
Kanton Aargau
Gemeinde Würenlos



Gestaltungsplan Huebacher

Planungsbericht *Entwurf*
gemäss Art. 47 RPV

Wettingen, September 2013



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen

Rosenauweg 14

Telefon 056 437 17 80

Telefax 056 437 17 89

E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

8967 Widen

Bremgarterstrasse 3

Telefon 056 640 05 05

Telefax 056 640 05 06

E-Mail mvp@mvpag.ch

1	AUFTRAG	3
2	CHRONOLOGIE	3
3	EINLEITUNG	4
3.1	Vorbemerkungen.....	4
3.2	Rechtliche Grundlagen.....	4
4	AUSGANGSLAGE	5
4.1	Erschliessungsplan und -projekt.....	5
4.2	Lage und Perimeter.....	6
4.3	Bestandteil Gestaltungsplan.....	7
4.4	Übergeordnete Vorgaben	7
4.4.1	Richtplan des Kantons Aargau.....	7
4.4.2	Raumordnungskonzepte, Regionalplanungen	7
4.5	Bauzonenplan	8
4.6	Umliegende Bebauungs- und Freiraumstruktur	9
5	BEBAUUNGSSTUDIE	10
6	PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE DES GESTALTUNGSPLANS	13
6.1	Quartiercharakter	13
6.2	Erschliessung.....	13
6.3	Parkierung.....	13
6.4	Architektur und Freiraum.....	13
6.5	Nutzung und Dichte.....	14
6.6	Ortsbild.....	14
6.7	Lärmschutz	15
6.8	Umwelt und Ökologie	15
7	KONZEPTION DES GESTALTUNGSPLANS	15
7.1	Überbauungskonzept und Baufelder	15
7.2	Landverbrauch	16
7.3	Parzellierung	16
7.4	Klein- und Anbauten.....	16
7.5	ÖV Anbindung	16
7.6	Erschliessung Motorisierter Individualverkehr.....	17
7.7	Erschliessung Langsamverkehr.....	17
7.8	Sammelgarage und Autoabstellplätze	17
7.9	Lärm.....	18
7.10	Versorgung / Energie	18
7.11	Ausnützung, Wohnungsangebot.....	18
7.12	Dachgestaltung	18
7.13	Freiflächen und Fusswegeverbindungen	19
7.14	Werkleitungen	19
7.15	Entsorgung.....	20
7.16	Untergeschosse	20
8	ABWEICHUNG VON DER GRUNDORDNUNG.....	20
8.1	Planbeständigkeit.....	21
9	TERMINPROGRAMM.....	21
10	SCHLUSSBEMERKUNG.....	21
11	SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN.....	23

1 Auftrag

Die Gemeindeversammlung hat am 9. Dezember 2010 beschlossen, dass für die innerhalb des Perimeter Erschliessungsplan Huebacher gelegene E2 Zone ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. Der Gemeinderat Würenlos hat in der Folge unser Büro mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans Huebacher beauftragt.

2 Chronologie

21.05.2008	Genehmigung Erschliessungsplan Huebacher
09.12.2010	Beschluss Gemeindeversammlung zur Erstellung eines Gestaltungsplans
17.01.2011	Beauftragung Gestaltungsplan und Grundlagenermittlung
30.03.2011	Vorbesprechung Ortsplanung und Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Raumentwicklung
30.06.2011	Orientierung der Landeigentümer
2011	<i>Abschluss der Bauarbeiten Erneuerung Bachwiesenstrasse, Beginn der Bauarbeiten „Erschliessung Huebacher“</i>
02.08.2011	Beauftragung der Walker Architekten AG zur Ausarbeitung einer Bebauungsstudie
27.02.2012	Orientierung der Landeigentümer über die Ergebnisse der Bebauungsstudie
23.04.2012	Vorbesprechung der Bebauungsstudie und des Gestaltungsplans durch Bauverwaltung und Ortsplanung mit dem BVU
02.07.2012	Präsentation Bebauungsstudie Gemeinderat I
15.10.2012	Präsentation Bebauungsstudie Gemeinderat II
22.01.2013	Präsentation Bebauungsstudie Planungskommission
18.02.2013	Traktandum Huebacher Gemeinderatssitzung
03.2013	Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Bericht Gestaltungsplan erstellt
05.2013	Einholung fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan
06.2013	Orientierung Landeigentümer Entwurf Gestaltungsplan
07.2013	Externe Farbberatung

Neben dem Gemeinderat und den Landeigentümern waren die Bauverwaltung Würenlos (Herr Werner Huber, Frau Andrea Hofbauer), die Abteilung Raumentwicklung (Herr Reto Candinas, Herr Samuel Flükiger) und die Planungskommission Würenlos in das Verfahren der Projektierung eingebunden.

3 Einleitung

3.1 Vorbemerkungen

Der Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gestaltungsplanung Huebacher. Er erläutert die Überlegungen, die der Planung zu Grunde liegen, fasst die Entscheidungen zusammen und legt die Planungsziele dar. Die dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Parzellierung basiert auf einer privat durchgeführten Landumlegung der drei Grundeigentümer. Das Privateigentum teilt sich im Perimeter Gestaltungsplan wie folgt auf:

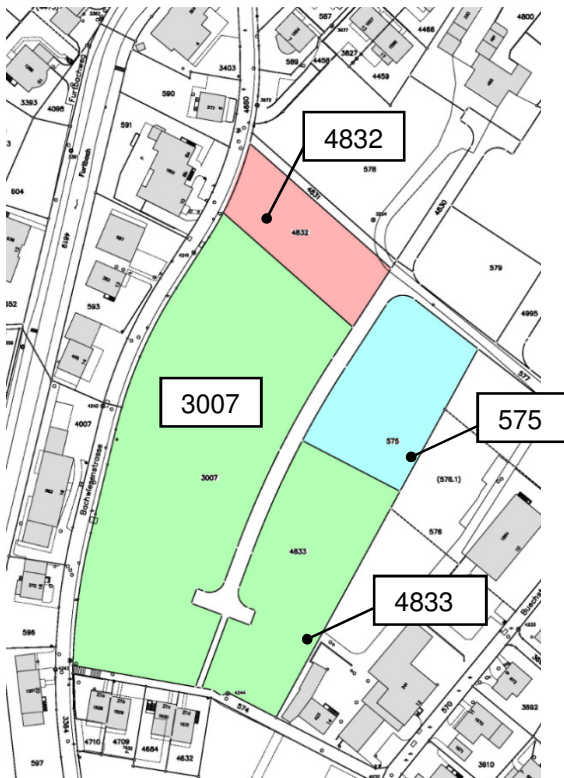


Abb. 1: Parzellierung Huebacher

3.2 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Planung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Kantonale Gesetzgebung

- Gesetz über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2010)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, in Kraft seit 1. September 2011

Kommunale Nutzungsplanung

- Bauzonenplan 1:2'500 sowie Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2000, genehmigt vom Grossen Rat am 5. März 2002

Kommunale Sondernutzungsplanung

- Erschliessungsplan Huebacher, genehmigt vom Regierungsrat am 21. Mai 2008

Bauprojekt

- Erschliessungsprojekt Huebacher, Teilprojekt Erneuerung Bachwiesenstrasse, bewilligt vom Gemeinderat am 30. August 2010

4 Ausgangslage

4.1 Erschliessungsplan und -projekt

Für das Gebiet zwischen der Landstrasse (K275) im Norden, der Buechzelglistrassen im Osten, der Bachwiesenstrasse im Westen und der Dorfzone im Norden ist der Erschliessungsplan Huebacher mit Protokoll des Regierungsrates vom 21. Mai 2008 rechtskräftig.

