

Gestaltungsplan Pilatusstrasse OST

Parzellen Nr. 3015 und 3729

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften



Stand: 27. Juli 2018

1. Ausgangslage

Die Firma ImmoFort AG in Büttikon ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 3213 und Nr. 4194 östlich der Pilatusstrasse gelegen. Die beiden Parzellen befinden sich grösstenteils in der Zone W3 und zu einem kleinen Teil in der Zone WG3. Die Firma ImmoFort AG beabsichtigt auf den beiden Parzellen mit einer Gesamtfläche von 7'585m² eine Arealüberbauung zu realisieren. Sie liess deshalb im Herbst 2016 eine Machbarkeitsstudie erarbeiten. Daraus wurde ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept abgeleitet, das erstmals am 31. Oktober 2016 der Bauverwaltung zur Besprechung unterbreitet wurde.

Parzellen Nr. 3213 und Nr. 4194 sind gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Wohlen als Flächen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss §21 BauG / § 3 AbauV aufgeführt um ein gesamtheitliches Konzept zu sichern, welches auf einer städtebaulich und architektonisch durchgehenden Grundidee beruht und gleichzeitig die nötigen Freiräume sichert.

Ein als Arealüberbauung definiertes Überbauungskonzept liegt als detailliertes Richtprojekt vor. Dieses bildet die Basis für den vorliegenden «Gestaltungsplan Pilatusstrasse Ost». Das Richtprojekt wurde anhand diverser Projektideen mit ausgiebigem Volumenstudium mit mehreren Möglichkeiten evaluiert.

Gestützt auf §21 Abs. 3 BauG wurde der vorliegende «Gestaltungsplan Pilatusstrasse Ost» von privater Seite erstellt und auch verschiedener Vorgespräche mit den Gemeindevertretern, der Baukommission und der Fachgutachter dem Gemeinderat zur Einleitung des öffentlich-rechtlichen Verfahrens gemäss den §§ 23 bis 28 BauG eingereicht.

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Vorliegende Gestaltungsplan basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Kantonale Baugesetzgebung

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23.02.1994

Kommunale Nutzungsplanung

- Bauzonenplan, vom Regierungsrat genehmigt am 26. März 2014
- Bau- und Nutzungsordnung BNO, vom 8. Mai 2006 mit Teilrevision vom 4. November 2013.

2.2 Zonenspezifische baurechtliche Grundlagen

Das Gestaltungsplanareal umfasst die in der Wohnzone W3 sowie partiell in der Wohn- und Gewerbezone WG3 liegenden Parzellen Nr. 3213 und Nr. 4194.

In der Bauzone W3 und WG3 gelten gestützt auf § 8 BNO in der Regelbauweise folgende wichtigsten Bauzonenvorschriften:

Ausnützungsziffer AZ: 0.70

Anrechenbare Räume in Dach-, Attika-, und Untergeschossen werden mit eingerechnet (§ 9 ABauV, § 34 BNO).

Für zertifizierte Einergiesparhäuser (Minergie, Minergie-P, Passivhaus) wird ein Ausnützungszuschlag von 15% der Bruttogeschossfläche gewährt (§ 34 BNO).

Höhenmasse: 10m Gebäudehöhe, 15m Firsthöhe.

Grenzabstand bis 7m Gebäudehöhe: 4m / über 7m Gebäudehöhe 5.5m in der WG3 und 6m in der W3. Mehrlängenzuschlag ab 18m ein Viertel der Mehrlänge, maximal 4m.

Maximale Gebäudelänge: 60m

Empfindlichkeitsstufe: III in WG3 und II in W3

Im Rahmen einer **Arealüberbauung** (ab 2'500m Grundstücksfläche) kann die zonengemässe Ausnützungsziffer bis auf maximal 0.80 erhöht und die

Gebäudehöhe um maximal 3m angehoben werden.
 Dachformen: In den Zonen WG3 und W3 sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig. In der Regelbauweise gelten die allgemeinen Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG, § 62 BNO).

