

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG

REGIONAL-, ORTS-, QUARTIER-, GESTALTUNGSPLANUNG

ZWEIERSTRASSE 25, 8004 ZÜRICH
BAHNHOFSTRASSE 50, 5600 LENZBURG

TEL. 044 422 51 51

TEL. 062 891 68 88



planung@martipartner.ch
www.martipartner.ch

THOMAS MEIER SIA FSU
THOMAS RUBIN SIA FSU

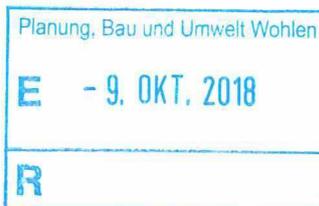
MITARBEIT
SUSANNE HAGEDORN FSU
CORDULA PÜSTOW FSU
LIDIA RÄBER FSU

Stellenantrag: 09.10.2018 /hw

<input checked="" type="checkbox"/> Bauverwaltung	<input type="checkbox"/> zum Bericht und Antrag
<input type="checkbox"/> Finanzverwaltung	<input type="checkbox"/> zur direkten Erledigung
<input type="checkbox"/> Regionalpolizei	<input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnisnahme
<input type="checkbox"/> Soziale Dienste	<input checked="" type="checkbox"/> zum Vollzug
<input type="checkbox"/> Gemeindesteuerverwaltung	<input type="checkbox"/> zur Stellungnahme
<input type="checkbox"/> Industrielle Betriebe	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____

Wohlen, 9.10.18

Gemeinderat
Kapellstrasse 1
5610 Wohlen



Zürich, 8. Oktober 2018

Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Pilatusstrasse Ost“ in Wohlen

AUFLAGEPLAN
vom 13. Okt. 2018
bis 12. Nov. 2018

Bauherrschaft Immofort AG, Büelisackerstrasse 3, 5619 Büttikon
Richtprojekt Architekturbüro Rolf Billing, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
Freiraumkonzept arcoplan Ennetbaden, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
Gestaltungsplan Architekturbüro Rolf Billing, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden

Der Gemeinderat hat uns gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV am 17. September 2018 beauftragt, eine fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplanentwurf zu erstellen. In der Stellungnahme ist darzulegen, ob und wie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis als nach Regelbauweise führen.

Im Vorfeld fanden diverse Besprechungen zwischen den Vertretern der Bauherrschaft und der Gemeindebehörde zum Richtprojekt statt, welches die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet.

Die bürointerne Beurteilung von Richtprojekt und Gestaltungsplan erfolgte durch Thomas Meier in Zusammenarbeit mit Cordula Püstow.

1. Unterlagen

Für die Beurteilung stehen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gestaltungsplanentwurf „Pilatusstrasse Ost“ bestehend aus Situationsplan M 1:500, Sondernutzungsvorschriften (SNV), Stand 23. April 2018 und dem Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Stand 27. Juli 2018
- Richtprojekt „Pilatusstrasse Ost“ vom 23. April 2018 M 1:200 mit Erdgeschoss, Untergeschoss, Obergeschoss, Attika, Südfassaden und Ansicht Pilatusstrasse, Schnitte B-C
- Richtkonzept Umgebung „Wohnüberbauung Pilatusstrasse“ M 1:200 vom 6. August 2018
- Modell 1:500

Das Richtkonzept Umgebung wird in § 2 SNV Umgebungsplan genannt. Wir empfehlen die Bezeichnungen daran anzugleichen. Die Art und Anordnung der Nutzungen im Aussenraum widersprechen sich im Umgebungsplan und den Plänen des allgemeinen Richtprojekts, im Folgenden wird für den Aussenraum ausschliesslich auf den Umgebungsplan Bezug genommen. Die Widersprüche sind auszuräumen.

2. Ausgangslage

Das Gebiet des Gestaltungsplans „Pilatusstrasse Ost“ umfasst 0.76 ha und ist überwiegend der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt. Der südliche Bereich an der Pilatusstrasse gehört zur dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. Der vorgesehene Perimeter mit den Parzellen 3213 und 4194 ist identisch mit der im Bauzonenplan ausgeschiedenen Fläche mit Gestaltungsplanpflicht.

Das Gestaltungsplangebiet liegt zentral in der Gemeinde umgeben von Wohnbauten unterschiedlicher Grösse, der Bezirksschule und einem ehemaligen Industriegebäude mit Substanzschutz an der Pilatusstrasse 22. Um das Gebiet geht die Bebauung von grossen Volumen mit gemischter Nutzung und Mehrfamilienhäusern über in ein Einfamilienhausquartier. Es hat eine leichte Hangneigung gen Süden und ist bisher teilweise mit eingeschossigen pavillonartigen Gewerbebauten bebaut, ansonsten als Wiesland genutzt. Nahe der Pilatusstrasse stehen zwei stattliche Bäume, auf der Wiese zudem ein grösserer Einzelbaum.

