

Gemeinde Wohlen

Gestaltungsplan Pilatusstrasse OST

gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Erläuterungsbericht



Kartenausschnitt 1:25'000

Stand: 23. April 2018

Vorprüfungsbericht vom: 18.12.2017

Mitwirkungsaufgabe vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Genehmigung:

Architekturbüro Rolf Billing | Bruggerstrasse 37e | 5400 Baden

Tel. 056 222 00 66 | billingarch@bluewin.ch

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Pilatusstrasse Ost“ bezweckt eine koordinierte, gut in die örtliche Situation eingepasste Überbauung östlich der Pilatusstrasse im Übergang des bereits mit einem Gestaltungsplan bebauten „Steinmann Areals“ zu den östlich angrenzenden Wohnbauten.

Mit dem Gestaltungsplan sind in den wesentlichen Zügen insbesondere

- eine gut aufeinander abgestimmte Überbauung
 - eine Aufwertung des Strassenbereichs entlang der Pilatusstrasse
 - eine gute Anschliessung an den öffentlichen Raum
 - eine zusammengefasste interne Erschliessung
 - eine arealinterne wie auch öffentliche Durchlässigkeit für Fussgänger
 - eine gute Aussenraumqualität
 - eine hohe Wohnqualität
- sicher zu stellen.

² Mit dem Gestaltungsplan soll eine qualitativ hochwertige Bebauung mit einem hohen Verdichtungsgrad und einer identitätsstiftenden Gestaltung für das Areal erreicht werden. Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass sich die zukünftigen Bauten angemessen (in Höhe und Volumen) in die bestehende, umgebende Bebauungsstruktur einpassen. Das Referenzprojekt berücksichtigt im speziellen die topographische Gegebenheit und die Lage im Landschafts- und Siedlungsgefüge.

³ Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaft sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

⁴ Das Richtprojekt ist nicht verbindlich und dient der zur Erläuterung des Gestaltungsplanes.

⁵ Das Modell veranschaulicht das Richtprojekt und ist ebenfalls nicht verbindlich und dient zur Erläuterung des Gestaltungsplanes.

⁶ Der Umgebungsplan ist ergänzend zum Richtprojekt, ist nicht verbindlich und dient zur Erläuterung des Gestaltungsplanes.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3 und Wohn- und Gewerbezone WG3 .

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Privatrechtliche
Regelungen

- ¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Wegverbindungen, Ein- und Ausfahrten Tiefgarage und oberirdische Parkierung) sowie allfällige für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen.
- ² Für die Benutzung des arealinternen Platzes ist eine Regelung für Betrieb und Gestaltung von der Bauherrschaft festzulegen.

§ 5

Baufelder für
Hochbauten (inkl.
Klein- und Anbauten)
mit max. BGF,
Geschosszahl,
Gebäudehöhe

- ¹ Hochbauten inklusive zugehöriger Untergeschosse sowie Klein- und Anbauten sind, mit Ausnahme von § 16 Abs. 3, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Baufelder für Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) mit max. BGF, Geschosszahl, Gebäudehöhe“ zulässig. Sie ersetzen unter Vorbehalt von Abs. 3 die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

Dachvorsprünge und
untergeordnete
Gebäudeteile

- ² Die Begrenzung der „Baufelder für Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) mit max. BGF, Geschosszahl, Gebäudehöhe“ gelten als Baulinien, wobei Überschreitungen der Baulinien durch Dachvorsprünge generell und von untergeordneten Gebäudeteilen gemäss § 2 ABauV ausschliesslich in den bezeichneten Bereichen „untergeordnete Gebäudeteil gem. § 2 ABauV“ zulässig sind.

Gebäudeabstand

- ³ Sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, kann der Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Hochbauten bis auf ca. 2.5m reduziert werden.

Pflichtbaulinie

- ⁴ Bauten auf Baufeldern welche an einer Pflichtbaulinie anliegen, haben mit einer Gebäudeseite an der Pflichtbaulinie zu stehen.

§ 6

Baufelder für
Tiefbauten und
Untergeschosse

- ¹ Die „Baufelder für Tiefbauten und Untergeschosse“ sind für zusätzliche Nutzflächen bestimmt; gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen. Sie sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Baufelder für unterirdische Bauten“ zulässig und ersetzen die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände.

§ 7

Zulässige
Gebäudehöhe

- ¹ In den Baufeldern für Hochbauten gelten die im Situationsplan 1: 500 bezeichneten Gebäudehöhen als Maximalwerte.
- ² Die im Absatz 1 erwähnten Höhenmasse dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.b. Liftaufbauten, Kamine) sowie für Volumen für eine natürliche Belichtung in minimalem Masse überschritten werden.