2.3 Projektspezifische Grundlagen / Vorabklärungen Gemeinde

Die Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes bildeten folgende projektspezifischen Unterlagen in Zusammenhang mit der geplanten Arealüberbauung auf den Parzellen Nr. 3213 und Nr. 4194:
 Vorprojekt und Studien zur Arealüberbauung Pilatusstrasse Ost vom 31. Oktober 2016.
 Aktennotizen und Protokolle mit Behördenvertretern, der Baukommission und Fachgutachtern vom 31. Oktober 2016 (Bauverwaltung), 19. Januar 2017 (Fachgutachter), 29. März 2017 (Raum-, Bau-, und Verkehrskommissionssitzung), 4. Juli 2017 (Raum-, Bau-, und Verkehrskommissionssitzung), 19. Oktober 2017 (Fachgutachter) und 25. Oktober 2017 (Raum-, Bau-, und Verkehrskommissionssitzung).

2.4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der vorliegende Gestaltungsplan «Gestaltungsplan Pilatusstrasse Ost» besteht aus folgenden grundeigentümergebundenen Unterlagen:
 - Gestaltungsplan «Pilatusstrasse Ost», Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften

Der vorliegende Planungsbericht inklusive dem Richtprojekt im Anhang hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung.

2.5 Perimeter Gestaltungsplan

Im rechtsgültigen Bauzonenplan liegen die beiden Parzellen Parzellen Nr. 3213 und Nr. 4194 in Flächen mit Gestaltungsplanpflicht. Gegenüber einer Regelbauweise besteht somit ein öffentliches Interesse an einer gesamtheitlich geplanten und in den wesentlichen Grundzügen aufeinander abgestimmten Überbauung.

2.6 Terminprogramm

Einreichung Voranfrage Arealüberbauung an Bauverwaltung	31.Okt. 2016
Projektbegleitung durch Raum-, Bau- und Verkehrskommission	März-Nov. 2017
Entwurf Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften	Dez.-April. 2018
Einreichung Gestaltungsplan an Gemeinderat, (Verabschiedung zur provisorischen Vorprüfung)	Juni-Juli 2018
Kantonale Vorprüfung	Aug.-Sept 2018
Mitwirkungsaufgabe	1.-30. Okt. 2018
Bereinigung der kantonalen Vorprüfung	Nov. 2018
Vorprüfungsbericht	Dez. 2018
Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage, 30 Tage)	Jan.-Febr. 2019
Bereinigung Einwendungen / Einigungsverhandlungen	März 2019
Beschluss Gemeinderat	April 2019
Genehmigung Departement BVU	nach Programm Dep. BVU

3. Herleitung Gesamtkonzeption

Gestaltungsplanperimeter

Das Gestaltungsplanperimeter liegt östlich an der ansteigenden Pilatusstrasse. Westlich der Pilatusstrasse bilden neu erstellte, grossvolumige Bauten auf den Parzellen Nr. 3015 und 3729 innerhalb des Gestaltungsplanes Steinmann Areal zusammen mit der Bezirksschule und südlich liegenden voluminösen Neubauten ein recht dominantes Ensemble ab. Die Baustruktur östlich der Pilatusstrasse ist deutlich heterogener. Nördlich leicht erhöht stehen Mehrfamilienhäuser und grössere Wohnhäuser, im Osten des Perimeters beginnt die W2 Zone mit kleineren Wohnhäusern und im Norden grenzen Wohn- und Gewerbebauten im mittleren Format daran.

Die Parzellen Nr. 3213 und Nr. 4194 umfassen eine grosse bis anhin fast frei stehende Fläche. Zwei provisorisch wirkende Pavillons wurden fast eratisch mit viel Umschwung darauf platziert. Der Gestaltungsplanperimeter ist an ruhiger und zentraler Lage. Schulen, Kindergarten, Einkaufen und die Bushaltestelle sind in Fusswegdistanz erreichbar. Die Distanz zum Bahnhof beträgt rund 1 Kilometer. Das

nach Süden abfallende Terrain bietet sehr gute Besonnungsmöglichkeiten.

