der Dachneigung mit Zustimmung der Ortspflege möglich?	Für diesen Sektor A gelten folgende Vorschriften gemäss Reg-V: - Art. 6 Abs. 5: Fassadenhöhe max. 10.50m (effektive Höhe: 10m) - Art. 14: Dachneigung zwischen 40° und 48° (effektive Dachneigung: 31°) - Art. 20bis Abs. 5: Im Rahmen des QP sind Abweichungen von diesen Vorschriften möglich. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der zuständigen Stellen (Fachinstanz Altstadt, kantonale Denkmalpflege u.a.). Im Rahmen des QP können demzufolge Volumenvergrösserungen geprüft werden. Art und Umfang müssen projektbezogen beurteilt werden.	Keine Änderung
Diverses	Ist eine „Laubenschicht“ gemäss Voranfrage (s. Protokoll vom 20.05.2016) möglich? (siehe auch Stellungnahme KDP)	Volumetrische Abweichungen sind im Baubewilligungsverfahren nicht zulässig, dafür aber im QP-Verfahren. Die vorgesehene Laubenschicht würde offenbar in die Uferschutzzone hinausragen. Dies müsste im QP-Verfahren geklärt werden.	Keine Änderung

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheidung der Stadt
Nr. 4: Sandro Hügli & Isabelle Hügli Isler			
RegA Art. 7 Abs. 2	<p>Balkone und Lauben sollten ausnahmsweise die Baulinie in den privaten Freiraum überschreiten können (d.h. Art. 12 Absatz 4 wie bisher belassen, siehe Ergänzungen A).</p> <p>A: Der Garten sollte nicht nur für den Gesamteindruck des Wassertorplatzes wertvoll sein, sondern auch durch die direkten Anwohner angemessen „genutzt“ werden können.</p>	<p>Balkone und Lauben waren bisher gar nicht zugelassen. Das Reglement sieht hier zwar eine leichte Lockerung vor, allerdings müssen diese Anbauten innerhalb der Plansektoren bzw. Baulinien bleiben.</p> <p>Nach eingehender Prüfung (Kontrolle alter Bauprojekte, Begehung, Variantenstudium möglicher Bestimmungen) wurde festgehalten, dass die vorgesehene Regelung zweckmässig ist und keine weitere Änderung der Bestimmung vorzusehen ist. Auch trotz des grossen privaten Freiraumes ist dieses Gebäude sehr exponiert. Zusätzliche Balkone sind daher nicht erwünscht (hingegen integrierte Loggien bleiben möglich, da die Gebäudetiefe sehr grosszügig ist).</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass bereits 2008 für ein früheres Bauprojekt an dieser Fassade eine Ausnahmegewilligung verweigert wurde. Die Einsprache der Stadt gegen eine Überschreitung dieser Gestaltungsbaulinie wurde mit Entscheid vom 6. März 2008 von der Bau- und Umweltschutzdirektion gutgeheissen. Insbesondere vermerkte die Direktion folgendes: „Die Gestaltungsbaulinie, als besonders restriktive Art einer Baulinie, soll nach dem Willen des Gesetzgebers nicht überschritten werden. Dies entspricht auch der Praxis anderer Gemeinden und auch des Bauinspektorates, welches die Gestaltungsbaulinien grundsätzlich als absolute Baubeschränkungslinie interpretieren.“</p>	Keine Änderung
RegA & RegV Art. 23 Abs. 3c)	<p>Dachaufbauten sollten bei 2-geschossigen Dächern im 2. Dachgeschoss weiterhin möglich sein. Dachflächenfenster sollten im obersten Dachgeschoss generell möglich sein (Ausnahme: geschützte und erhaltenswerte Bauten, siehe Ergänzungen B).</p> <p>B: Im Sinne von verdichtetem Bauen und trotzdem höchstmöglicher Wohnqualität kann auf Bestimmungen, die das Wohnen in Dachgeschossen einschränken, verzichtet werden.</p>	<p>Aus Gründen einer intakten Dachlandschaft soll das oberste Geschoss „geschont“ werden. Daher sind bei mehrgeschossigen Dächern diese freizuhalten. In der Vergangenheit hat die Dachlandschaft leider gerade mit solchen Aufbauten (oder Dachfenstern) im obersten Geschoss und in Firstnähe vielerorts an Qualität eingebüsst.</p>	Keine Änderung