Die Grundordnung der Gemeinde Wohlen mit Bau- und Nutzungsordnung vom 8. Mai 2008, Teilrevision 4. November 2013 und Bauzonenplan vom 4. November 2013 beruht auf den Bau- und Messweisen vor deren Harmonisierung gemäss IVHB. Anzuwenden sind daher der Anhang 3 der kantonalen Bauverordnung BauV, in dem die altrechtlichen Begriffe und Messweisen der kantonalen allgemeinen Bauverordnung aBauV übernommen wurden.

Es liegt ein Richtprojekt mit vier Mehrfamilienhäusern und total 45 Wohnungen zur Beurteilung vor. Ausserhalb des Perimeters wird ein weiterer Neubau dargestellt, der an die Tiefgarage der im Perimeter geplanten Bebauung angeschlossen werden soll.

Zur Beurteilung des Richtprojekts und der Abweichungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan sind primär folgende Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Wohlen vom 8. Mai 2008, Teilrevision 4. November 2013 zu beachten:

§ 4 BNO, Sondernutzungsplanpflicht

§ 8, § 11 und § 12 BNO, Wohn-/ Gewerbezone WG3 sowie Wohnzone W3

§ 62 BNO, Ortsbildschutz

§ 65 BNO, Umgebungsgestaltung

Daneben gelten auch folgende Paragraphen der BNO: § 43 BNO Abstände, Mehrlängenzuschlag, § 54 BNO Spezielle Anforderungen an Mehrfamilienhäuser, § 57, § 59 und § 60 BNO Abstellplätze Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, § 61 BNO Spiel- und Erholungsanlagen.

3. Richtprojekt

Das vorliegende Richtprojekt ist das Resultat einer begleiteten Entwicklung mit Variantenstudium und einer städtebaulichen Analyse des Orts, zu dem einige Beratungen stattfanden.

Es ist vorgesehen den gesamten Perimeter mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die drei westlichen Wohnbauten nahe der Pilatusstrasse sollen mit vier Vollgeschossen und Attika deutlich höher sein als das vierte östliche Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Attika. Dazu ist ein eingeschossiger Pavillon an der Pilatusstrasse vorgesehen, der neben einem Gemeinschaftsraum und Containernische die Rampe zur gemeinsamen Tiefgarage umfasst. Alle Gebäude sind gleich gestaltet, in ost-westlicher Richtung ausgerichtet, gleich organisiert mit Eingängen von Norden und direkter Erschliessung ab der Tiefgarage. Beidseitig der Eingänge gibt es gedeckte Veloabstellplätze, die die privaten nördlichen Vorgärten und die Erdgeschosswohnungen zum allgemein zugänglichen Freiraum abschirmen. Die gegen Süden liegenden Privatgärten sind dank der Hanglage um etwa einen Meter gegenüber der allgemein zugänglichen Fläche erhöht und somit von dieser abgesetzt. Vor den vollflächig verglasten Südfassaden liegt eine durchgehende Schicht mit Balkonen und Wintergärten. Die weiteren Fassaden sind mit Lochfenstern unterschiedlicher Formate vorgesehen. Die Fassaden zur Pilatusstrasse sind wie die anderen Stirnseiten gestaltet und weisen nur kleine Fensteröffnungen auf.

An der Pilatusstrasse und an den Pavillon/Gemeinschaftsraum angelagert ist ein zentraler, allgemein zugänglicher Platz. Von diesem ausgehend wird das gesamte Gebiet mit diversen Fusswegen durchzogen. Das dichte Wegenetz ist teilweise öffentlich zugänglich als Fuss- und Radweg in Ost-West-Richtung und wird auch als Schulweg für die benachbarten Primar- und Bezirksschule sowie den Kindergarten dienen.

Die Ausrichtung der Gebäude quer zur Pilatusstrasse wird in die Tiefe des Perimeters beibehalten. Mit der abgewinkelten Parzellenform ergeben sich dadurch diverse Dreiecksflächen, die als Aufenthalts-, Spiel- oder Grünfläche gestaltet werden sollen. Im gesamten Gestaltungsplan-gebiet sind Baumpflanzungen vorgesehen, über der Tiefgarage in Baumtrögen.

Die Parkierung wird unterirdisch in einer Tiefgarage mit einer 3 m breiten einspurigen Rampe ab der Pilatusstrasse organisiert. Diese fügt sich dank der gestalterischen Einbindung und geringen Breite gut in den Strassenraum ein. Gemäss Umgebungsplan sind oberirdisch sechs Besucherparkplätze und ein behindertengerechter Parkplatz entlang der Strasse vorgesehen. Zusätzlich gibt es an beiden Seiten des Pavillons zwei Not- und Zügelzufahrten.

Das Richtprojekt wurde aus mehreren Bebauungsvarianten gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung und der externen Beratung ausgewählt. Im vorliegenden Erläuterungsbericht wird dies nicht ausreichend dargestellt und ist mit Text- und Bildmaterial zu ergänzen.