Evaluierung Konzept und Variantenstudium

Verschiedene Variantenstudien wurden erarbeitet, diskutiert und am Modell überprüft. Schliesslich ging daraus die nachfolgende Gesamtkonzeption hervor. Dies dient als Richtprojekt für den Gestaltungsplan und beinhaltet einen Situationsplan, Grundrisse von Erdgeschoss, Obergeschoss und Attika, Untergeschoss mit Einstellhalle, Ansichten und Schnitte sowie einen Umgebungsplan (vgl. Anhang)

Bauliches Konzept

Das bauliche Konzept sieht eine zur Pilatusstrasse senkrecht verlaufende, ideal besonnte Bebauung vor und übernimmt die Sichtachsen der Bebauung auf dem Steinmann-Areal. Als Mitte und Zentrum der neuen Bebauung fungiert ein grosszügiger halböffentlicher Platz welcher sich zur Pilatusstrasse hin öffnet und von wo aus die Erschliessung der Wohnhäuser sich entwickelt. So erhalten die neuen Wohnbauten einen Platzraum mit hoher Stadtqualität. Die den Platz umstehenden Wohnhäuser bilden mit ihrer Gebäudehöhe von 13m eine klare räumliche Umfassung und nutzen die volle Höhe inklusive Bonushöhe von 3m der Arealüberbauungsweis aus. Ein längeres Gebäude im Osten der Parzelle vermittelt mit der reduzierten Höhe von 7m zum umliegenden Gebiet der zweigeschossigen Wohnhäusern. Durch die Differenzierung in der Höhe ergeben sich unterschiedliche Bezüge zwischen den Baukörpern. Durch die leichte Schrägstellung zum Hang ergeben sich interessante Aussenräume.

Sämtliche Bauen sind als Flachdachbauten konzipiert. Auf jedem Wohnhaus kann eine Attika realisiert werden.

Die konzentrierte Anordnung der Bauten ermöglicht differenziert nutzbare Aussenräume mit unterschiedlichen Funktionen, die sowohl Ort zur Begegnung, zum gemeinschaftlichen Aufenthalt und zum Spielen als auch für individuelle Rückzugsmöglichkeiten unmittelbar vor den Wohnungen zulassen. Eine hohe Wegnetzdichte macht den Grünraum zwischen den Bauten erlebbar und von aussen durchlässig. Unterschiedliche Aussenraumnutzungen mit Wechseln von privaten und halbprivaten Aufenthaltsräumen sorgen für eine hohe Erlebnisdichte beim Begehen des Wegnetzes zu Fuss oder per Rad.

Eine nördlich tangierende öffentliche Wegverbindung soll das östliche Wohnquartier weiterhin mit den Schulen und dem Stadtzentrum verbinden.

Eine unterirdische Parkierung wird zentral mit einer Tiefgaragenrampe von der Pilatusstrasse her erschlossen. Für die mögliche Bauliche Dichte von $6'067.8m^2$ Bruttogeschossfläche BGF können maximal rund 81 unterirdische und 6 oberirdische Parkplätze angeboten werden. Ein feinmaschiges internes Wegnetz ergibt eine gute Durchgängigkeit für Fussgänger und Radfahrende.

Freiraumkonzept

Die Umgebungsgestaltung reagiert auf folgende für das Areal prägende Faktoren:

- Topographie
- orthogonale Setzung der Gebäude
- Anbindung an bestehende Quartierswege

Im Innern des Areales entstehen Freiräume, welche in ihrer Dimension und Lage ein hohes Potenzial aufweisen für gemeinschaftliche Nutzungen (Spiel, Aufenthalt Begegnung) und der Überbauung eine hohe Wohnqualität verleihen können.