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheid der Stadt
PlanA	<p>Parzelle 1766:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die gartenseitige Baulinie sollte als Rückwärtige Baulinie definiert werden (nicht Gestaltungsbaulinie). Gartenseitige Hälfte des Daches sollte als Übrige Dachflächen definiert werden. (siehe Ergänzungen C) <p>C: Wir sind der Ansicht, dass ein möglicher Dachausbau der gartenseitigen Dachhälfte (gegen Parzelle 1472) mit einem 2. Dacheinschnitt die ästhetisch und auch für die Wohnqualität beste Umsetzung wäre. Der Garten sollte nicht nur für den Gesamteindruck des Wassertorplatzes wertvoll sein, sondern auch durch die direkten Anwohner angemessen „genutzt“ werden können.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Obschon die Ostfassade an einen grossen privaten Freiraum grenzt, hat sie doch in der öffentlichen Wahrnehmung einen sehr exponierten Charakter. Zudem ist das Volumen des Baus prägend für diese Kopfsituation und soll mittels der rechtskräftigen Gestaltungsbaulinie langfristig gesichert werden. Diese Dachfläche ist beidseitig sehr exponiert. Daher soll das gesamte Dach (wie bis anhin) als sensible Dachfläche beibehalten werden. 	Keine Änderung
PlanA	<p>Parzelle 1240:</p> <p>Die zur Bauerngasse hin bebaubare Fläche sollte wie die angrenzende Parzelle 1946 als Kernzone 3 definiert werden (siehe Ergänzungen D).</p> <p>D: Die umliegenden Gebäude an der Bauerngasse 11, 12 und 19 sind bereits 3-geschossig bebaut oder können in Zukunft 3-geschossig bebaut werden.</p>	<p>Da die tatsächliche Geschossigkeit auf diesem Abschnitt nicht der gemäss Plan geplanten Geschossigkeit entspricht, wurde der Antrag von der Stadt geprüft und dem Kanton (Denkmalpflege, Raumplanung) ein Änderungsvorschlag zur Stellungnahme unterbreitet. Dieser wurde positiv beurteilt, so dass der Plan entsprechend angepasst werden kann.</p> <p>Bei dieser Planänderung wurden auch folgende Punkte beachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwecks Abstimmung mit der gegenüberliegenden Strassenseite wird dort eine analoge Erweiterung des Plansektors K3 vorgenommen. - Aufgrund der anzustrebenden durchgehenden Fassadenfluchten wird die Gebäudetiefe des Plansektors K3 nicht erweitert und im gleichen Mass auf die Parzelle 1946 ausgedehnt. 	Inhaltliche Anpassung
Diverses	<p>Wir leben gerne in der Altstadt und sind auch der Meinung, dass hier in besonderem Masse auf die Gestaltung zukünftiger Bauten geachtet werden muss, damit diese höheren ästhetischen Ansprüchen genügen. Aber auch die Altstadt bietet in erster Linie Wohnraum sowie Raum für Gewerbe, Dienstleistungen etc. und Begegnungen öffentlicher und privater Art. Dieser Ort soll Leben und nicht nur dem Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung dienen. Die Bebauung an der Amtshausgasse ist ein Beispiel dafür, dass nicht nur der Erhalt bedeutsamer Bausubstanz sondern auch die städtebauliche Weiterentwicklung unumgänglich ist. Gerne sind wir bereit, unsere Eingaben näher zu Erläutern oder mit Ihnen im Detail zu Besprechen.</p>	Das gemeinsame Gespräch wird seitens der Stadt nach Bedarf lanciert.	Kenntnisnahme

