Kanton Aargau
Gemeinde Würenlos

Änderung Erschliessungsplan „Gatterächer“ / Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“

Planungsbericht *Entwurf Öffentliche Auflage*
gemäss Art. 47 RPV

Wettingen, September 2014

MINIKUS VOGT & PARTNER
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

8967 Widen
Bremgarterstrasse 3
Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

1 AUFTRAG UND PLANUNGSÜBERSICHT 3
2 EINLEITUNG 4
2.1 Vorbemerkungen 4
2.2 Rechtliche Grundlagen 4
2.3 Ausgangslage 4
2.4 Bestandteil Änderung Erschliessungsplan / Gestaltungsplan 8
2.5 Kantonale Vorgaben 8
2.6 Bauzonen im Perimeter 8
3 KONZEPT 9
3.1 Planungsziele 9
3.2 Überbauungskonzept 11
3.3 Perimeter 12
3.4 Parzellierung und Dienstbarkeiten 12
3.5 Erschliessung / Ausbaubreiten 13
3.6 Baulinien 13
3.7 Lärm 13
3.8 Energie 14
3.9 Ortsbildschutz 14
3.10 Autoabstellplätze 15
3.11 Ausnutzung 15
3.12 Gebäudehöhen 16
3.13 Freiflächen 17
3.14 Werkleitungen 18
3.15 Entsorgung 18
3.16 Abweichung von der Grundordnung 18
3.17 Planbeständigkeit 18
4 TERMINPROGRAMM 19
5 SCHLUSSBEMERKUNG 19
6 SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN 19

1 Auftrag und Planungsübersicht

Die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Bauzonenplan wurde mit dem Erschliessungsplan im Gesamtperimeter „Gatterächer“ 2007 bereits erfüllt. Um die vorhandenen Baulandreserven im Sinne einer qualitativen Verdichtung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes entwickeln zu können soll die Bebauung und Freiraumgestaltung des Gebietes „Gatterächer Ost“ mit einem Gestaltungsplan präzisiert werden.
Der Beschluss zum Gestaltungsplan wurde im Herbst 2010 gefasst. Der Gemeinderat Würenlos beauftragte unser Büro im November 2010 einen Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ mit der Änderung des Erschliessungsplanes „Gatterächer“ auszuarbeiten.
Als Grundlage zum Gestaltungsplan wurde im Sommer 2011 das Büro Liechti Graf Zumsteg Architekten mit Osterhage Riesen Architekten vom Gemeinderat Würenlos mit der Erarbeitung einer Bebauungsstudie beauftragt.

Dem Gestaltungsplan sind folgende Arbeitsschritte vorausgegangen:

Bebauungsentwürfe im Rahmen der Testplanung	Juni 2010
Beschlussfassende Versammlung Landumlegung, Erschliessungsprojekt und Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“	September 2010
Auftragsvergabe Gestaltungsplan	November 2010
Bebauungsentwurf confida Häuser AG	Januar 2011
Lärmanalysen, Vorentwurf Gestaltungsplan	Februar 2011
Besprechung Ortsplanung / Abteilung Raumentwicklung	März 2011
Auswahlverfahren Bebauungsstudie	Juni / Juli 2011
Startsitzung Bebauungsstudie	November 2011
Bearbeitung Bebauungsstudie	
Besprechung Bebauungsstudie / Abteilung Raumentwicklung	März 2012
Ortsbegehung, Abteilung Raumentwicklung, Lärmgutachter (speziell Bahnlärm)	April 2012
Erstellung Lärmgutachten	Mai 2012
Eigentümerinformation Bebauungsstudie / Gestaltungsplan; Möglichkeit einer ersten Mitwirkung	Mai 2012
Beurteilung durch Ortsbildschutzkommission, Ortsbauexperte, Besprechungen mit kantonalen Fachstellen, externe fachliche Stellungnahme	ab Juni 2012
Anpassung Bebauungsstudie (u.a. gemeinsame Parkierung Baufeld Nord und Mitte)	Juli 2013
Vorstellung revidierte Bebauungsstudie Gemeindegremien	September 2013
Eigentümerinformation	Februar 2014
Mitwirkungsverfahren	20. April 2014 bis 21. Mai 2014
Kantonale fachliche Stellungnahme	20. Juni 2014
Bereinigung	Juli 2014