Mit der Erschliessung des Baugebietes soll die Baureife für die einzelnen Bauparzellen erlangt werden. Das Erschliessungsprojekt gliederte sich in die beiden Teilprojekte „Erschliessung Huebacher“ und „Erneuerung Bachwiesenstrasse“. Die Erschliessungsanlagen sind mittlerweile weitestgehend erstellt. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde beschlossen, dass für die Bauzone E2 ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. **Damit soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftigen Bauten möglichst optimal in die bestehende, umgebende Bebauungsstruktur einpassen und die neuen Bauten, im vertretbaren Mass, ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen.** (Protokoll des Gemeindeversammlungsbeschluss 9. Dezember 2010)

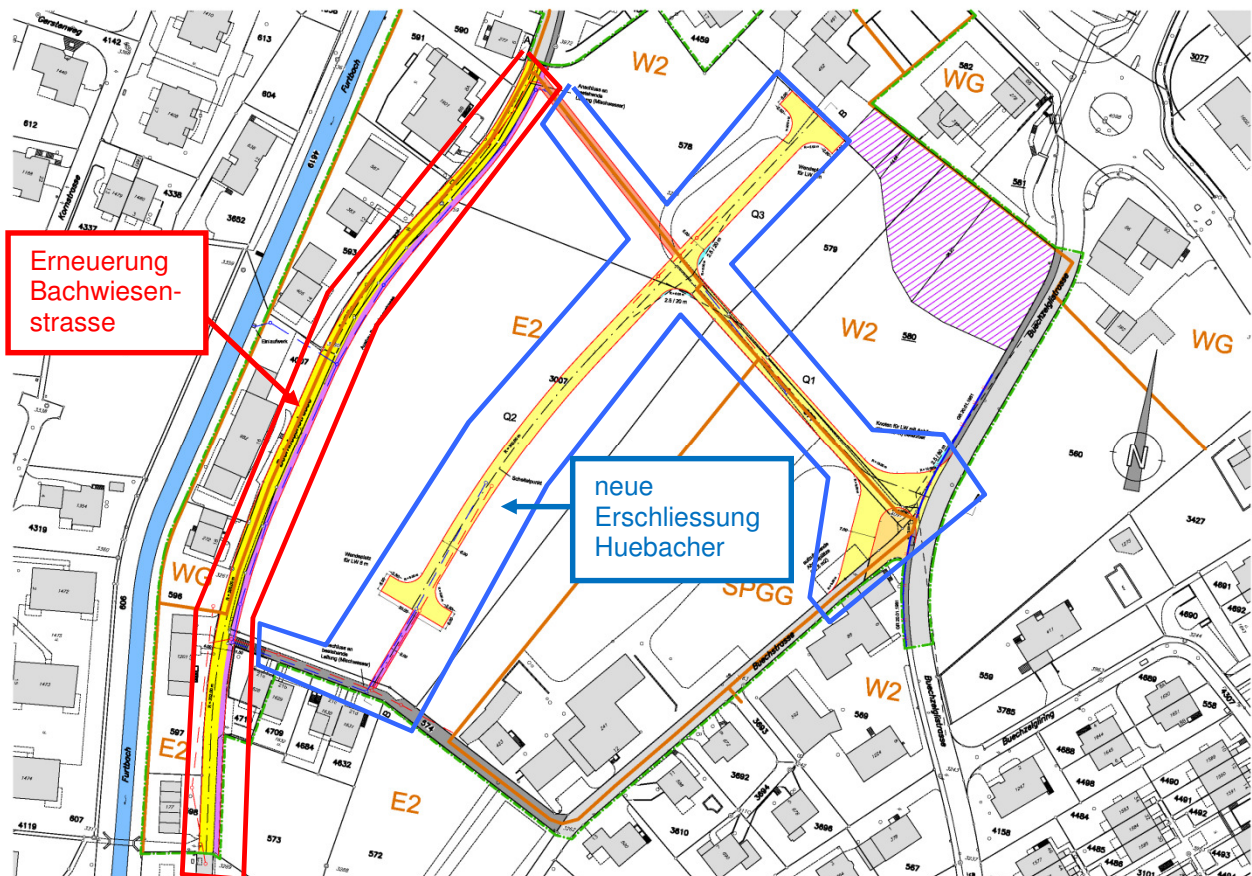


Abb. 2: Erschliessungsprojekt Huebacher

4.2 Lage und Perimeter

Das Gebiet Huebacher ist eine zusammenhängende und zentral gelegene Fläche, südlich des Dorfsentrums.



Abb. 3: Perimeter Gestaltungsplangebiet Huebacher, Fotostandorte und Blickrichtungen 4a, b, c

Das Gelände innerhalb des Perimeters (1.3ha) weist in der östlichen Hälfte eine leichte Neigung auf und fällt dann gegen Westen bis zur Bachwiesenstrasse immer stärker ab. Der grösste Höhenunterschied beträgt dabei ca. 9m.



4a



4b

Abb. 4: Impressionen Plangebiet



4c

4.3 Bestandteil Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Huebacher besteht aus folgenden, rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Planungsbericht dient der Erläuterung des Gestaltungsplans. Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die im Genehmigungsinhalt festgelegten Elemente sind verbindlich und legen den Spielraum fest, in welchem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen kann. Der Orientierungsinhalt hat erläuternden Charakter.

4.4 Übergeordnete Vorgaben

4.4.1 Richtplan des Kantons Aargau

Übergeordnete kantonale Planungsvorgaben bleiben vom Vorhaben unberührt.

4.4.2 Raumordnungskonzepte, Regionalplanungen

Agglomerationsprogramme

In den Agglomerationsprogrammen werden die regionalen Potentiale und Schwachstellen angesprochen und Handlungsfelder aufgezeigt. Dabei bildet u.a. die Innere Verdichtung, die Qualität der Landschaft, Siedlungsstruktur und Verkehrssysteme eine bedeutende Rolle. Das Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Limmattal 2030 weist Würenlos moderat veränderten Gebieten zu. Hier soll bzgl. strategischer Ausrichtung der Siedlungsentwicklung eine Erneuerung unter Erhaltung der Strukturen und Qualitäten im Vordergrund stehen.

Einzelne Akzente sind durch punktuelle Verdichtungen vorzusehen. Gebietsprägend soll ein ruhiges Wohnen in attraktiver landschaftlicher Lage sein.