4. Beurteilung der Abweichungen von der Regelbauweise

In einem Gestaltungsplan ist ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erzielen. Dabei darf die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt werden und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Dahingehend werden die Abweichungen von der Regelbauweise aufgeführt und bewertet. Sie sind auch grösstenteils im Kapitel 4 des Planungsberichts zusammengestellt.

4.1 Ausnützungsziffer (AZ)

Die reguläre maximale Ausnützungsziffer gemäss § 8 BNO beträgt im gesamten Perimeter 0.70 (W3 und WG3). Gemäss Situationsplan sind maximal 6'500 m² BGF in den Baufeldern möglich. Dies entspricht bei einem Perimeter von 7'595 m² einer Ausnützung von 0.86. Dieser Ausnützungsbonus liegt im gesetzlichen Rahmen (im zusätzlich möglichen Geschoss begründet). Es wird empfohlen den Erläuterungsbericht in diesem Punkt zu ergänzen und zu korrigieren.

Die Anordnung der Gebäudemasse liegt überwiegend entlang der Pilatusstrasse und zentral um den internen Platz im Perimeter. Benachbart zur zweigeschossigen Wohnzone wird auch im Gestaltungsplangebiet nur zweigeschossig gebaut. Die erhöhte Ausnützung wird deshalb als siedlungsverträglich beurteilt.

In allen Baufeldern zusammen sind 45 Wohnungen vorgesehen. Gemäss Wohnungsspiegel des Richtprojekts variieren die Grössen von 2 1/2 bis 5 1/2 Zimmern. Es kann eine Belegungsdichte von durchschnittlich 2.0 Bewohnern pro Wohnung anhand der Wohnungsgrössen angenommen werden. Hinsichtlich der zentralen Lage in der Nähe zu Schulen wäre auch eine höhere Belegung denkbar. Daraus ergeben sich 90 oder mehr Einwohner und 118 oder mehr EW/ha. Die im kantonalen Richtplan geforderte Einwohnerdichte von 90 EW/ha für unbebaute Wohn- und Mischzonen in Kernstädten ist daher entsprechend der hohen Ausnützung weit übertroffen. Diese Zahl liegt auch daher so hoch, da ausschliesslich Wohnnutzung vorgesehen ist. Auch bei gemischter Nutzung mit Gewerbeanteil liesse sich die kantonale Anforderung der Bewohnerdichte weiterhin erfüllen.

Die Mindestausnützung ist in den SNV mit 90% der maximal zulässigen BGF zwingend hoch. Dies wird sehr begrüsst und stellt die angestrebte Verdichtung verbindlich sicher.

4.2 Baufelder und Grenzabstände

Baufelder ersetzen die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände der gesetzlichen Grundordnung. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die regulären Grenz- und Gebäudeabstände teilweise unterschritten. Der minimale Grenzabstand beträgt gen Norden, Osten und Süden jeweils nur 4.0 m, in der Wohnzone W3 (nördlicher Bereich) wären regulär 6.0 m, in der Wohn-/Gewerbezone WG3 (südlicher Bereich) 5.5 m einzuhalten. Da genügend Spielraum vorhanden ist, empfehlen wir, dass am nördlichen und südlichen Perimeterrand die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten sind. Gen Osten ist die Unterschreitung des regulären Grenzabstands auf den im Richtprojekt notwendigen Bereich zu reduzieren.

Das Baufeld für Tiefbauten und Untergeschosse weist zur südlichen Perimetergrenze einen Grenzabstand von 0 m auf. Damit der vorgesehene Zugang zur Tiefgarage innerhalb des Gestaltungsplangebiets für die südlich angrenzende Liegenschaft gesichert ist, muss diese Unterschreitung des unterirdischen Grenzabstands im Grundbuch der beiden betroffenen Parzellen eingetragen werden. Damit die Unterschreitung im Gestaltungsplan festgeschrieben werden kann, müssen diese Einträge im Grundbuch bei Beschluss des Gestaltungsplans vorliegen. Die gemeinsame Erschliessung der Parzelle 4499 mit dem Gestaltungsplangebiet wird klar als bessere Lösung angesehen, als die benachbarten Bebauungen einzeln zu erschliessen.

4.3 Geschossigkeit und Gebäudehöhe

Gemäss Grundordnung sind mit § 8 BNO im gesamten Gestaltungsplangebiet (WG3 und W3) drei Vollgeschosse möglich, die Gebäudehöhe darf maximal 10 m betragen. Im Gestaltungsplan sind abweichend in den Baufeldern BF1, BF2 und BF3 vier Geschosse zulässig, die Gebäudehöhe ist mit 13 m entsprechend erhöht.