2 Einleitung

2.1 Vorbemerkungen

Der Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gestaltungsplanung „Gatterächer Ost“. Er erläutert die Überlegungen, die der Planung zu Grunde liegen, fasst die Entscheidungen zusammen und verdeutlicht die Planungsziele.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Planung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Kantonale Gesetzgebung

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Januar 2010
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, Fassung gemäss Verordnung vom 18. November 2009, in Kraft seit 1. Januar 2010

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 „Gatterächer“, beschlossen am 7. November 2005/ 20. März 2006, genehmigt vom Regierungsrat am 14. März 2007

2.3 Ausgangslage

Für das Gebiet zwischen Landstrasse im Westen, Dorfstrasse im Süden, den Anschlüssen der Querstrassen Gatterächer-, Clariden- und Breitlenstrasse im Osten und der SBB- Linie im Norden ist der Erschliessungsplan „Gatterächer“ mit Protokoll des Regierungsrates vom 14. März 2007 rechtskräftig. Mit Inkrafttreten des Erschliessungsplanes von 2007 wurde der zuvor bestehende Überbauungsplan „Zelgli- Gatterächer“ von 1993 aufgehoben.

Um eine Bebauung realisieren zu können welche den heutigen Anforderungen in Bezug auf Siedlungs- und Wohnqualität gerecht wird soll der rechtskräftige Erschliessungsplan „Gatterächer“ geändert werden. Zudem soll für den Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie eine Lösung an den Bauten gefunden werden.

Der Beschluss zum Gestaltungsplan erfolgte im September 2010. Das Erschliessungsprojekt ist erarbeitet.

Eine seit September 2010 durchgeführte Landumlegung (vgl. Abb. 3) ist faktisch abgeschlossen. **Der Gestaltungsplanperimeter unterscheidet sich vom Perimeter der Landumlegung**, orientiert sich an Bauzonengrenzen und der neuen Erschliessung. Die Parzellen südlich des neuen Erschliessungsringes wurden jedoch bzgl. Analyse und Bebauungsvorschläge in die Bebauungsstudie einbezogen.

Die Luftbilder stellen eine Übersicht der Einbindung in die Umgebung und den mittlerweile erstellten Erweiterungsbau des Kindergartens „Gatterächer“ dar:

Abb. 1: Luftbildaufnahme „Gatterächer“, google maps 2012

Abb. 2: Luftbildaufnahme „Gatterächer Ost“, google maps 2012

Die verschiedenen eingefärbten Parzellen zeigen die unterschiedlichen Eigentümer im Landumlegungsperimeter auf. Die hellgrün dargestellten Flächen sind mit der Rechtskraft der Landumlegung im Eigentum der Einwohnergemeinde Würenlos.
Mit der Neuzuteilung können sinnvolle Parzellenzuschnitte und Bautiefen geschaffen werden.