Baden Regio

Der Gemeindeverband übernimmt Koordinationsaufgaben, vertritt die Interessen der Region in verschiedenen Belangen und erarbeitet allgemeingültige Leitbilder und Standards der Siedlungsentwicklung. Dabei kommt der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsplanung und der Eindämmung des motorisierenden Individualverkehrs eine besondere Bedeutung zu (vgl. z.B. Leitbild Verkehr). Baden Region ist in das öffentliche Verfahren des Gestaltungsplans eingebunden.

Testplanung Würenlos (2010)

Die im Jahr 2010 für das gesamte Gemeindegebiet als räumliches Gesamtkonzept durchgeführte Testplanung zeigt im Bereich Siedlung u.a. folgende Erkenntnisse, Handlungs- und Massnahmen-schwerpunkte auf:

- die Qualität der Quartiere hat immer im Vordergrund vor einer höhere Ausnutzung stehen
- die Durchgrünung von Wohnquartieren ist zu erhalten
- die Quartiere sind genau und einzeln hinsichtlich Nachverdichtung zu beurteilen
- ein ausgewogener Wohnungsmix ist in den Wohnzonen zu schaffen

4.5 Bauzonenplan

Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Gebiet Huebacher als Fläche mit Sondernutzungsplanpflicht ausgewiesen. Im nördlichen Teil besteht eine Wohnzone W2 und südlich eine Wohnzone E2. Der Gestaltungsplanperimeter wurde gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss so festgelegt, dass dieser sich auf die Wohnzone E2 beschränkt. Westlich der Bachwiesenstrasse ist eine Wohn- und Gewerbezone, östlich des Perimeters die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau ausgedehnt.

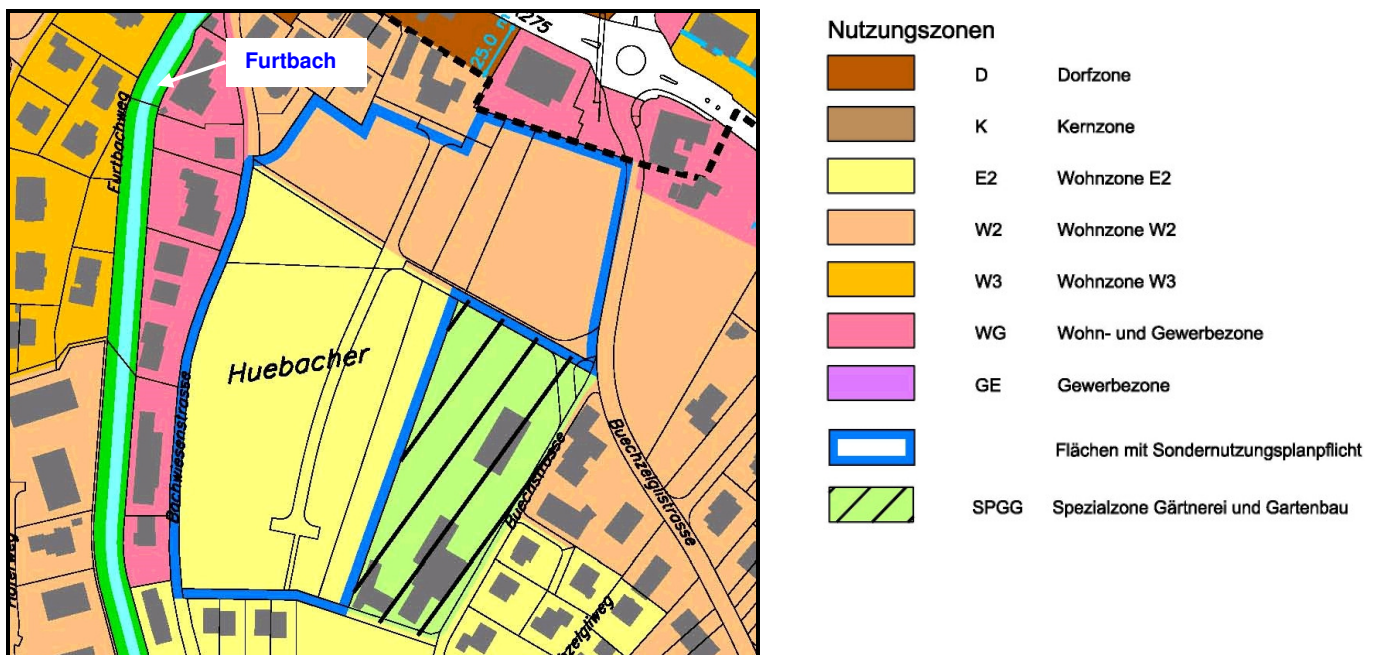


Abb. 5: Ausschnitt Bauzonenplan Würenlos, genehmigt GR 5. März 2002

Nordöstlich des Gestaltungsplanperimeters wurde die Baubewilligung für das durch Thalmann Steger Architekten AG entwickelte Projekt „Rosenpark“ erteilt. Die polygonalen Baukörper bieten Eigentums- und Mietwohnungen im Minergie-Standard mit einer gemeinschaftlichen Tiefgarage.



Abb. 6: Visualisierung Wohnüberbauung „Rosenpark“ (Thalmann Steger Architekten)

Westlich des Rosenparks schliesst sich das bereits bewilligte Bauvorhaben des Baukonsortiums Bachwiesenstrasse auf Parzelle Nr. 578 an. Hier sind zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Regelbauweise sieht für die Zone E2 eine Ausnutzung von 0.45 und für die angrenzende Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau (SPGG), als auch für die W2 eine solche von 0.55 vor. In der WG Zone gilt eine Ausnutzung von 0.60. Im Falle einer Aufgabe der Gärtnerei bzw. des Gartenbaubetriebes ist dieses Gebiet in eine der Umgebung angepasste Nutzung zuzuführen.

In der bestehenden Wohn- und Gewerbezone an der Bachwiesenstrasse sind drei Vollgeschosse zulässig.

4.6 Umliegende Bebauungs- und Freiraumstruktur

Das Ortsbild der umliegenden Flächen wird vorwiegend von Ein-, Doppelfamilienhäusern, einigen Mehrfamilienhäusern und vereinzelt Gewerbebauten geprägt. Auffallend ist der Holzbau mit Pultdach im östlich liegenden Gartenbaubetrieb sowie dessen Baum- und Pflanzenbestand auf einer rund 0.3 ha grossen Fläche. Die entwickelte Bebauungsstudie zeigt die Analyse der historischen Entwicklung, Dachformen, Fassaden und Alter der Bauten auf.



Abb. 7: Luftbild, aus google maps 03/ 2012

Entlang des Furtbaches führt auf der Westseite ein Fussweg, welcher nördlich und südlich des Gestaltungsplanperimeters an die Bachwiesenstrasse angeschlossen ist und das Dorfzentrum mit dem Naturschutz- und Naherholungsgebiet „Taunerwiese“ im Südwesten verbindet.