Das zusätzlich zulässige Geschoss des Gestaltungsplans hält den baurechtlichen Rahmen der kantonalen Bauverordnung (§ 8, Abs.2 lit. a) BauV) ein. Die höhere Bebauung gemäss Gestaltungsplan bildet ein gleichzeitig dichtes und grosszügiges Bebauungsmuster und ist gut vertretbar. Die Entwicklung nach Innen wird in zentraler Lage gefördert und ist ausdrücklich zu begrüssen. Diese gute städtebauliche Lösung des Richtprojekts ist noch enger im Gestaltungsplan abzubilden und damit verträglich für die angrenzende Besiedlung festzuschreiben, siehe Abschnitt Baufelder. Eine genügende Besonnung der nördlichen, höher am Hang gelegenen Wohnbebauung durch die Bauvolumen des Richtprojekts wurde in der Erarbeitung des Gestaltungsplans untersucht und nachgewiesen. Hilfreich ist hierbei, dass die Volumen des Richtprojekts nicht parallel zur Grenze stehen. Im Erläuterungsbericht sind diese Studien und Überlegungen darzustellen.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Im Richtprojekt werden 101 Abstellplätze in der Tiefgarage angeboten. Dies liegt deutlich über der Anzahl, die sich aus der VSS-Norm SN 640 281 und § 57 BNO ergibt. Da im Gestaltungsplan keine abweichende Regelung getroffen wird, sind diese weiterhin gültig. Maximal sind im Gestaltungsplan 6'500 m² BGF realisierbar. Es ergeben sich 65 Pflichtparkplätze und 13 Besucherparkplätze. Die 101 Abstellplätze müssen in den SNV erwähnt und noch im Erläuterungsbericht begründet werden. Die SNV sind mit den notwendigen Regelungen zu weiteren vorgesehenen Nutzern der Tiefgarage zu ergänzen.

4.5 Einordnung ins Ortsbild, Gestaltung

Hinsichtlich Einordnung und Gestaltung gelten die allgemeinen Bestimmungen, vor allem § 62 BNO. Als Kriterien werden dort aufgeführt:

- 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, Einfriedungen

Das Richtprojekt weist hinsichtlich dieser Kriterien diverse Qualitäten und Besonderheiten auf. Die wesentliche Abweichung ist dabei das zusätzliche Geschoss im Westteil des Gestaltungsplangebiets. Die einheitliche Gestaltung mit orthogonalem Bebauungsmuster und Baukörpern von moderater Grösse ist gut in die Umgebung eingepasst. Einerseits wird die Ausrichtung quer zur Pilatusstrasse und der Abschluss mit Flachdach und Attikageschoss von der westlich liegenden Bebauung übernommen. Andererseits sind die Aussenräume grosszügig dimensioniert und gegliedert, dass sie ein attraktives Wohnen auch mit dem zusätzlichen Vollgeschoss im Westteil des Gestaltungsplangebiets ermöglichen. Die Geschossigkeit ist abgestuft und unterstützt die beidseitige Einordnung zum dichten Steinmannareal wie auch in das niedrigere Wohnquartier im Osten.

Der arealinterne Platz mit Pavillon gibt der Siedlung ein attraktives Zentrum. Die abgetreppten und schräg gestellte Grundflächen der Gebäude kreieren im Kleinen vielfältige Raumsituationen und dienen mit angemessenen Abständen der guten Einordnung. Es werden viele gedeckte Veloabstellplätze nahe den Eingängen angeordnet und diese geschickt als Abgrenzung zwischen privaten Gärten und allgemein zugänglichen Wegen genutzt. Auf diese Qualitäten ist in § 21 SNV zu verweisen. Im Einzelnen sind sie, bis auf die vorangehenden Hinweise, genügend in den Festlegungen des Gestaltungsplans gesichert.

5. Empfehlungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Gestaltungsplan – also der Situationsplan und die Sondernutzungsvorschriften (SNV) – umschreiben das Richtprojekt mit Umgebungsplan in zweckmässiger Art. Die Analysen, Überlegungen und Herleitungen aus dem Richtprojekt sind im Planungsbericht gut nachvollziehbar zusammengefasst. Gemäss § 1 SNV schafft der Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung. Im Hinblick auf den Vollzug im Baubewilligungsverfahren, der in Etappen möglich ist, empfehlen wir folgende Vorschriften zu präzisieren:

§ 2 Abs. 4 Richtprojekt

Der Absatz sollte präzisiert und ergänzt werden: „Das Richtprojekt ist nicht verbindlich, seine im Erläuterungsbericht und Fachgutachten beschriebene Qualitäten dienen dazu die vorgesehene Bebauung als gesamthaft bessere Lösung zu beurteilen.“

§ 5 Baufelder für Hochbauten

Die Baufelder für Hochbauten sind generell als Baufelder zu bezeichnen. Somit wird möglich, die Baufelder für Tiefbauten lediglich als Ergänzung zu den generellen Baufeldern zu definieren.