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheidung der Stadt
Nr. 5: Dr. J. Jermann			
RegV Art. 9 Ziff. 4	Parzelle 1894 (Röschenzstrasse 23): Was die Vorschrift nach Erhalt der bestehenden alten Bäume betreffen, erlaube ich mir den Hinweis, dass die 3 im zentralen Bereich der Parzelle stehenden uralten Buchen bereits im Zeitpunkt des Kaufs der Liegenschaft durch mich im Jahre 1995 bereits mit sehr grossem Anteil Totholz behaftet waren und eigentlich schon damals nicht mehr in einem erhaltenswerten Zustand waren. Dessen ungeachtet habe ich durch Fachleute in den letzten 20 Jahren diese Bäume aufwendig pflegen und unterhalten lassen. Im Rahmen von Schnitтарbeiten im Januar dieses Jahres hat sich dann aber definitiv gezeigt, dass ca. 90% des Holzes Totholz darstellt. Der die Arbeiten ausführende Herr Stefan Bohrer, der die Bäume seit Jahren kennt, hat mir deshalb geraten, die Bäume zu entfernen da es keinen Sinne mehr mache, diese Bäume zu unterhalten. Ich werde diese Bäume vorerst nicht entfernen lassen, sondern halte lediglich im Hinblick auf eine spätere Nutzung und Überbauung der Parzelle fest, dass diese Bäume seit langem als nicht mehr erhaltenswert angesehen werden können.	Mit Art. 9 Abs. 4 soll der bestehende Baumbestand erhalten werden. Die Bestimmung lässt aber mit der Formulierung „sind soweit wie möglich zu erhalten“ den nötigen Spielraum für fallbezogene Beurteilungen. Dies schliesst mit ein, dass der Baumbestand auch verjüngt werden darf (Ersatzpflanzungen bei Fällung von Bäumen).	Keine Änderung
RegV Art. 12 Ziff. 4	Das Gebäude Röschenzstrasse 23 wurde bereits längere Zeit vor dem Kauf durch mich im Jahre 1995 mit einem modernen Anbau (in Richtung zur Hinterfeldstrasse) versehen. Damit wurde aus meiner Sicht der architekturhistorische Wert des Gebäudes entscheidend verändert bzw. zunichte gemacht. Der erhaltenswerte Charakter des Gebäudes ist aus meiner Sicht nicht mehr vorhanden und ich beantrage im Hinblick auf eine künftige Nutzung dieser zentral gelegenen Parzelle, dass das Gebäude Nr. 23 als nicht mehr erhaltenswert eingestuft wird.	Gemäss Art. 12 (bzw. Anhang 1) kann effektiv eine Überprüfung des Inventareintrags verlangt werden. Im vorliegenden Fall soll dies allerdings nicht vorsorglich und ohne konkretes Vorhaben geschehen, kann aber zu ggb. Zeit, wenn ein konkreter Bedarf vorhanden ist, eingeleitet werden.	Keine Änderung

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheid der Stadt
Nr. 6: Emma, Josef & Hans Rem			
RegA Art. 23 & 24	Parzelle 2423: Anfrage für Klappschwingflügelfenster (Typ Velux) für Licht und Lüftung bei Ausbau zur Galerie (Art. 21.3?)	Beide Dachflächen dieses Gebäudes werden als „sensible“ Dachflächen bezeichnet (sowohl im rechtskräftigen wie auch im revidierten Teilzonenplan). Laut Art. 23. Abs. 3 sind nur Dachaufbauten zugelassen, keine Dachfenster. Da dieses Dach lediglich zweigeschossig ist, sind aber auf dem 2. Dachgeschoss keine zusätzlichen Dachaufbauten/Dachöffnungen zulässig.	Keine Änderung
RegA Art. 26 A2	Parzelle 2423: Terrasse 1. Stock Grabenweg: Faltschiebeverglasung (Wetterschutz) möglich? Parterre: Ähnliches Vorgehen wie 1 mit zusätzlichem Gewässerschutz?	Die Vorschriften verbieten dieses Vorhaben nicht. Vorbehalten bleibt die Prüfung der gestalterischen Qualität durch die Fachinstanz Altstadt im Rahmen eines konkreten Baugesuches.	Keine Änderung