Landschaftsarchitektonisches Konzept

Die Absichten der Umgebungsgestaltung sind:

- grosszügige Freiflächen, Charakter eines Landschaftsparkes
- Zentraler Platz als Mitte und Visitenkarte der Überbauung bzw. Scharnier zur Öffentlichkeit
- Präzise Gliederung des Strassenraumes



- Einfachheit und Klarheit in Materialisierung und Detaillierung

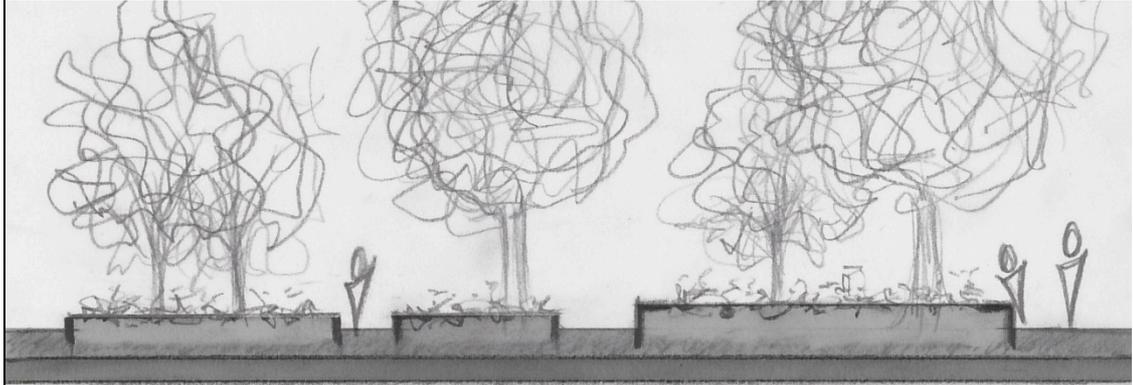
Gliederung des Freiraumes

Die Grösse des Areals und die Länge der Fassaden rufen nach einer differenzierten Gestaltung des Freiraumes, welche verschiedenen Ansprüchen der Bewohnerschaft gerecht werden muss. Gleichzeitig soll eine einheitliche gestalterische Handschrift im ganzen Areal lesbar bleiben.

Der Freiraum wird in folgende Bereiche gegliedert, wobei die wichtigsten Flächen und deren Charakter mit dem Gestaltungsplan gesichert werden:



1 Arealinterner Platz:



1

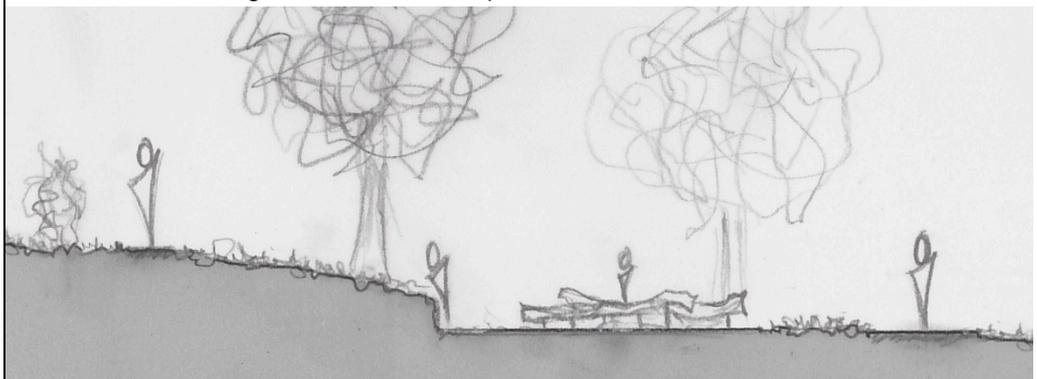
Der arealinterne Platz ist eine grosszügig angelegte Aufenthalts- und Begegnungsfläche und das Herzstück der Wohnüberbauung. Er ist multifunktional nutzbar und kann dank des Gemeinschaftsraumes verschieden aktiviert werden. Unterschiedlich grosse Baumtröge laden zum Verweilen, Spielen und Entdecken ein. Grössere und kleinere Bäume bilden ein schattenspendendes Baumdach über den arealinternen Platz.