§ 5 Abs. 3 Gebäudeabstand zwischen Neubauten (Benennung Situationsplan übernehmen)

Notwendig sind zwei unterschiedliche Mindestmasse.

BF2 – BF5: Dem Pavillon muss als Solitär auf dem arealinternen Platz wie im Richtprojekt vorgesehen mindestens 4.0 m Abstand eingeräumt werden.

BF2 – BF4: Das Mindestmass an der gassenartigen Fusswegverbindung ist mit 2.5 m genau zu definieren.

§ 5 Neuer Absatz „Gewerbenutzung Pilatusstrasse“

Entlang der Pilatusstrasse ist das Erdgeschoss auch geeignet für gewerbliche Nutzungen. Die städtebauliche Anordnung und Verdichtung bildet mit der zentralen Lage beste Voraussetzungen, der arealinterne Platz könnte damit noch besser belebt werden. Der Pavillon/ Gemeinschaftsraum ist aus analoger Überlegung hinsichtlich dem Öffentlichkeitsgrad der

Nutzung gleichermaßen mit erhöhtem Erdgeschoss auszubilden. Es wird daher empfohlen die Festlegungen entsprechend zu ändern. Vorgeschlagen wird ein zusätzlicher Absatz 5 „Erdgeschoße Pilatusstrasse: Die lichte Raumhöhe in den Erdgeschossen der Baufelder BF1, BF3 und BF5 muss mindestens 3.0 m betragen.“ Im Situationsplan sind entsprechend die zulässigen Nutzung „Wohnungen“ in den Baufeldern BF1 und BF5 zu streichen. Die Variante mit der geschilderten Gewerbenutzung ist im Erläuterungsbericht darzustellen.

§ 6 Baufeld für Tiefbauten/Untergeschosse

Das Baufeld für Tiefbauten und Untergeschosse ist auf das notwendige Mass der Tiefgarage zu verkleinern. In den vorliegenden Dimensionen steht es der Baumpflanzung nördlich des Gebäudes BF2 entgegen.

Zeichnerisch noch nicht gelöst ist die Überschneidung mit den Baufeldern des Richtprojekts, so dass das Baufeld für unterirdische Bauten noch nicht eindeutig definiert ist. Siehe Lösungsansatz Baufelder für Hochbauten.

§ 7 Abs. 2 Technisch bedingte Dachaufbauten

Zu ergänzen ist, dass die technisch bedingten Aufbauten auf das mögliche Minimum zu reduzieren sind und gestalterisch zusammengefasst werden müssen.

Der Absatz 2 benötigt den Titel „Technisch bedingte Dachaufbauten“, der Titel des Absatzes 3 entfällt.

§ 7 Abs. 4 Dachformen

Solaranlagen sind ebenfalls anstelle der extensiven Begrünung zulässig, dies ist zu ergänzen.

Die notwendige Substratschicht ist auf „mindestens 12 cm“ festzulegen.

§ 8 Abs. 2 Attikageschoss mit gedeckten Sitzplätzen

Die nicht-Anrechnung der gedeckten Sitzplätze zur BGF ist unzulässig. Die Anrechnung der BGF ist in der BauV abschliessend definiert. Der Absatz ist daher zu streichen.

§ 9 Abs. 1 Ausnützung

Der Bezug zur Ausnützung mit Arealbebauung ist nicht relevant und zu streichen, ebenso die Herleitung anhand der Ausnützung gemäss BNO.

§ 11 Abs. 1 Parkierung und Abs. 3 Oberirdische Parkierung (Benennung anzupassen)

Der Umgebungsplan zeigt die maximal mögliche Anzahl von 7 Parkplätzen. Diese Zahl ist verbindlich in die SNV zu übernehmen. Die restlichen Parkplätze sind in der Tiefgarage anzubieten und der Zugang zu organisieren (z.B. Gegensprechanlage zu Wohnungen).

§ 11 Abs. 3 Oberirdische Parkierung (abweichende Benennung im Situationsplan)

Die Besucher- und Behindertenparkplätze können nur teilweise oberirdisch angeordnet werden. Die SNV ist dahingehend anzupassen.

§ 11 Abs. 3 Begegnungsbereiche

Zwei verschiedene Bereiche der Erschliessung werden Begegnungsbereich genannt. Die Dopplung in „Strassenraum, Zugangs- und Begegnungsbereich“ sowie „Begegnungsbereich, innere Erschliessung im Erdgeschoss und Veloabstellanlagen“ ist verwirrend und sollte korrigiert werden.

§ 12 Abs. 1 Öffentliche Fusswegverbindungen

Neben der Verbindung am Nordrand des Gestaltungsplangebiets sind weitere Verbindungen öffentlich zugänglich zu machen. Mindestens die beiden Wege entlang der Südgrenze zum arealinternen Platz sind als öffentliche Fusswege auszuweisen.

§ 12 Abs. 3 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung

Die Mindestbreite des gemischten Fuss- und Radwegs muss 2.5 m betragen, die Maximalsteigung ist 10%.