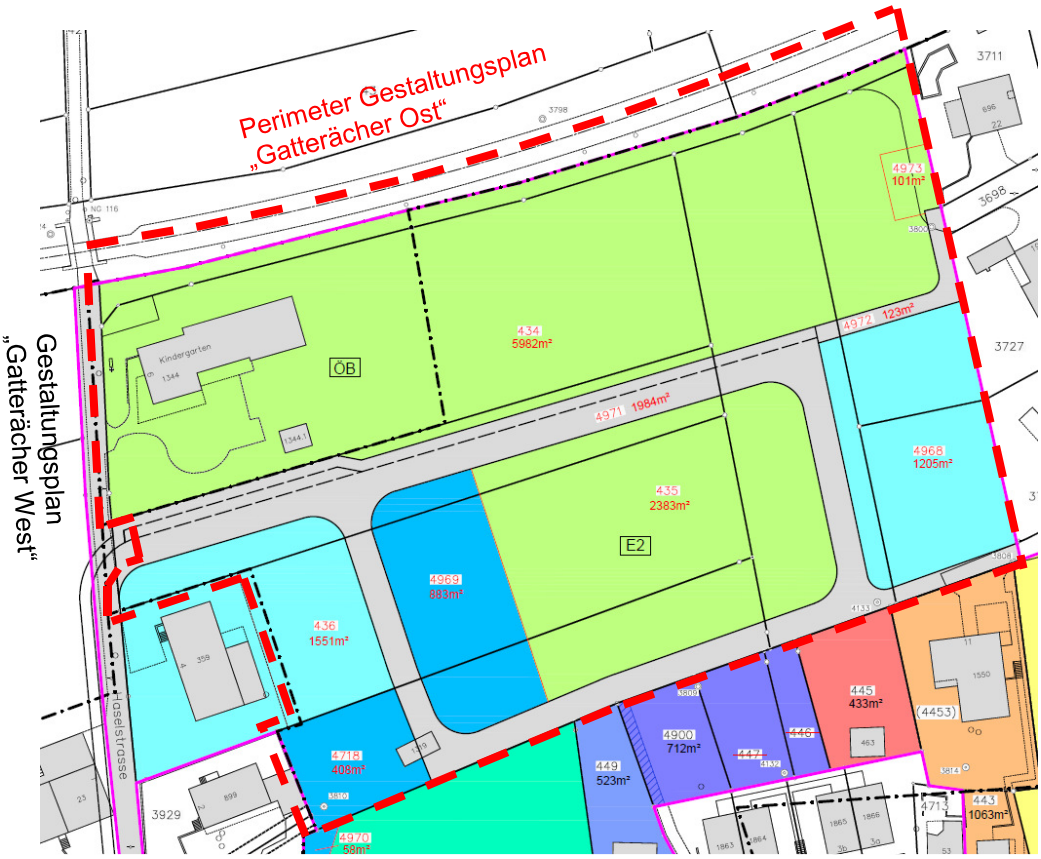

Abb. 3: Ausschnitt Neuzuteilung Landumlegung „Gatteräcker Ost“ und Gestaltungsplanperimeter

Für das benachbarte „Gatteräcker West“ westlich der Haselstrasse wurde durch das Konsortium „Gatteräcker“, vertreten durch die KMP Architektur AG, ebenfalls ein Gestaltungsplan erarbeitet; dieser ist bereits genehmigt.
Das Konsortium plant im „Gatteräcker West“ die Realisierung von ca. 45 Wohnungen aus einem Mix von 2,5 bis 5,5 Zimmerwohnungen. Der Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie soll hier ebenfalls an den Gebäuden gelöst werden.

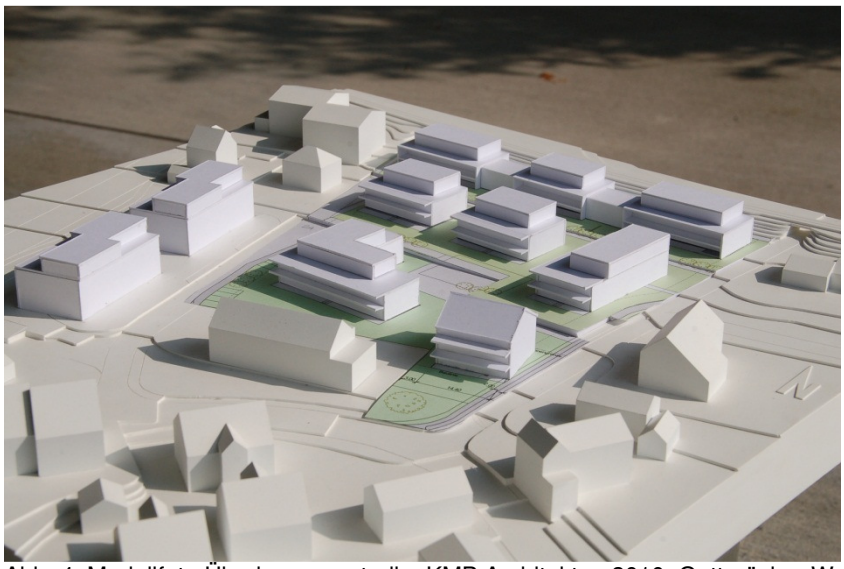
Abb. 4: Modellfoto Überbauungsstudie, KMP Architekten 2010, Gatteräcker West

Abbildungen 5 bis 8 geben einen Eindruck der umliegenden Bebauung. Das Gelände fällt relativ gleichmässig von Nordost nach Südwest.