Abb. 8: Weg entlang des Furtbaches

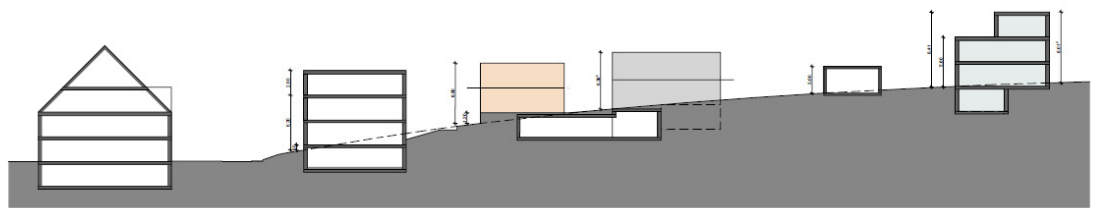
5 Bebauungsstudie

Der durch Walker Architekten AG Brugg erarbeitete Studienauftrag, resp. die Bebauungsstudie, wird den kantonalen Fachstellen mit den Vorprüfungsunterlagen übergeben und auch öffentlich aufgelegt.

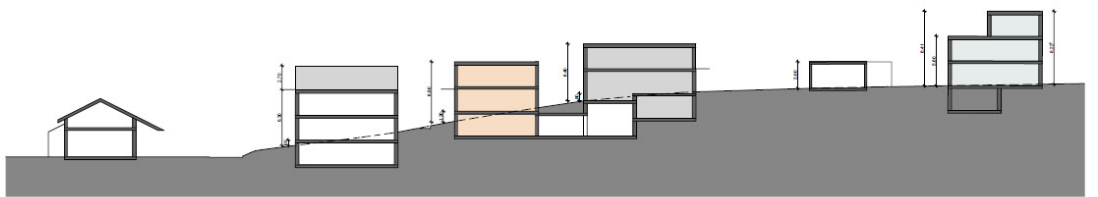
Nach einer umfangreichen Variantenstudie soll folgende Bebauung als Referenzprojekt der zukünftigen Bebauung weiterverfolgt werden:



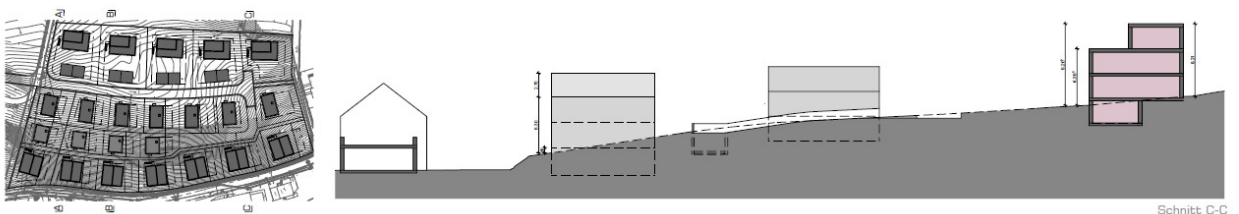
Abb. 9: Situation Referenzprojekt Walker Architekten AG, Projektstand 02.2012



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

Abb. 10: Schnitte Referenzprojekt Walker Architekten AG, Projektstand 02.2012

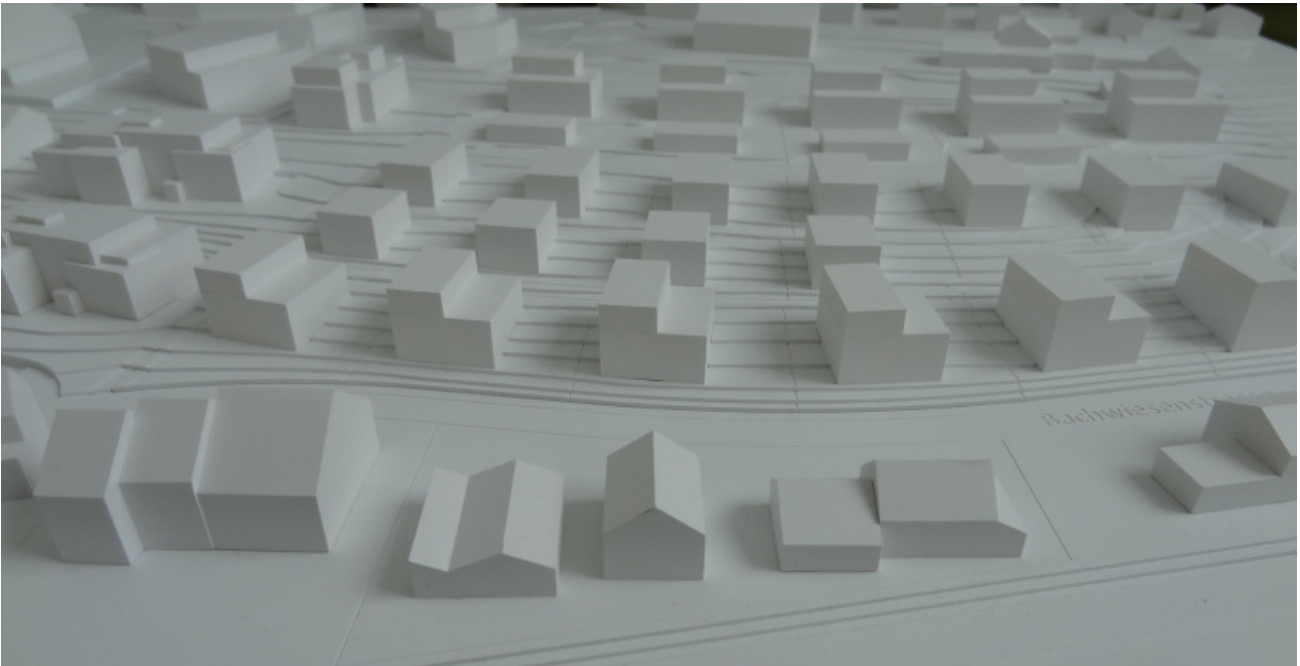


Abb. 11: Modelfoto Referenzprojekt Walker Architekten AG, Projektstand 02.2012

Die wesentlichen Aspekte und Ziele des Bebauungskonzeptes sind:

- besondere Berücksichtigung der topographischen (Kuppen-) situation und des natürlichen Geländeverlaufs (Stellung, Ausrichtung der Bauten, Anordnung der Freiräume, der Wege)
- ein Quartierbild, Gesamtcharakter (Gebäude,- Grundrissanordnung und -typologie)
- Berücksichtigung der Zonierung (Gebäudetypologie, Ausnutzung, Geschosse)
- Schaffung unterschiedlicher Bebauungstypen und -größen, Optimierung der Anzahl von Wohneinheiten
- Schaffung von Privatsphäre und gemeinschaftlichen Anlagen (Begegnung), differenzierte Abstufung der Öffentlichkeitsgrade
- Durchlässigkeit der Bebauung und Sichtbezüge (locker, unregelmässig, Fächerstruktur)
- gebündeltes Verkehrsregime, Reduktion von oberirdischer Parkierung
- Vereinheitlichung von Klein- und Nebenbauten
- öffentlicher Raum (Quartierstrasse und strassenparallele Räume, Plätzchen) mit hoher Gestaltungsqualität und Nutzungsmöglichkeit (Begegnung, Spiel)
- Ermöglichung guter Erreichbarkeit aller Gebäude (u.a. halböffentliche Wege, Tiefgaragenaufgänge)
- Be- und Durchgrünung
- Etappierbarkeit