Solarpanele

- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten welche zur Optimierung des Energiebedarfs dienen wie Solarpanele und Vakuumröhren-Luftkollektoren dürfen in einem geringen Mass die im Absatz 1 erwähnten Höhenmasse überschreiten.

Dachformen

- ⁴ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind bei Neubauten nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen. Für die

| extensive Begrünung ist eine ausreichende Substratschicht vorzusehen.

§ 8

Geschosszahl	¹ Für die Geschosszahlen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufelder zugeordneten Maximalwerte.
Attikageschoss mit gedeckten Sitzplätzen	Zusätzliche Attikageschosse sind innerhalb aller Baubereiche zulässig. Für die Qualität der Attikageschosse sind ausreichend gedeckte Sitzplätze zu realisieren. Unabhängig von der Dachkonstruktion der Sitzplätze zählen diese nicht zur BGF.

§ 9

Ausnützung	¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen BGF sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan 1:500 eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer ($W3/WG3 \text{ AZ} = 0.7$ mit Arealüberbauung gemäss BNO Wohlen §8 / §47 $\text{AZ} = 0.8$). Minimal sind 90% dieser Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung eines Baufeldes in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojektes eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann. ² Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich. ³ Freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.
------------	---

§ 10

Erschliessung	¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Pilatusstrasse zu erfolgen.
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	² Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sowie zur oberirdischen Parkierung dürfen lediglich über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche erfolgen. Notzufahrten sind zu gewährleisten.

§ 11

Parkierung	¹ Die Parkierung muss, mit Ausnahme von maximal 10 oberirdischen Parkplätzen, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden.
Baubereich unterirdische Bauten	² Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).
Bereich oberirdische Parkierung	³ Notwendige Besucher- und Behindertenparkplätze sind auf oberirdischen Parkfeldern innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Zugangs- und Begegnungsbereiche“ bereit zu stellen. Die Besucherparkplätze sind zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden.
Velos, Kinderwagen	⁴ In den Baufeldern 1 bis 4 sind mindestens 50% der vorgeschriebenen gedeckten Veloabstellplätze gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Sie können in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen „Veloabstellplätze

| (ungefähre Lage)“ angelegt werden.

§ 12

Öffentliche
Fusswegverbindungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten „öffentlichen Fusswegverbindungen“ und „öffentlichen Radwegverbindungen“ sind als solche zu sichern und setzen bei Neuerstellung oder Verlegung einen Dienstbarkeitsvertrag voraus, welcher dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen ist. Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinde.

² Die Breite der Fusswegverbindungen muss minimal 2.0m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

Öffentliche
Radwegverbindungen

³ Die Breite der Radwegverbindungen muss minimal 2.0m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

§ 13

Begegnungsbereiche

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten „Begegnungsbereiche“ dienen als oberirdische Erschliessung der Überbauung. Zugelassen sind der arealinterne Fussgänger- und Veloverkehr. Die Begegnungsbereiche enthalten auch die oberirdischen Veloabstell- und Entsorgungsanlagen.

² Die Begegnungsbereiche sind als angenehm begehbarer, gut auffindbarer und sichere Wegverbindung mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Sie sind zusammen mit den jeweils angrenzenden Baufeldern zu erstellen.

§ 14

Strassenraum
Pilatusstrasse

¹ Der als Strassenraum Pilatusstrasse eingetragene Bereich hat als klar definierte Zone zwischen Pflichtbaulinie und Strassenrand öffentlichen Charakter aufzuweisen. Er enthält eine „öffentliche Fusswegverbindung“. Diese ist als solche zu sichern und setzt bei Neuerstellung oder Verlegung einen Dienstbarkeitsvertrag voraus, welcher dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen ist. Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinde. Weiter ist der Strassenraum Zugangs- und Begegnungsbereich mit einer oberirdischen Parkierung, einer Zufahrt zur Tiefgarage und Notzufahrten zu den Wohnhäusern sowie mit einer Baumbepflanzung gemäss dem Konzept des Landschaftsarchitekten unter Berücksichtigung der Freiraumplanung der Gemeinde Wohlen.

² Der als Zugangs- und Begegnungsbereich dienende Strassenraum muss eine qualitativ gute Gestaltung aufweisen, worin eine angemessene Durchgrünung mit standortheimischen Bäumen anzulegen ist. Dabei sind die im Situationsplan 1:500 dargestellten Sichtzonen an der Pilatusstrasse zu berücksichtigen.