Abb. 5: Blick nach Süd, Süd-Ost, Dorfzone

Abb. 6: Umgebung nördlich der Bahnlinie

Abb. 7: Östlich angrenzende Wohnzone E2

Abb. 8: Kindergartenneubau, Bahnlinie SBB,
Wohn- und Gewerbezone WG, bestehend im Hintergrund

2.4 Bestandteil Änderung Erschliessungsplan / Gestaltungsplan

Die Änderung des Erschliessungsplanes „Gatterächer“ / der Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ besteht aus folgenden, rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Planungsbericht erläutert den Gestaltungsplanes. Die Bebauungsstudie diente als Grundlage für den Gestaltungsplan. Das Lärmgutachten wurde als Fachgutachten erstellt.

Es wird im Gestaltungsplan 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.

2.5 Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan weist die in Abbildung 9 dargestellten Inhalte aus. Der Zeitpunkt des Doppelspurausbaus ist derzeit noch unklar.
Dem Umgang bzgl. Bahnlärm und Blickbeziehungen in die Dorfzone kommt u.a. eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 9: Ausschnitt kantonaler Richtplan 2011, agis 2012

2.6 Bauzonen im Perimeter

Die Planung stützt sich auf den rechtsgültigen Bauzonenplan, genehmigt vom Grossen Rat am 5. März 2002. Hierin ist das Gebiet „Gatterächer“ in zwei Teilflächen mit Sondernutzungsplanpflicht aufgeteilt. Die Teilperimeter wurden für den seit 2007 gültigen Erschliessungsplan „Gatterächer“ zusammengelegt.

Der Bauzonenplan enthält für „Gatterächer Ost“ folgende Bauzonen:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Kindergarten) (grau)
- Wohnzone E2 (gelb)
- Dorfzone D (ausserhalb Gestaltungsplanperimeter) (braun)

Im benachbarten „Gatteräcker West“ sind ausgeschieden:

- Wohnzone W2 (hellorange)
- Wohn- und Gewerbezone WG (rot)
- Dorfzone D (braun)

Abb. 10: Ausschnitt Bauzonenplan Würenlos, genehmigt GR 2001

Südlich und östlich des Gestaltungsplanperimeters „Gatteräcker Ost“ verläuft die Ortsbildschutzzone (vgl. Orientierungsinhalt Gestaltungsplan).

Für die ausserhalb der Gestaltungsplanperimeter „Gatteräcker Ost“ und „Gatteräcker West“ gelegenen Parzellen bleibt der Erschliessungsplan „Gatteräcker“ rechtskräftig.

3 Konzept

3.1 Planungsziele

Seitens übergeordneter kantonaler Planungsebene wurde bereits in den Vorgesprächen zur Planung festgestellt, dass an der zentralen und wichtigen Lage des „Gatteräcker Ost“ in Würenlos eine qualitative und verdichtete Bauweise anzustreben ist. Dies umso mehr, da die Gemeinde mit der Rechtskraft der Landumlegung Eigentümer von zusammenhängenden, grössere Flächen sein wird.
Es gilt jedoch für die Gebietsentwicklung auch weitere Randbedingungen zu beachten (festgelegte Erschliessung, Lärmsituation, benachbarte bebaute E2 Zone, Wunsch nach unterschiedlichen Wohnformen, - grössen, etc.).

Mit der Aufgabenstellung zur Bebauungsstudie wurden seitens Gemeinderates die wesentlichen Inhalte und Beurteilungskriterien für die Gebietsentwicklung des „Gatteräcker Ost“ definiert:

- Einpassung in das Ortsbild
- Übergang zu benachbarten Zonen
- Qualität der Architektur und Identität
- Freiraum-, Aufenthaltsqualitäten
- angemessene Ausnützung
- Lärmschutz
- Ökolog. Standard
- Sichtbeziehungen
- Flexibilität der Nutzergruppen
- Etappierbarkeit

Der Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ soll den Charakter und die Qualitäten der Bebauung und Freiräume grundeigentümerverbindlich sichern.
Im Mai 2012 wurde den Eigentümern die Bebauungsstudie vorgestellt und die Möglichkeit einer ersten Mitwirkung gegeben.

Gemäss § 21 kantonaler Baugesetzgebung (BauG), in Kraft seit 1. Januar 2010, können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.