2 Individuell nutzbare Aussenräume:



Die individuell nutzbaren Aussenräume weisen zwei unterschiedliche Charaktere auf. Nördlich bilden sie die Vorzone zwischen den Zugangswegen mit den Velogebäuden und dem Gebäude selbst. Ein üppiger Vorgarten mit Platz für Bistrotisch und Stühle beleben diese Fläche. Südlich des Hauses ist der Aussenraum durch eine Sockelmauer und ein niedriges Rankgerüst von der gemeinschaftlichen Grün- und Spielfläche abgetrennt. Ein intimer Bereich für die Bewohnerschaft kann hier entstehen.

3 Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Grünflächen:



Die gemeinschaftlichen Spiel- und Grünflächen sind nord- und südlich der Wohnüberbauung angesiedelt. Unterschiedliche Spielgeräte für Gross und Klein, diverse Sitzmöglichkeiten und grosszügige Wiesenflächen zum Bespielen flankieren den Freiraum. Einheimische Obstgehölze spenden Schatten und verleihen der Grünfläche den Charakter einer Streuobstwiese. In diesem Bereich können bei entsprechender Nachfrage auch Nutzgärten eingerichtet werden.

4 Bereich für öffentliche Begegnungsfläche:

Die öffentliche Begegnungsfläche befindet sich gegenüber dem Schulareal und bildet zudem den nördlichen Eintritt zur Wohnüberbauung. Der mit einem durchlässigen Belag ausgestattete Platz fungiert als Bindeglied zwischen öffentlichem und halböffentlichem Grund und als Auftakt der wichtigen Fusswegverbindung. Sitzmobiliar unter einem gestreuten Baumhain laden zum Verweilen ein.

Gliederung des Strassenraumes und Durchwegung



Eine Reihe grosskroniger Bäume säumt die Pilatusstrasse. Der Strassenraum wird durch eine Abfolge unterschiedlicher Räume belebt. Öffentlicher Nutzgarten, kleiner



Quartiersplatz, schmucker Vorgarten und grosszügige Platzfläche wechseln sich ab.

Ein durchgängiges Wegesystem mit einheitlicher Materialisierung durchzieht die Wohnüberbauung und sorgt für eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere und eine interne Vernetzung. Stellenweise führen die Wege über grössere und kleinere Plätze, welche die Fussgänger zum Bleiben einladen.

Flächennachweise

Gemäss BNO §61 Abs.1 der Gemeinde Wohlen hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu betragen. Bei einer aGF von ca. 6070m² sind demnach gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche von 607m² nachzuweisen. Gemäss Richtprojekt kann die doppelte Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Die ökologischen Ausgleichsflächen werden durch die grosszügigen Blumenwiesen, den mit einheimischen Stauden und Sträuchern bepflanzten Vorgärten und dem grossen Baumbestand mit Obstbäumen gewährleistet.

4. Inhalt der Planung

4.1 Gegenüberstellung
Gesamtkonzept /
Regelbauweise

Zonenkonformität

Für die Zonen W3 und WG3 ist keine Abweichung von der Regelbauweise vorzusehen im Gestaltungsplan -> keine Abweichung

Strassenabstand

Der Strassenabstand von 4m / gemäss § 111 BauG wird nicht unterschritten
-> keine Abweichung

Grenzabstand

Der Grenzabstand (4m bis 7m Gebäudehöhe / 5.5m über 7m Gebäudehöhe und Merhlängenzuschlag ab 18m mit ¼ der Mehrlänge, maximal 4m) wird nicht unterschritten
-> keine Abweichung

Gebäudeabstand

Das bauliche Konzept sieht eine kompakte Anordnung mit Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters vor.
-> interne Reduktion, Abweichung gemäss architektonischer, gesundheitlicher und feuerpolizeilicher Anforderungen.

Gebäudehöhe

Regelbauweise WG3/W3 10m Gebäudehöhe / 13m mit Arealüberbauung
-> Höhenbeschränkung Baufeld 4 (östliches Haus zur Bauzone W2 hin) auf 7m Gebäudehöhe. Ausnutzung des Höhenbonus von 3m Mehrhöhe durch die Arealüberbauungsweise in den Baufeldern 1-3

Firsthöhe

Nicht relevant, da nur Flachdachbauten geplant sind.