6 Planungsziele und Grundsätze des Gestaltungsplans

Der vorliegende Gestaltungsplan Huebacher baut auf dem Referenzobjekt auf, fixiert den rechtlichen Rahmen, strebt eine attraktive und zweckmässige Nutzung der Flächen und die Schaffung einer zeitgemässen Bebauung an. Im Vordergrund stehen folgende Ziele:

6.1 Quartiercharakter

Es soll ein Quartier in Anlehnung an die Einfamilienhauszone für unterschiedliches Nachfrageklientel und Angebotsgrössen entstehen. Der überwiegende Gebäudetyp sind Einfamilienhäuser, ergänzt durch die Möglichkeit zur Bebauung von Doppel- und Dreifamilienhäusern und Geschosswohnungen. Die vorgesehenen Baubereiche, Baufelder und Ausrichtungen, die möglichst geringe Versiegelung und ein hoher Grünanteil sollen dazu beitragen, dass ein „ruhiges“ Wohnquartier mit hoher (Aufenthalts-)qualität entsteht. Ein neues Huebacher mit freundlichem, eigenem Charakter und behutsamer Einbindung in die Umgebung soll ermöglicht werden.

6.2 Erschliessung

Der Erschliessungsplan setzte die Erschliessung fest und gliedert zugleich das Gebiet in zwei längliche Teilbereiche. Grundgerüst bildet die neue, bereits erstellte, Erschliessungsstrasse. Von hier aus erfolgen auch die Zufahrten zur Unterniveaugarage und privaten Grundstücksflächen. Es galt u.a. auch die Querverbindungen für den Rad- und Fussgängerverkehr zwischen der Bachwiesen- und Buechzelglistrasse sicherzustellen. Die Erschliessungsanlagen werden gemäss Erschliessungsplan und -projekt erstellt (vgl. Orientierungsinhalt Situationsplan). Der südliche Weg mit Treppen wurde mit einer Rampe für Velos und Kinderwagen ergänzt. Querverbindungen führen auf den parallel verlaufenden, durchgehenden Fussweg der Bachwiesenstrasse. Der Gestaltungsplan hat zu gewährleisten, dass die internen Erschliessungsanlagen (MIV, Velo, Fussgänger) optimiert werden, und dass gemeinschaftliche und halböffentliche Verbindungen künftig sinnvoll angebunden und attraktiv gestaltet sind.

6.3 Parkierung

Die notwendigen Autoabstellplätze sind möglichst in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen. Oberirdische Abstellplätze sind auf ein sinnvolles und notwendiges Mass (u.a. Besucher) zu beschränken.

6.4 Architektur und Freiraum

Das Gestaltungsplangebiet soll u.a. bezüglich der Bauten und Aussenräume als Gesamtkonzept in Erscheinung treten. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier eigener Identität mit grosszügigen Frei- und Grünräumen und einer ansprechenden Gesamtwirkung entstehen, welches in Etap-

pen realisierbar ist. Die Grün- und Freiraumstruktur hat einen Bezug zur Umgebung (u.a. Gärtnerei) und zur internen Orientierung und der Hierarchie der Räume herzustellen. Zur Sicherstellung einer ansprechenden Aufenthaltsqualität sowie von Begegnungs- und Spielmöglichkeiten sind Voraussetzungen für gemeinsame Flächen und die Bepflanzung zu schaffen.

Die im Sinne einer Einfamilienhauszone möglichen Spielräume für Individualität sollen jedoch ebenfalls ermöglicht werden.

6.5 Nutzung und Dichte

Die bauliche Dichte hat die Lage zwischen den verschiedenen Bauzonen zu berücksichtigen. Dichtigkeit und Baukörper sollen entsprechend der Umgebung und Topographie gewählt werden. Eine Verdichtung im Huebacher soll insbesondere durch die optimale Anzahl möglicher Wohneinheiten erreicht werden. Die vorgesehenen Duplexhäuser und Geschosswohnungsbauten unterstützen diese Ziele. Im Hinblick auf eine umfassende Begrünung soll das Augenmerk auf der Reduktion von Abstellplätzen und der geschickten Anordnung von verschiedenen Wohnformen und nicht auf der Erhöhung der rechnerischen Ausnutzung liegen, welche jedoch gegenüber der Regelbauweise ebenfalls erhöht wird.

Duplexhaus:

einige Möglichkeiten der Teilung in 2 Wohneinheiten

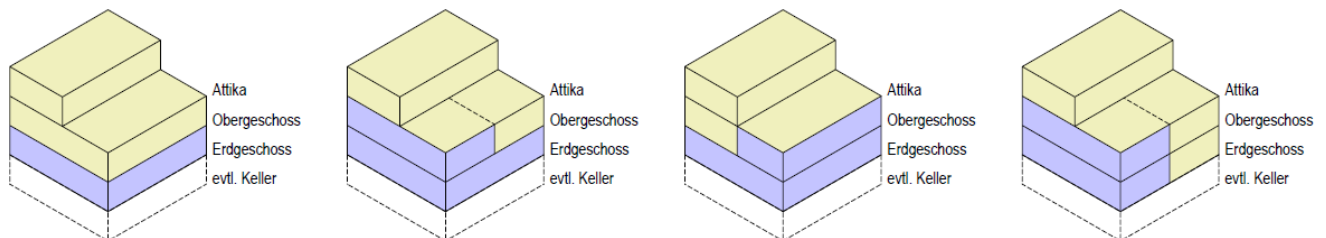


Abbildung 12 von Walker Architekten AG

Flachdächer ermöglichen Attikaaufbauten und erweitern das Wohnungsangebot. Es sollen nutzbare Dachgeschosse zur Verfügung stehen. Im Angebotsspektrum sind z.B. auch erdgeschossige Wohnungen mit Garten und Wohnungen mit einer Dachterrasse möglich. Die zulässigen eingeschossigen Anbauten in den ausgewiesenen Flächen schaffen zusätzliches Verdichtungspotential.

6.6 Ortsbild

Die künftige Überbauung hat sich optimal in das Ortsbild einzuordnen und den topographischen Gegebenheiten anzupassen. Dem Dorfcharakter der nördlich liegenden Dorfzone ist Rechnung zu tragen.

Es sind auch die weiteren umliegenden Zonen, inkl. südlich liegender Wohnzone E2, zu berücksichtigen. Eine hohe Durchlässigkeit und fächerförmige Anordnung der Bebauung soll dem Erhalt der Sichtbezüge (Dorfzentrum, Hügellagen), dem Gesamterscheinungsbild des neuen Quartieres dienen und zu einem qualitativ hochwertigen Freiraum beitragen. In der benachbarten Wohn- und Gewerbezone sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Baufelder an der Bachwiesenstrasse berücksichtigen dies mit den zulässigen zwei Vollgeschossen plus Attika.