Dementsprechend werden für den unter Kap. 3.3 beschriebenen Perimeter neue Randbedingungen geschaffen.

Mit dem Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ sollen folgende Ziele verfolgt werden:

Erschliessung

Die Haupterschliessung soll über die Haselstrasse erfolgen. Der Gestaltungsplan regelt die Feinerschliessung innerhalb des Perimeters und die Zufahrten der Unterniveauabstellplätze. Die Erschliessungsanlagen werden geordnet und je nach Nutzung (privat, halbprivat, gemeinschaftlich) in Ihrer Gestaltung näher bestimmt.

Fusswege

Der Gestaltungsplan stellt den Anschluss an das Fusswegnetz (u.a. Gatterächer- und Claridenstrasse) dar. Übergänge zu benachbarten Quartieren werden wo möglich als Plätze ausgebildet. Die Wahrnehmung der Achse Haselstrasse soll weiterhin als solche in Erscheinung treten.

Architektur und Freiraum

Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier unterschiedlicher Gebäudetypologien und Wohnungsangebote mit eigener Identität entstehen. Wohnen für verschiedene Zielgruppen soll ermöglicht werden. Die Baufelder und -bereiche können in Etappen realisiert werden. Die Freiräume korrespondieren mit der Bebauung. U.a. parallel der Strassenräume entstehen vielfältige Aufenthalts- und Spielbereiche. Umgebungsgrün und Vorzonen folgen einem klaren Gestaltungsmuster. Freiflächen werden soweit möglich gebündelt angeordnet. Die Erscheinung und Nutzung von Vorzonen und Parkierungsflächen wird differenziert und definiert. Die Grundrisslösungen ermöglichen eine angemessene Privatsphäre, auch in den verdichteten Typologien.

Nutzungsdichte

Die bauliche Dichte im „Gatterächer Ost“ berücksichtigt die Umgebung unterschiedlicher Bauzonen, die vorgegebenen Erschliessungsanlagen und die künftige Parzellierung.
Die zentrale Lage und die Nähe zum Bahnhof und zu Infrastrukturanlagen wird genutzt um eine gegenüber der Regelbauweise verdichtete Bauweise hoher Qualität zu ermöglichen.

Ortsbild

Das Quartier tritt trotz verschiedener Bebauungstypologien gesamthaft in Erscheinung. Die Überbauung fügt sich optimal in die Umgebung ein und berücksichtigt die Topographie, die Lage an der SBB- Linie, die künftige Ausrichtung der Wohnungen / Häuser und die Bezüge zur Dorfzone. Gegenüber der benachbarten Wohnzonen und dem Kindergarten verbleiben ausreichende und angemessene Gebäudeabstände. Auf die städtebaulichen Anschlusspunkte wird sensibel reagiert.

Lärmschutz

Mit geeigneter Lärmarchitektur und Massnahmen an den Gebäuden (Ausrichtung, Höfe, etc.) soll der Lärmschutz gegenüber dem Bahnlärm gelöst werden.

3.2 Überbauungskonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept von Liechti Graf und Zumsteg Architekten mit Osterhage Riesen Architekten sieht eine Mischung aus folgenden Gebäudetypen vor:

- Hof- Mehrfamilienhaus im Norden (im Gestaltungsplan: Mehrfamilienhaus)
- Reiheneinfamilienhäuser in der Mitte (im Gestaltungsplan: Reihenhaustyp)
- Einfamilienhäuser an den Anschlüssen West und Ost (im Gestaltungsplan: Ein-, Zweifamilien- oder Doppelhäuser)

Der nördliche Haustyp und die darauf aufbauenden Vorzonen werden wesentlich von der Lärmarchitektur bestimmt.
Die Anordnung der Gärten, Höfe und Parkierung der Reihenhausbebauung im mittleren Baufeld ist in verschiedener Ausführung, auch unregelmässig abwechselnd, vorstellbar.
Die vorgesehene Bebauung an den Rändern nimmt u.a. Bezug zur Nachbarbebauung.