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheid der Stadt
	Nr. 7: Markus Wüthrich		
PlanV	Parzelle 1909: ... (Das Eingabeformular enthielt keine Angaben)	Auch mit zusätzlicher Fristverlängerung wurden keine konkreten Eingabepunkte bei der Stadt nachgereicht.	Kennntnisnahme

Verweis Dokument	Antragsteller Antrag	Erwägungen der Stadt	Entscheidung der Stadt
Nr. 8: Heinz L. Jeker, Architekt (im Namen von Silvia Kohler Hügli)			
PlanA RegA	<p>Parzelle 1716 GB (Beilage: Konzeptstudie mit diversen Varianten) (...)</p> <p>1. Die Grundeigentümerin favorisiert grundsätzlich die Dreigeschossigkeit (Hinweis: Parzelle liegt im Sektor K2, drei Geschosse sind unter bestimmten Bedingungen möglich). Trotz der Minimierung der Geschosshöhe im Erdgeschoss würden unter Einhaltung der vorgeschriebenen Fassadenhöhe von 8.00m im 2. Obergeschoss an den Fassaden Dachschrägen im Inneren entstehen.</p> <p>Antrag 1: Bei dreigeschossiger Bauweise in der Zone K2 Fassadenhöhe 8.60m. Die Firsthöhe wird nicht angehoben, sondern bleibt analog einer Fassadenhöhe begrenzt.</p> <p>2. Das Grundstück GB-Nr. 1716 ist für die Dachgestaltung dem sensiblen Perimeter zugewiesen. Dadurch sind insbesondere im 1. Dachgeschoss nur Aufbauten mit einer maximalen Breite von 1.50m zugelassen. Die Dachvolumen sind infolge der Bautiefe und des Dachwinkels entsprechend gross und verfügen über interessante Nutzflächen. Ein wichtiges Attribut bei Wohnungen ist der private Aussenraum. Dies trifft auch auf Dachwohnungen zu. Mit einer Aufbaubreite von 1.50m resultiert ein lichtetes Mass von ca. 1.20m. Auch entstehen unter Verwendung von mehreren Aufbauten dunkle und unattraktive Dachterrassen.</p> <p>Antrag 2: Aufhebung des sensiblen Status für das Grundstück bei der Dachgestaltung. Dachaufbauten im 1. Dachgeschoss max. Breite 2.50m.</p> <p>Für eine konkrete Planung sind für die Grundeigentümerin, ausserhalb der Mitwirkung, die Eigentumsverhältnisse an der Grenze zur Bauerngasse zu klären. Dabei steht die Arrondierung des Grundstücks ab der Ostgrenze bis zur Strassenlinie, ca. 12m², im Brennpunkt. (...)</p>	<p>Zu Antrag 1: Aufgrund der vorliegenden Konzeptstudien ist ersichtlich, dass genügend Spielraum besteht um die vorgeschriebene Fassadenhöhe von 8.00m einzuhalten. Zudem soll die bestehende Trauflinie der beiden benachbarten Bauten nicht durchbrochen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Parzelle im Plansektor K2 liegt. Drei Geschosse sind zwar unter Umständen möglich, aber es ist nicht das Ziel mit zusätzlichen Höhenanhebungen diese Volumetrie weiter zu verwässern. Es besteht die Möglichkeit im Baubewilligungsverfahren ggf. ein Ausnahmegesuch zu stellen.</p> <p>Zu Antrag 2: Obschon es sich hier „nur“ um die Parzelle in der zweiten Strassentiefe handelt, ist sie doch in Richtung Amthausgasse sehr exponiert. Gemeinsam mit der „Kopfparzelle“ GB-Nr. 302 soll daher die Dachgestaltung zurückhaltend erfolgen. Daher wird die Zuweisung als sensible Dachflächen beibehalten. Die Konzeptstudien legen zudem dar, dass eine Gestaltung mittels freistehenden und schmäleren Lukarnen wesentlich überzeugender ist, als jene mit den grösseren (2.50m) Dachlukarnen.</p>	Keine Änderung

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00