Die Begrünung der Flachdächer fördert eine harmonische Einbindung und trägt zur Lebendigkeit der Dachlandschaft bei.

Ein direkter Bezug zum Rosenpark soll baulich nicht hergestellt werden. Analysen, Schnitte und Modellfotos sind der Bebauungsstudie zu entnehmen.

6.7 Lärmschutz

Für das Gebiet innerhalb des Perimeters ist gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos die Empfindlichkeitsstufe II massgebend und der Planungswert einzuhalten. Das Gebiet ist nicht lärmvorbelastet.

6.8 Umwelt und Ökologie

Um einen entsprechenden ökologischen Standard sicherzustellen, ist die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten und ist eine ansprechende Durchgrünung mit zusammenhängenden Freiflächen anzustreben. Aussenabstellplätze und Wege sind mit sickerfähigem Belag auszugestalten. Meteorwasser von Dächern, Wegen und Plätzen ist möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an die Sauberwasserleitung anzuschliessen. Die Bauten sind im Minergie- oder in einem gleichwertigen energetischen Standard zu erstellen. (Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist prinzipiell möglich, agis 2012.) Gemeinsamen Energieversorgungen ist eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

7 Konzeption des Gestaltungsplans

7.1 Überbauungskonzept und Baufelder

Die Ziele, Zweckbestimmungen, Gestaltungsgrundsätze und Beurteilungskriterien des Gestaltungsplans Huebacher sind in den Sondernutzungsvorschriften näher bestimmt. Demnach soll eine architektonisch und zeitgemässe Überbauung und Erschliessung des Gebietes mit unterschiedlichen Wohnformen geschaffen werden.

Der Gestaltungsplan weist Baubereiche und Baufelder aus. Die Baubereiche verlaufen parallel des Hanges, der Bachwiesenstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse.

Eine Etappierung muss nicht zwingend den Baubereichen folgen, sondern kann sich ebenfalls an der Parzellenstruktur der unterschiedlichen Eigentümer orientieren. Die Baufelder der Baubereiche sind auf die Höhenentwicklung, Besonnung und auch aufeinander abgestimmt. Aus- und Durchblicke sind u.a. Grundelemente der Konzeption. Das Gerüst des künftigen Huebacher wird auch durch die Kuppe, Blickbeziehungen und den Freiraum bestimmt. Das Referenzprojekt wird für eine Beurteilung des Bauprojektes herangezogen. Die architektonischen Freiheitsgrade bleiben gegeben und bieten Raum für Individualisierung, z.B. durch die genaue Lage (ausgenommen der Pflichtbaulinien) und Grundrissgestaltung innerhalb der Baufelder, Materialisierung, Fassadengestaltung, etc.

7.2 Landverbrauch

Die Anordnung der Baufelder und die quartierinterne, gebündelte Erschliessung und Parkierung bezwecken einen sparsamen Landverbrauch bei einem optimalen Angebot von Wohneinheiten in der ausgeschiedenen Einfamilienhauszone. Dies schafft die Grundlage für sinnvoll nutzbare und gut strukturierte Bebauungs- und Umgebungsflächen.

7.3 Parzellierung

Die Feinparzellierung ist Gegenstand der Bauprojekte. Das Grundgerüst wird jedoch durch die Baufelder und die gewünschte Durchlässigkeit des künftigen Quartieres vorgegeben.

7.4 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten sind in den entsprechenden Baufeldern vorzusehen. Mit dem Baugesuch ist eine Gesamtkonzeption für die Klein- und Anbauten einzureichen, welche der Genehmigung des Gemeinderats unterliegt. Die Gesamtkonzeption soll aufzeigen, wo z.B. Schöpfe, Gerätehäuser, etc. anzuordnen sind. Mit der Möglichkeit eingeschossiger Anbauten in Baufeld B ergibt sich eine zusätzliche Flexibilität und ein Erweiterungs-, resp. Verdichtungspotential für die Bauherrschaft.

7.5 ÖV Anbindung

Das gesamte Gebiet ist ausreichend durch das ÖV-Netz (ÖV-Güteklasse C) erschlossen und gut vom Strassenverkehrslärm geschützt. Der Bahnhof Würenlos liegt ca. 600m und die nächstgelegenen Bushaltestellen „Post“ (Linie 1) und „Raiffeisenbank“ (Linie 1, 11, 491) sind rund 150m bzw. 200m entfernt. Die Haltestellen Lärchenweg und Raiffeisenbank werden vom Ortsbus angefahren.

7.6 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr

Die Bachwiesenstrasse dient nicht mehr als Erschliessung der unteren Bautiefe.

Das übergeordnete Erschliessungsregime bleibt prinzipiell bestehen und erfolgt über die östlich gelegene Buechzelglistrasse in die bereits ausgebaute neue Erschliessungsstrasse.

Der Kommunale Strassenrichtplan weist die interne Erschliessung als Quartiererschliessungsstrasse aus. Hier erfolgt die Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt. Die angrenzenden Flächen der neuen Erschliessungsstrasse sind mit einem eigenen Gestaltungsbereich ausgedehnt. Die Vorschriften für die anschliessenden Baubereiche berücksichtigen ebenfalls die Absicht den Fokus nicht nur auf die Erschliessungsfunktion zu legen.

7.7 Erschliessung Langsamverkehr

Die Wegparzelle Nr. 4831 nördlich des Gestaltungsplanperimeters verbindet die neue Quartiererschliessung mit der Bachwiesenstrasse für den Langsamverkehr. Die südliche Verlängerung der neuen Erschliessungsstrasse schliesst an den vorhandenen Weg Nr. 574 mit einer Treppenrampe gegenüber der Bachwiesenstrasse an. Mit dem Ausbau der Bachwiesenstrasse wurde hier parallel ein neues Trottoir erstellt. Die neue interne gemeinschaftliche Verbindung bindet das Quartier zusätzliche von Norden nach Süden, an die Erschliessungsstrasse und einen Gemeinschaftsbereich an. Das Wegekonzept ist Bestandteil des geforderten Umgebungsplans.

Die neue Erschliessungsstrasse soll in ihrer Bedeutung als nutzbarer Aussenraum des Quartieres in ihrer Aufenthaltsfunktion gestärkt werden; ein spezieller Gestaltungsbereich ist hierfür ausgedehnt. Dieser überlagert und umfasst den gebauten Strassenraum und die angrenzenden, benachbarten Flächen.

Veloabstellplätze sind im Rahmen des Bauprojektes nachzuweisen. Die Sondernutzungsvorschriften geben vor, dass sie ausreichend attraktiv und gedeckt bereitzustellen sind.