§ 14 Strassenraum Pilatusstrasse

Im Umgebungsplan werden im Strassenraum Pilatusstrasse Baumtröge platziert. Um diese realisieren zu können müssen sie hier erwähnt werden.

Die Betitelung in der Legende des Situationsplans ist denen der SNV anzupassen.

§ 15 Arealinterner Platz

Um den Platz vielfältig nutzbar zu machen ist die Vorschrift zu korrigieren, vielmehr sollte der Belag hinsichtlich Nutzbarkeit und Zugänglichkeit als nicht sickerungsfähig vorgeschrieben werden.

Verweis auf § 19 statt § 17 korrigieren.

§ 16 Abs. 3 Spielplätze

Anstelle des Absatzes ist ein separater Paragraph „Spielplätze“ angemessen.

§ 17 Pavillon/Gemeinschaftsraum (Benennung anzupassen)

Der Pavillon beherbergt neben dem Gemeinschaftsraum einen Containerabstellplatz und die eingebaute Zufahrtsrampe zur Tiefgarage. Mit den vorliegenden abweichenden Begriffen gibt es keinen direkten Bezug von Gemeinschaftsraum und Pavillon, die Benennung ist daher anzupassen.

Die Einhausung oder anderweitigen gestalterische Einbindung der Rampe zur Tiefgarage in den Pavillon ist vorzuschreiben.

Aufgrund der Adressbildung und Belebung ist es vorzuschreiben, dass der Pavillon mit dem Gemeinschaftsraum in der ersten Etappe erstellt wird.

Zwingend zu streichen ist die Option anstelle eines Gemeinschaftsraums lediglich einen gedeckten, witterungsgeschützten Spielbereich zu erstellen. Vielmehr ist zu ergänzen, dass der Gemeinschaftsraum mit Anschlüssen von Wasser und Strom auszustatten ist und abschliessbar sein muss.

§ 18 Energie

In den Bestimmungen und Erläuterungen des Gestaltungsplans werden Angaben zur möglichen Nutzung regenerativer Energiequellen vermisst. Es ist darzustellen, in wie weit Erdwärme genutzt oder industrielle Abwärme vorhanden ist. Angesichts der Gebietsgrösse ist Kraft-Wärmekopplung zu prüfen und erörtern.

§ 18 Abs. 2 Solar-/Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten

Die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist bereits geregelt mit § 7. Der Absatz ist daher hier zu streichen.

§ 18 Abs. 4 Entsorgung

Zu ergänzen sind die erforderlichen gestalterischen Massnahmen wie z.B. Ummauerung der gesammelten Containerabstellplätze.

Der Hinweis, dass Entsorgungscontainer gesammelt an der Rampe zur Tiefgarage angeordnet werden sollen, ist zu streichen. Diese Platzierung wird als eher hinderlich für den gut zu gestaltenden Strassenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter angesehen.

§19 Abs. 1 Naturnahe Bepflanzung

In der Legende des Umgebungsplans sind die Schraffur Grünflächen und der Bereich für naturnahe Bepflanzung teilweise namensgleich. Empfohlen wird lediglich den Bereich so zu benennen. Falls die Grünräume mit den Bereichen naturnaher Bepflanzung deckungsgleich sind, sind die Bereiche im Situationsplan zu streichen.

Zu fordern ist die Realisierung der Grünflächen wie auch der Bereiche naturnahe Bepflanzung mit den angrenzenden Bauetappen.

§19 Abs.3 Bäume (Titel des Paragraphen zu ergänzen)

Die bestehenden prägenden Bäume an der Pilatusstrasse sind im Situationsplan und im Umgebungsplan einzuzeichnen.

§ 21 Abs. 4 Qualitative Anforderungen, Arealüberbauung

Der Absatz ist zu streichen. In Gestaltungsplänen gelten nicht die Anforderungen für Arealüberbauungen. Vielmehr ist auf das Richtprojekt als Referenz zu Qualitäten zu verweisen, Baueingaben haben mindestens dessen Qualitäten zu erfüllen.

6. Empfehlungen und Würdigungen zum Situationsplan

Die bestehenden Qualitäten des Richtprojekts sind noch nicht durchgehend im Situationsplan abgebildet. Zudem könnten mit punktuellen Anpassungen die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts noch verstärkt werden.

6.1 Baufelder und Abstände

Die Baufelder des Gestaltungsplans sichern das gleichzeitig dichte und grosszügige Bebauungsmuster des Richtprojekts noch nicht genügend. Der Spielraum der Baufelder für Hochbauten gegenüber dem Richtprojekt beträgt auf allen Seiten 3.5 m und ist damit unnötig gross.