§ 15

Arealinterner Platz

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete „arealinterne Platz“ ist den Begegnungsbereichen zugeordnet und ist multifunktional nutzbar. Er soll öffentlichen Charakter haben und arealintern gut erschlossen sein. Er muss eine qualitativ gute Gestaltung und eine Mindestfläche von 280m² aufweisen. Ein überwiegender Flächenanteil muss mit sickerfähigen Flächen ausgestattet werden. Der arealinterne Platz soll mit einem Gemeinschaftsraum gemäss § 19 ergänzt werden.

§ 16

Individuell nutzbare

¹ Die im Situationsplan 1:500 als „individuell nutzbare Aussenräume“ bezeichneten

Aussenräume	Flächen sind den jeweils angrenzenden Baufeldern zugordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baufeld einheitlich zu gestalten, wobei eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung vorzusehen ist. ² Eine minimale aufeinander abgestimmte Ausgestaltung dieser Flächen wird durch ein Gesamtkonzept sichergestellt. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Gesamtkonzept einzureichen. Dieses wird vom Gemeinderat mit dem Baugesuch genehmigt und gilt in der Folge als verbindliche Vorlage für die Ausführung. ³ An geeigneten Stellen sind je Bauetappe beschattete Sitz- und Spielgelegenheiten zu schaffen. Die Ausstattung hat mit alters- und bedarfsgerechten Spielgeräten zu erfolgen. Eingeschossige Bauten für Veloabstellplätze gemäss § 11 Abs. 4 sowie für die Nutzung gemäss § 19 sind zugelassen.
-------------	---

§ 17

Gemeinschaftsräume	¹ Spätestens mit der Realisierung des letzten der Baufelder 1 bis 4 ist ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung oder ein gedeckter witterungsgeschützter Spielbereich im Freien zu realisieren. Die Fläche hat mindestens 60m² zu betragen.
--------------------	--

§ 18

Energieeffizientes Bauen	¹ Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung: - MINERGIE- Standard oder - Bauten, die höchstens 90% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b. der Energiesparverordnung (ESpV) vom 5. November 2008 benötigen und höchstens mit 72% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien decken (§10 Abs. 1ESpV) oder - Bauten, die nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.
Solar-/ Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten	² Auf den Dachflächen sind Solar- und Photovoltaikanlagen und technisch notwendige Dachaufbauten zulässig.
Satellitenanlagen	³ Optisch wahrnehmbare Satellitenanlagen sind nicht zulässig.
Entsorgung	⁴ Im Perimeter sind für gemeinsame Entsorgungen der Abfälle die nötigen Flächen und Einrichtungen zu schaffen (z.B. Einfahrtsbereich Unterniveaugarage). Containerabstellplätze sind von den Häusern und den umliegenden Strassen her gut zugänglich anzuordnen.
Aussenbeleuchtung	⁵ Quartierinterne Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt vermieden werden.

§ 19

Bereich naturnahe Bepflanzung	¹ Die im Situationsplan 1:500 als „naturnahe Bepflanzung“ bezeichneten Bereiche sind für eine naturnahe Gestaltung mit standortheimischen Bäumen, Gehölzen und Stauden vorzusehen. Sie können als Grünfläche zum Spielen und für den gemeinschaftlichen Aufenthalt genutzt werden, soweit der Hauptzweck gewährleistet ist. ² Die Bereiche „naturnahe Bepflanzung“ müssen spätestens mit den anstossenden Baufeldern realisiert werden. ³ Bestehende prägende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder durch
-------------------------------	--

optisch wirksame Bäume zu ersetzen. Für die im Unterabstand erhaltenen Bäume besteht eine gegenseitige Duldungspflicht unter den betroffenen Grundeigentümern.

§ 20

Etappierung | ¹ Eine Etappierung ist frei wählbar.

§ 21

Qualitative Anforderungen | ¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und innerhalb der einzelnen Baufelder nach einheitlichen Prinzipien zu konzipieren. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten.

² Innerhalb des gesamten Perimeters sind die Überbauungen der einzelnen Baufelder so aufeinander abzustimmen, dass eine insgesamt ruhige Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung der einzelnen Bauvorhaben resultiert.

³ In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen.

⁴ Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den Kriterien der Arealüberbauung gemäss ABauV

§ 22

Inkrafttreten | ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.