7.8 Sammelgarage und Autoabstellplätze

Die Sammelgarage soll die Gebäude der Baufelder A und B gemeinsam unterirdisch und behindertengerecht erschliessen. Da es sich um verschiedene Eigentümer handelt wurde jedoch eine optionale Parkieranlage für die jeweiligen Parzellen eingeräumt. Der Quartierweg dient u.a. den Tiefgaragenaufgängen und Hauszugängen. Die Bebauungsstudie hat als Referenzprojekt aufgezeigt, dass eine Bündelung der Parkieranlagen und eine gemeinschaftliche Unterniveaugarage möglich und zweckmässig ist. Die Zufahrt zu den Sammelgaragen erfolgt über die bezeichnete Stelle im Gestaltungsplan. Auch die Parkierung im Baubereich C ist mindestens für die Geschosswohnungen eines Hauses oder ein Doppelhaus gebündelt anzuordnen. Gedeckte Parkplätze sind nahezu vollständig als begrünte Überdachungen, Carports auszubilden. Notwendige Besucher- und Behindertenparkplätze dürfen ausserhalb der Unterniveaugarage auf der neuen Erschliessungsstrasse vorgesehen werden.

7.9 Lärm

Für das Erschliessungsplangebiet Huebacher liegt bezüglich der Kantonsstrassen K275 und K423 ein Lärmgutachten von 2005 vor. Das Gebiet Huebacher befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe II. Für den nun ausgewiesenen Gestaltungsplanperimeter konnten die damaligen Werte keine Überschreitung der Planungswerte feststellen. Es ist nicht von einer Überschreitung der Planungswerte auszugehen. Aus den oben genannten Gründen sind keine näheren Lärmuntersuchungen notwendig.

7.10 Versorgung / Energie

Um einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen zu garantieren, ist für die Neubauten der MINERGIE-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung vorgeschrieben. Zudem kann der Gemeinderat ein energetisches Gutachten einfordern und eine gemeinsame Energieversorgung verlangen. Weitere Festsetzungen werden für die Entsorgung, Aussenbeleuchtung und die Retention des Meteorwassers getroffen.

7.11 Ausnützung, Wohnungsangebot

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept als Grundlage des Gestaltungsplans ergibt sich im Total eine überschlägige Ausnützung von ca. 0.48 gegenüber einer Ausnützung von 0.45 gemäss der Regelbauweise in der E2 Zone. In den Baubereichen A und B wird eine Ausnützung von 0.55 und im Baubereich C von 0.50 zugelassen.

Es kann eine Optimierung der Wohneinheiten (ca. 40 Wohneinheiten möglich) geschaffen werden. Mit den Duplexhäusern, Geschosswohnungen, Attikaaufbauten und eingeschossigen Anbauten wird das Wohnungsangebot erweitert. So können im Huebacher neben Einfamilienhäusern Wohnungen mit Gartenzugang oder mit Dachterrasse angeboten werden.

7.12 Dachgestaltung

Im Rahmen der Bebauungsstudie wurden verschiedene Dachformen untersucht und dargestellt. In der Wohn- und Gewerbezone auf der gegenüberliegenden Seite der Bachwiesenstrasse finden sich überwiegend Satteldächer, diese sind gemäss Bau- und Nutzungsordnung jedoch nicht vorgeschrieben. In der Umgebung vom Huebacher finden sich verschiedene Dachformen. Die Neubauten auf den nördlichen Parzellen Nr. 578, 579 und 580 werden als Flachdächer ausgebildet. Der Werkhof trägt ein Pultdach.

Im Gestaltungsplangebiet Huebacher sind Flachdächer vorgesehen. Flache Dächer lassen bei guter Nutzungsqualität einen grossen Spielraum in der Projekterarbeitung zu, ohne die Dachlandschaft gravierend zu beunruhigen. Die Flachdachbauten ermöglichen zudem Attikaaufbauten und begehbare Terrassen.

Eine extensive Begrünung der Flachdächer beruhigt das Quartierbild zusätzlich und schafft ökologische Ausgleichsflächen zur Versiegelung. Die Dachbegrünung ist mit Ausnahme begehbare Terrassen in den Sondernutzungsvorschriften festgesetzt.

7.13 Freiflächen und Fusswegeverbindungen

Die Anordnung und Geometrie der Gebäude sowie die vorgesehenen Fusswegeverbindungen bestimmen u.a. die Freiraumstruktur. Es bedarf einer Orientierung und Identifikation des neuen Huebacher. Das grüne Gerüst fasst die Gesamtbebauung der späteren Einzelparzellen. Dementsprechend wurden verschiedene Gestaltungsbereiche in den Sondernutzungsvorschriften festgesetzt und näher bestimmt für:

- Wegflächen
- parallel der Bachwiesenstrasse, der neuen Erschliessungsstrasse
- in Angrenzung zur Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau

Ein hierarchisches Muster liegt mit der Freiraumkonzeption des Referenzprojektes bereits vor. Die Fächerstruktur der Bebauung und die begrünten Dächer sollen ebenfalls zum attraktiven Standort und zur Landschaftseinbindung beitragen.

Durch die Anordnung der Bauten bzw. Baufelder und den dadurch resultierenden Aussenräumen bleiben im Gestaltungsplangebiet mehrere Sichtfelder, auch zum Furtbach hin, offen.

Ein Freiraumkonzept (Abstraktion Bebauungsstudie) und ein Pflanzsortimente dienen als Anhang der Sondernutzungsvorschriften zusätzlich als Orientierung für die Realisierungsphase. Festgesetzt werden ebenfalls Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierungen. Massive Stützkonstruktionen sollen verhindert werden. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bleiben trotzdem gegeben. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.

7.14 Werkleitungen

Die Bauarbeiten für die Erschliessung des Huebacher wurden 2012 abgeschlossen. Neben den Strassen und Gehwegen beinhalten die Erschliessungsanlagen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen. Dazu gehören die Leitungen für die Trinkwasserversorgung mit Hydranten, die Elektrizitätsversorgung mit Verteilkabinen und einer Trafostation, die Swisscomleitungen und die TV-Leitungen. EW-, Telefon- und TV-Leitungen wurden in einer gemeinsamen Kabelschutzrohranlage erstellt. Gemäss Genereller Entwässerungsplanung (GEP) ist das Baugebiet Huebacher teilweise im Teiltrennsystem zu entwässern.

Es war vorgesehen das Sauberwasser in zentralen Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten. Detaillierte hydrogeologische Abklärungen haben gezeigt, dass von der GEP-Empfehlung abgewichen werden muss. Anstelle von Versickerungen wird das Sauberwasser in den Furtbach abgeführt.

Für die Entwässerung des Baugebietes wurden zwei Entwässerungsnetze erstellt: ein Sauberwassernetz und ein Mischwassernetz. Das Mischwassernetz nimmt das Schmutzwasser des Teilrennsystemgebietes und das Mischwasser aus dem Mischwassergebiet auf.

7.15 Entsorgung

Containerabstellplätze sind von den Häusern und den umliegenden Strassen her gut zugänglich anzuordnen. Die genaue Lage der Containerabstellplätze wird mit der Baueingabe definiert.