Gebäudelänge

Gebäudelängen 60m. Gebäudelängen oder Merhlängenzuschläge werden eingehalten.
-> keine Abweichung

Ausnützung

AZ 0.70: Ausnützungsbonus für Arealüberbauung wird realisiert.
-> Ausnützung des Bonus durch Arealüberbauungsweise von AZ 0.80.

Lärmimmissionen

Empfindlichkeitsstufe WG3: III / W3: II
-> da ruhige Lage keine Regelung notwendig

Dachform / Neigung

Flachdächer auf allen Häusern, für Attika grosse gedeckte Sitzplätze welche nicht in die Nutzung gerechnet werden müssen.
-> Regelung gedeckte Sitzplätze Attika nicht zur Nutzung zu zählen.

Architektur

-> Regelung sorgfältige Gestaltung, einheitlich, gesamthaft abgestimmt.

Umgebungsgestaltung

-> Regelung örtlich differenzierter Aussenbereiche.

Veloabstellplätze

-> Regelung 50% der Veloabstellplätze sollen gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge sein

Parkierung

-> keine Abweichung

Arealüberbauung

-> Boni durch Arealüberbauungsweise mit grösserer Dichte, Erhöhung der Bauvolumen, Reduktion der Abstände. Dafür strengere Rahmenbedingungen wie für Arealüberbauung gefordert.

4.2 Festlegung im Gestaltungsplan und Sondernutzungsvor- schriften

Grundsätzliches

Gestützt auf das im Abschnitt 3 beschriebene Gesamtkonzept legt der Gestaltungsplan für den gesamten Perimeter die Lage und die Höhe der Bauten, die gestalterischen Rahmenbedingung, die Nutzungsdichte und –Verteilung, die Erschliessung und die Parkierung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest.

Das sich der Gestaltungsplan grundsätzlich nicht auf ein bestimmtes Projekt abstützen soll, wird er so ausgelegt, dass vom Gesamtkonzept abweichende, aber daran sich orientierende Lösungen realisierbar sind. Der Gestaltungsplan gewährleistet, dass:

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 3 Abs. 3 ABauV sicher gestellt werden können und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offen bleiben.

Zu den Inhalten im Einzelnen

Die **allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen** sind in den §§ 1 bis 4 der SNV (Ziel und Zweck, Perimeter und Bestandteile, Verhältnis zum übergeordneten Recht, privatrechtliche Regelungen) sowie in § 20 SNV (Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung) enthalten.

Die **Baufelder für Hochbauten** sind in § 5 Abs. SNV definiert und bezeichnen die maximale Ausdehnung der Hochbauten inklusive zugehöriger Untergeschosse sowie von Klein- und Anbauten. Um die optische Wirkung der entstehenden Zwischenräume und die Abstände zu den Nachbarsgrundstücken sicherzustellen, müssen untergeordnete Gebäudeteile mit Ausnahme der Dachvorsprünge in weiten Teilen innerhalb der dargestellten Baulinien angeordnet werden (§5 Abs. 2 SNV).

Die **Baufelder für Tiefbauten und Untergeschosse** legen primär die maximale Ausdehnung der unterirdischen, gemeinschaftlichen Fahrzeugeinstellhalle fest, lassen aber auch Abstellräume zu (§ 6 SNV). Sie gewährleisten eine konzentrierte Anordnung der unterirdischen Pflichtabstellplätze, was gleichzeitig zur Freihaltung des natürlichen Bodens von Bauten in einem grösseren Bereich führt.