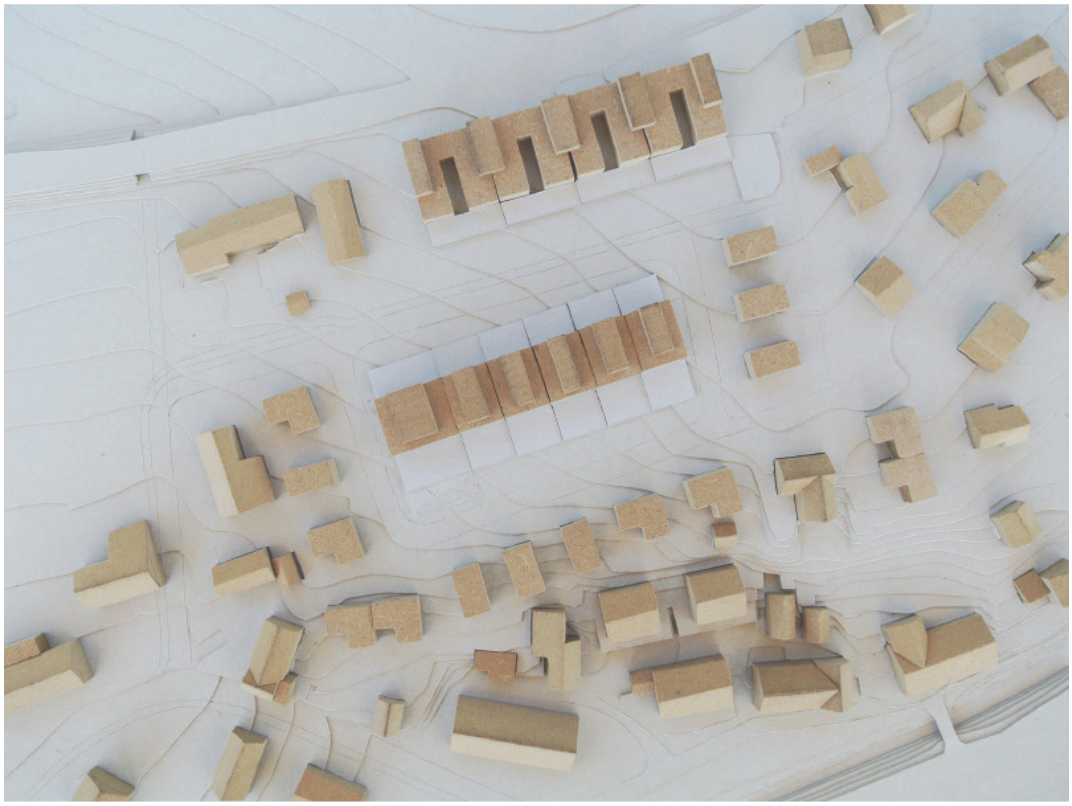

Abb. 11: Modell Bebauungsplan Liechti Graf und Zumsteg Architekten mit Osterhage Riesen Architekten

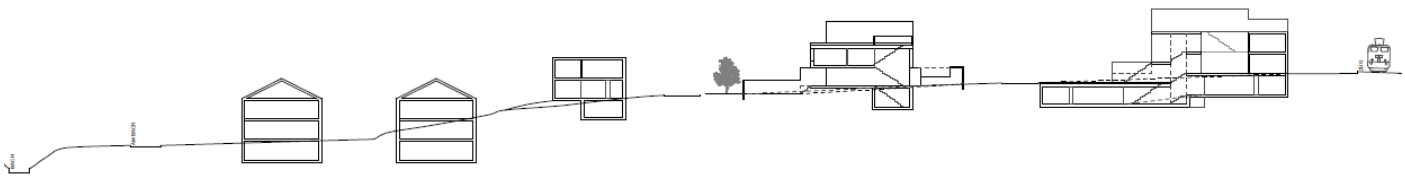

Abb. 12: Geländeschnitt Bebauungsplan Liechti Graf und Zumsteg Architekten mit Osterhage Riesen Architekten

Mit der vorgesehenen Bebauung gemäss Studie können rund 45 Wohneinheiten geschaffen werden.

Platzflächen
Der Übergang zur Gatterächer Strasse wird als Platz gestaltet. Vom neuen Quartier in die Claridenstrasse wird eine Mischfläche erstellt. Die Einfahrt mit PW in und aus der Claridenstrasse (Privatstrasse) wird mit Pollern verunmöglicht. Die Ausführung gegenüber der Claridenstrasse wurde bereits vertraglich festgelegt.