Die aus dem hohen Spielraum folgenden Abstände werden teilweise als zu gering eingestuft. Namentlich sind dies der Gebäudeabstand von 6.6 m am arealinternen Platz, der Gebäudeabstand von 2.5 m zwischen BF2 und BF5, dem Pavillon/Gemeinschaftsraum sowie der Grenzabstand von 4.0 m an der Süd- und Nordgrenze des Gestaltungsplangebiets. Die im Richtprojekt so attraktive Platzgestaltung und die optischen Querachsen sind nicht gesichert. Es wird empfohlen, den Situationsplan den Ausführungen entsprechend zu überarbeiten.

Die Baulinien der Baufelder für Hochbauten sind noch nicht überall eindeutig geometrisch festgelegt oder zumindest geometrisch schwer nachvollziehbar. Die vorliegende Bemassung wird daher empfohlen zu ergänzen oder besser nachvollziehbar die Bezugspunkte der Bemassung zu zeichnen.

Entlang der Pilatusstrasse sind die Baubereiche mit Pflichtbaulinien versehen, was sehr begrüsst wird. Die Pflichtbaulinie liegt im Abstand zu 6.0 m zur Pilatusstrasse, der reguläre Strassenabstand wäre 4.0 m. Der vergrösserte Abstand wird als angemessen beurteilt, da parallel zur Strasse Besucherparkplätze und Baumpflanzungen vorgesehen sind, ein breites Trottoir möglich ist und die Rampe der Tiefgarage somit bündig mit der weiteren Bebauung eingehaust werden kann.

6.2 Arealinterner Platz und Pavillon

Der arealinterne Platz mit dem Pavillon/Gemeinschaftsraum wird als belebendes, identitätsstiftendes Element begrüsst und die Anlagerung an den öffentlichen Strassenraum als sehr gut eingestuft. Die Strassenfassaden des Richtprojekts werden ihrer Lage noch nicht gerecht und sind stärker zu öffnen, allenfalls sind hier sogar Eingänge anzuordnen.

Es wird vorgeschlagen, die Lage des Pavillons etwas weiter südlich zu prüfen. Ein grösserer Platz als Gegenüber des Gemeinschaftsraums und engerer Raum als privater Zugangsweg neben der eingehausten Zufahrtsrampe würde den unterschiedlichen Seiten des Pavillons noch besser gerecht.

Im Situationsplan sind im Pavillon zwei Geschosse möglich. Diese Variante zum Richtprojekt wird als gut vertretbare Alternative angesehen und ist im Erläuterungsbericht zu dokumentieren.

6.3 Erschliessung und Umgebung

Ein dichtes Wegenetz erschliesst das gesamte Areal. Dies wird sehr begrüsst. Die Verbindungen knüpfen an Strassen und Wege im Quartier an. Wie in der Erarbeitung des Gestaltungsplans vorgesehen, sollten diese Verbindungen öffentlich zugänglich sein. Dies betrifft sowohl die Ost-Westachse als öffentlicher Fuss- und Radweg und wie die Fusswege von Süden und Südosten zum arealinternen Platz. Die Markierungen im Situationsplan sind wie folgt zu ergänzen und anzupassen: Der Fuss- und Radweg muss bis an die süd-östliche Ecke des Areals geführt werden. Zusätzlich sind die Verbindungen entlang der Südgrenze und von der Südecke ab der Stichstrasse bis zum arealinternen Platz als öffentliche Fusswege einzuzichnen.

Es wird empfohlen den öffentlichen Fuss- und Radweg nicht separat und nicht an der nördlichen Gebietsgrenze entlang zu führen. Die doppelte Wegführung an der Gebietsgrenze und

entlang der Gebäude schwächt die interne Achse und deren Belebung, wie sie auch die Grünräume der Nachbarparzellen und der Gestaltungsplangebiets beschneidet und stört. Vielmehr wird die Bündelung von arealinterner und übergreifender Erschliessung als Gewinn für das Areal angesehen. Der Fuss- und Radweg sollte von der Südecke der Gebiets an der Ostgrenze verlaufen, dann im Areal auf der Nordseite der mittleren Bebauung (BF2 und BF4) bis zum arealinternen Platz und dann nördlich des Baufelds 1 an der Nordecke/Pilatusstrasse münden. Da der öffentliche Fuss- und Radweg vor allem dem östlich angrenzenden Einfamilienhausquartier dienen wird, ist keine grosse Verkehrsmenge zu erwarten die bei der Wegführung entlang der Gebäude und den Eingängen stören würde.

Die Lage der Spielplätze ist im Situationsplan entsprechend des Umgebungsplans zu definieren. Südlich des zweigeschossigen MHF sieht der Umgebungsplan einen Grillplatz vor. Dieser ist im Situationsplan zu markieren und der Bereich naturnaher Gestaltung zu überprüfen.