Höhen / Dachformen: Im Situationsplan 1:500 werden für die einzelnen Baufelder die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend der Ortsbaulichen Grundidee in differenzierter Weise festgelegt. § 7 SNV definiert dies als Maximalwerte und legt die Rahmenbedingungen. Die Höhenmasse ergeben sich aus den Schemaschnitten im Anhang aus folgendem Grundprinzip:

Baufelder 1-3: Erhöhung der Höhenmasse gegenüber der Regelbauweise, damit zum Platz und zum Strassenraum hin eine klare Setzung der Baukörper wahrnehmbar wird und darüber hinaus eine ideale Besonnung der oberen Stockwerke erzielt werden kann.

Baufeld 4: Reduktion der Höhenmasse gegenüber Regelbauweise damit sich die Neubauten angemessen dem Wohnquartier in der Zone W2 anzupassen vermögen. Um trotz unterschiedlicher Gebäudeformen und -typologien eine minimale Einheitlichkeit zu erreichen, werden für die Neubauten Flachdächer vorgeschrieben (§ 7 Abs. 4 SNV).

Ausnützung

Gestützt auf § 9 SNV werden im Situationsplan 1:500 pro Baufeld die Kontingente der Bruttogeschossflächen festgelegt. Zur Erreichung einer ausgewogenen Dichteverteilung im Sinne der Gesamtkonzeption müssen jeweils mindestens 80% der Kontingente realisiert werden und eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen benachbarten Baufeldern ist lediglich bis maximal 5% möglich. Werden selbst innerhalb einzelner Baufelder Etappierungen vorgenommen, so ist ein Nachweis zu erbringen, wie die zulässigen Kontingente eingehalten bzw. ausgeschöpft werden können.

Die **Erschliessung für den motorisierten Verkehr** hat ab der Pilatusstrasse zu erfolgen (§ 10 SNV).

Die **Abstellplätze** für die Baufelder 1 bis 4 sind gemäss (§ 11 SNV), mit Ausnahme von maximal 10 oberirdischen Parkplätzen, in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten „Zugangs- und Begegnungsbereichen“ an der Pilatusstrasse sicher zu stellen. Somit kann der motorisierte Verkehr vollständig vom Arealinnern ferngehalten werden. Eine grösstmögliche Entflechtung des motorisierten Verkehrs und des Langsamverkehrs ist gewährleistet.

Im Situationsplan ist eine **öffentliche Fuss- und Radwegverbindung** an der nördlichen Perimetergrenze bezeichnet. Im übrigen wird im Arealinnern ein feinmaschiges Wegnetz über die Bestimmungen der „Begegnungsbereiche“ sowie der „Begegnungs- und Zugangsbereiche“ gesichert, welche der in § 1 SNV formulierten Zielsetzung einer guten arealinternen Durchlässigkeit für Fussgänger gerecht wird.

Aussenbereiche, arealinterne Zugangs- und Wegflächen: Gestützt auf die §§ 13 bis 16 SNV werden im Situationsplan 1: 500 differenziert ausformulierte Umgebungstypen ausgeschieden, die insgesamt eine sorgfältige und durchdachte Aussenraumsituation mit hoher gestalterischer und funktionaler Qualitäten sichern sollen:

- Die **Begegnungsbereiche** stellen die oberirdische Erschliessung der Überbauung für den arealinternen Fussgänger- und Veloverkehr mit den nötigen gestalterischen und technischen Anforderungen sicher. Die Wegführung ermöglicht feinmaschige und durchgehende interne Verbindungen, die übersichtlich angelegt sind und in Kombination mit den angedachten Hauszugängen vielfältige Orte der Begegnung schaffen.

- Die **Zugangs- und Begegnungsbereiche an der Pilatusstrasse** sind multifunktional nutzbar als oberirdische Besucherparkplätze, Vorplätze und Grünflächen, sowie für den Fussgänger- und Veloverkehr. Sie müssen eine qualitativ gute Gestaltung aufweisen unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen. Hier sollen externe Besucher empfangen und auf kurzen Wegen übersichtlich in die neu entstehende Überbauung geführt werden.

- Die **individuell nutzbaren Aussenräume** umfassen diejenigen Flächen, welche den angrenzenden Baufeldern zugeordnet und in denen pro Baufeld wesentliche Strukturelemente einheitlich zu gestalten sind. Diese Flächen sind als Spiel- und Gartenanlagen nutzbar. Vorzusehen ist eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung.