7.16 Untergeschosse

Zweidrittel der Fläche westlich der neuen Erschliessungsstrasse hat eine Neigung grösser 10%. Gemäss §23 BauV darf das gewachsene Terrain um höchstens 80cm in der Ebene und 1.20m am Hang überschritten werden. Erste Abklärungen im Rahmen der Bebauungsstudie haben ergeben, dass der Baubereich A vollumfänglich im Hang gelegen ist. Die Neigung im Baubereich B ist überwiegend grösser als 10%. Die Baubereiche des Gestaltungsplans bauen auf dem Referenzprojekt auf und verlaufen parallel der Hanglinien. Um für die Projektierungsphase eine einheitliche Erscheinung der Untergeschosse zu ermöglichen, wird in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt, dass im gesamten Baubereich B das Untergeschoss das gewachsene Terrain in Anlehnung an die Hangregelung um 1.20m überschreiten werden darf.

8 Abweichung von der Grundordnung

Der Gestaltungsplan „Huebacher“ weicht gegenüber den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften (Regelbauweise) wie folgt ab:

Ausnützung

Es wird im Sinne einer angemessenen Verdichtung eine Ausnützung von 0.50 und 0.55 ermöglicht. Für verglaste Balkone wird ein Bonus von maximal 15% ermöglicht. (z.B.: Bonus von 15% von 55% aGF wie in Baubereich A und B ergibt zusätzliche 8.25% aGF; somit total: 63.25% aGF).

Grenzabstand

Der kleine Grenzabstand wird z.T. durch die Baufelder ersetzt und für mehr nutzbare Südwohnflächen reduziert. Die Lage der Bauten wird durch die Baufelder und im Baubereich C zusätzlich durch die Pflichtbaulinie bestimmt.

Dachform

Für ein weitestgehend gleichmässiges Erscheinungsbild, eine Optimierung von nutzbarem Wohnraum und die Erweiterungsfähigkeit der Häuser werden begrünte Flachdächer festgesetzt.

Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten und eingeschossige Anbauten werden u.a. durch Baufelder bestimmt.

Es bedarf einer Gesamtkonzeption. Gedeckte Abstellplätze sind als begrünte Carports zulässig oder müssen bei geschlossener kubischer Erscheinung den Nachweis der Einbindung in die Umgebung erbringen (Parzelle Nr. 4832).

Untergeschoss

Im Baufeld B darf das Untergeschoss das gewachsene Terrain um 1.20m überschreiten.

Parkierung

Für ein qualitativ gut zu entwickelndes Quartier wird die Parkierung reglementiert (Unterniveaugarage/Zufahrten, gebündelte Parkierung, Besucherparkierung).

Begrünung, Freiraum

Für attraktive, qualitativ hochwertige und gut nutzbare Freiräume werden Grundsätze, Gestaltungsbereiche, Beurteilungskriterien und -grundlagen für den Freiraum ausgeschieden.

Energie

Für eine nachhaltige Entwicklung eines neuen Wohnquartieres wird der Mindestenergiestandard festgelegt und werden Grundlagen für die Förderung gemeinschaftlicher Energieeinrichtungen geschaffen (externe Gutachten).

8.1 Planbeständigkeit

Im Sinne der Planbeständigkeit des rechtskräftigen Erschliessungsplanes Huebacher, genehmigt 2008 -und dem Beschluss gemäss Gemeindeversammlung- werden nur die Flächen in der E2 Zone eine Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Die Erschliessungsanlagen wurden bereits gebaut und sind im Gestaltungsplan als Orientierungsinhalt enthalten.

9 Terminprogramm

Das weitere Vorgehen bis zur Rechtssetzung des Gestaltungsplanes sieht wie folgt aus:

Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	September 2013
evtl. Bereinigung	Oktober 2013
Einwendungsverfahren	November 2013
Bereinigung Einsprachen	Dezember 2013
Beschluss Gemeinderat	nach Programm Gemeinderat
Genehmigung Departement	nach Programm Departement

10 Schlussbemerkung

Der Gestaltungsplan Huebacher ermöglicht die privaten Parzellen Nr. 575, 3007, 4832 und 4833 mit zeitgemässen Häusern für unterschiedliche Nachfrager unter Berücksichtigung der verschiedenen umliegenden Zonen und auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption zu bebauen.

Er soll dazu beitragen, gute nachbarschaftliche Lösungen zu finden und die Wohnqualität zu erhöhen.

Der Gestaltungsplan Huebacher und das Verfahren zeichnen sich u.a. durch folgende Randbedingungen aus:

- ausgeschieden als E2 Zone, Beschluss des Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung
- die Erschliessung ist über den Erschliessungsplan und die bereits erstellten Erschliessungsanlagen fixiert
- es handelt sich um relativ wenige Landeigentümer zusammenhängender Flächen
- die Eigentümer wurden über die Bebauungsstudie und die Absichten des Gestaltungsplans informiert; eine Mitwirkung der Eigentümer wurde durchgeführt
- der Gestaltungsplan basiert auf einem breit abgestützten Bebauungskonzept; dieses wurde u.a. in der Planungskommission traktandiert
- das Bebauungskonzept wurde mit verschiedenen kommunalen Akteuren und den kantonalen Fachstellen abgestimmt

Der Gestaltungsplan Huebacher soll dazu beitragen, dass ein Quartier mit eigener Identität, angemessenem einheitlichem Erscheinungsbild, attraktivem Freiraum und hohem Grünanteil entsteht.

Dabei sind folgende Themen zentrale Punkte des Gestaltungsplans:

- Übergang zu benachbarten Zonen
- Berücksichtigung der Topographie
- Aufenthaltsqualität von Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen
- Ortsbild und Erscheinung des neuen Huebacher
- Optimierung von Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zum Landverbrauch
- Angebotsvielfalt an Wohnformen für verschiedene Alter der Bewohner
- Bündelung von Erschliessung und Parkieranlagen
- Etappierung der Bebauung, Erweiterbarkeit, Anbauten
- zeitgemässe architektonische Gestaltungs- und Freiraumqualitäten
- Sichtbezüge, Durchlässigkeit, Fächerstruktur
- Flexibilität der Detail- und Grundrissgestaltung
- Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte
- Qualitätssicherung (u.a. Referenzprojekt, Regelquerschnitte, Pflanzensortiment, Umgebungsplan, Beratung, Fachgutachten, Modelle, Prüfstandards und -kriterien)

Der Gestaltungsplan kann die planerischen Rahmenbedingungen für eine geordnete Überbauung schaffen. Ein angemessener Spielraum bleibt für die Projektierungsphase erhalten. Mit dem Gestaltungsplan kann das Gebiet im Sinne einer Gesamtkonzeption bebaut werden.

11 Sondernutzungsvorschriften

Der Gemeinderat Würenlos erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Januar 2010, die Sondernutzungsvorschriften Huebacher.

Wettingen, September 2013

MINIKUS VOGT & PARTNER AG