Die Terraingestaltung erscheint gut in den bestehenden Hang eingepasst. Die Bebauung folgt dem Hangverlauf und die Hangneigung wird geschickt für die subtile Abgrenzung von Privatgärten und allgemein zugänglichen Bereichen mit niedrigen Niveausprüngen genutzt. Die Höhenkoten und Steigungen im Umgebungsplan weisen dies nach. Hingewiesen wird auf die abweichende Darstellung im Richtprojekt, Ansichtsplan der Südfassaden Haus B1 und B2 mit Abgrabung und einem Niveausprung an der östlichen Arealgrenze.

6.4 Hinweis Planunterlagen

In allen verbindlichen und erläuternden Bestandteilen des Gestaltungsplan sind dieselben Benennungen zu verwenden. Es ist noch besser darauf zu achten, dass die Vorschriften und der Situationsplan eindeutig und durchgängig aufeinander verweisen. Dies sind vor allem folgende Benennungen:

- Der Umgebungsplan ist im Plankopf (bisher Richtkonzept Umgebung) und im Erläuterungsbericht als solcher zu benennen.
- Die mit Baulinien definierten Baufelder für Hochbauten sind im Situationsplan mit weiteren Festlegungen versehen, die ebenfalls mit Baufeld beschriftet sind, sich aber auf die Volumen des Richtprojekts beziehen. Dies ist generell verwirrend und führt im mittleren Baufeld zu Unklarheit, da in diesem Baufeld unterschiedliche Gebäudehöhen, Geschossigkeiten und Nutzungen festgelegt sind.
- Das Baufeld für Untergeschosse/Tiefbauten ist durchgängig, explizit auch im § 11 Abs. 2 SNV als solches zu benennen.
- Die Benennung Begegnungsbereiche wird als Teil des Strassenraums Pilatusstrasse und als eigener Bereich verwendet.
- Der Pavillon/Gemeinschaftsraum wird teilweise Pavillon, teilweise Gemeinschaftsraum genannt ohne das erläutert wird, dass der Gemeinschaftsraum im Pavillon zu realisieren ist.
- Die naturnahe Bepflanzung wird sowohl in den Grünflächen wie als separater Bereich benannt.

Im Umgebungsplan ist eine Legende zu allen verwendeten Farbmarkierungen der verschiedenen Materialien sowie die Beschriftung mit den vorgesehenen Baumarten zu ergänzen.

7. Zusammenfassung

Das 0.76 ha grosse Gestaltungsplangebiet „Pilatusstrasse Ost“ liegt zentral in Wohlen, einer Kernstadt gemäss kantonalem Richtplan und befindet sich in den Zonen W3 und WG3. Es grenzt an das Gestaltungsplangebiet „Steinmann-Areal“ mit Grundzone Wohn-/Gewerbezone WG4 auf der anderen Strassenseite der Pilatusstrasse.

Das Richtprojekt ist das Resultat einer sorgfältigen Entwicklung mit Variantenstudien unter Einbezug der Gemeindebehörden. Die daraus entstandene vorliegende Grundkonzeption mit vier Mehrfamilienhäusern (MFH) und einem Pavillon/Gemeinschaftsraum, alle mit Flachdach und Attikageschoss, ist ein tragfähiger Entscheid.

Das Richtprojekt passt sich gut in die angrenzende sehr unterschiedliche Bebauung ein und stellt mit der Verdichtung und Durchwegung einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung des Quartiers dar. Die quer zur Pilatusstrasse angeordneten Gebäudekörper mit bündigen Strassenfassaden übernehmen die Ausrichtung der Baukörper im Steinmann-Areal und haben eine angemessene Körnigkeit und Höhe. Sie bilden einen attraktiven Strassenraum und verzahnen den öffentlichen Raum besonders am arealinternen Platz mit dem neuen Quartier. Im Gestaltungsplangebiet sind verschiedene attraktive Aussenräume mit unterschiedlichen Charakteren vorgesehen. Die moderne Formensprache der Bebauung ist stimmig und mit diversen Vorschriften zur einheitlichen Gestaltung verschiedener Bauteile und Gestaltungselemente gut gesichert.

Die hohen räumlichen und gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts sind im Gestaltungsplan noch besser zu sichern. Mit enger gefassten Baufeldern sowie grösseren Grenz- und Gebäudeabständen kann die hohe Ausnützung siedlungsverträglich und mit hoher städtebaulicher Qualität für das Quartier und die Bewohner realisiert werden.

Unsere Empfehlungen stellen die Gesamtqualität des Gestaltungsplans nicht in Frage. Es handelt sich vielmehr um zwar notwendige, aber punktuelle Verbesserungen. Unter Beachtung der gegebenen Hinweise wird der Gestaltungsplan als siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Lösung angesehen.

Marti Partner Architekten und Planer AG

Thomas Meier

Cordula Püstow

Per E-Mail zur Kenntnis an:

Planung, Bau und Umwelt, Roland Wipf, Kapellstrasse 1, 6510 Wohlen
roland.konrad@wohlen.ch

Architekturbüro Rolf Billing, Samuel Eberli, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
billingarch@bluewin.ch