- Die **Bereiche naturnahe Bepflanzung** sollen insgesamt eine naturnahe Gestaltung mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen sichern. Soweit dieser Hauptzweck gewährleistet ist, sind Grünflächen zum Spielen und für den gemeinschaftlichen Aufenthalt möglich.

Energieeffizientes Bauen: in § 18 SNV werden dieselben Bestimmung wie bei

Arealüberbauung festgelegt.

Gestaltung der Bauten und Anlagen: Um die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 3 Abs. 3 AbauV zu erreichen, werden in § 21 SNV verschiedene Massnahmen festgeschrieben:

- Sorgfältige Gestaltung der Bauten und Anlagen, einheitliche Prinzipien innerhalb der einzelnen Baufelder mit guter architektonischer Gestaltung, räumlicher Wirkung und guter Bezug zu den Aussenräumen (§ 21 Abs. 1 SNV).
- Im gesamten Perimeter sind die Überbauungen der einzelnen Baufelder aufeinander abzustimmen, damit insgesamt eine ruhige Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung entsteht. (§ 21 Abs. 2 SNV).
- In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen zu erstellen. (§ 21 Abs. 3 SNV).
- Die Einhaltung qualitativer Anforderungen wird vom Gemeinderat nach den Kriterien der Arealüberbauung beurteilt. (§ 21 Abs. 4 SNV).

Gemeinschaftsraum / gedeckter Spielbereich im Freien: 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 (§ 17 SNV).

4.3 Privatrechtliche Regelungen

Damit die Ziele des Gestaltungsplanes sichergestellt werden können, haben die jeweils beteiligten Grundeigentümer vorgängig zum Bau und je nach baulicher Realisierung die notwendigen Dienstbarkeiten (privatrechtliche Vereinbarungen) und Anmerkungen im Grundbuch einzutragen:

- Fusswegrechte: Sicherstellung der im Plan bezeichneten, durchgehenden Fuss- und Radwegverbindung.
- Interne Benutzungsrechte: Nutzung des gemeinschaftlich genutzten Aussenraumes, Regelung der gemeinschaftlichen Fahrzeugeinstellhalle, Gemeinschaftsraum / gedeckter Spielbereich im Freien usw.

5. Fazit / Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer neuen, primär auf Wohnen ausgerichteten und attraktiven Überbauung mit hoher Umgebungsqualität geschaffen. Als identitätsbildendes Element soll dabei der zentrale halböffentliche Platz dienen, welcher sich zur Pilatusstrasse hin öffnet und zwischen dem Quartier und der neuen Siedlung vermittelt. Eine vom Platz ausgehendes dichtes Wegnetz macht den Parkraum erlebbar und erschliesst nicht nur die einzelnen Baufelder sondern ermöglicht auch eine Durchlässigkeit für die angrenzenden Parzellen. Somit wird erhält nicht nur die Siedlung eine gute Erschliessung sondern auch das ganze Quartier eine Aufwertung im Sinner einer Quartierplatzgestaltung.

In baurechtlicher Hinsicht werden die möglichen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise festgelegt. Der Gestaltungsplan ist somit Voraussetzung zur Beanspruchung der Abweichungen im Rahmen des nachfolgenden Bewilligungsverfahrens. Er bildet die Chance einer konzeptionell durchdachten Siedlungsentwicklung auf der Basis eines Gesamtkonzeptes.

Schliesslich wurde in der Erarbeitung des Gestaltungsplanes das mögliche architektonische Spektrum nur so weit eingegrenzt, als den zukünftigen Bauherren bzw. Investoren noch genügend Handlungsspielräume für ihre Projekte bleiben. Gesamthaft soll dem öffentlichen Interesse einer qualitativ guten inneren Siedlungsentwicklung und den privaten Ansprüchen eines angemessenen wirtschaftlichen Ertrages Rechnung getragen werden.