Klein- und Anbauten
Klein- und Anbauten sind für ein einheitliches Erscheinungsbild auf den definierten Flächen zulässig.

Sammelgarage und Autoabstellplätze
Die Sammelgarage soll die Baufelder im Norden (Baufeld A) und in der Mitte (Baufeld C) unterirdisch und behindertengerecht erschliessen.
Die Zufahrt erfolgt möglichst nah am Einlenker Haselstrasse. Oberirdische Abstellplätze werden in den Sondernutzungsvorschriften gestalterisch näher bestimmt.

Landverbrauch und Etappierung
Mit der Anordnung der Baufelder, den möglichen Bautiefen und den vorgesehenen Gebäudetypen kann dem sparsamen Landverbrauch Rechnung getragen und vorhandenes Baulandpotential effektiv genutzt werden.
Der Strassenraum und die angrenzenden Flächen werden nicht auf die reine Verkehrsfunktion reduziert. Private und gemeinschaftliche Freiflächen und Aufenthaltsbereiche werden ermöglicht.
Die zentral gelegene Landreserve kann gegenüber der Regelbauweise verdichtet und vielfältiger bebaut werden. Wohnraum für unterschiedliche Nachfrage- und Nutzergruppen kann geschaffen werden. Das Vorhaben entspricht den verschiedenen Wohnbedürfnissen und dem Wunsch nach Quartierstrukturen in der Gemeinde.
Eine Etappierung ist möglich, aber bzgl. Lärm nicht zwingend notwendig. Die südlichen Baufelder sind auch ohne Bebauung im Baufeld A ausreichend vom Lärm der SBB-Linie geschützt.

Erläuterungen, Plandarstellungen und Modellfotos sind dem Dossier Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan ist das Ergebnis von Variantenstudien und zeigt die Möglichkeiten der Bebauung auf.

3.3 Perimeter

Bestandteil des Gestaltungsplanperimeter der Änderung Erschliessungsplan „Gatterächer“ / Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ sind gemäss Beschlussfassender Versammlung vom September 2010 die Parzellen nördlich der neuen Ringerschliessung.
Die Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters „Gatterächer Ost“ wurde auf den Erschliessungsplan „Gatterächer“ und den benachbarten Gestaltungsplan „Gatterächer West“ abgestimmt.
In die Bebauungsstudien wurden auch die anschliessenden Parzellen einbezogen. Dem Übergang zur Dorfzone, Ortsbildschutzzone und speziell dem Spycher kommt in der Detailplanung eine besondere Bedeutung zu.
Für die südlichen Parzellen vielfältigerer Eigentümer verbleiben die Zonenbestimmungen gemäss Bau- und Nutzungsordnung und Erschliessungsplan „Gatterächer“. Die Darstellung der südlichen Parzellen im Bebauungsplan dient nur der Orientierung.

3.4 Parzellierung und Dienstbarkeiten

Mit der Neuzuteilung der Landumlegung ist die neue Parzellierung und Eigentümersituation definitiv.
Baufeld A und ein Grossteil von Baufeld C ist im Eigentum der Einwohnergemeinde, wohingegen die Parzellen der Baufelder B und D und der westliche Bereich von C jeweils in Privateigentum ist.
Es werden somit Voraussetzungen geschaffen um die Flächen im Eigentum der Gemeinde prinzipiell im Baurecht vergeben zu können.

Im Perimeter des Erschliessungsplanes verbleibt die öffentliche Fusswegeverbindung in Richtung Süden. Diese wird im Rahmen der Landumlegung grundbuchamtlich eingetragen und gesichert.

3.5 Erschliessung / Ausbaubreiten

Das Erschliessungsprojekt umfasst folgende Anlagenteile:
- Ausbau Haselstrasse
- Neubau einer Ringstrasse
- Neubau von Gehwegen entlang der Haselstrasse und der Ringstrasse
- Anschluss an die Claridenstrasse und an die Gatterächerstrasse
- Neubau von Erschliessungsanlagen für Wasser-, EW-, TV- und Tel-Versorgung
- Neubau Abwasserentsorgung (Trennsystem)

Für das ganze Gebiet gilt Tempo 30. Die neue Ringstrasse der Quartiererschliessung ist im Regelprofil von 5.00m vorgesehen. Der Gehweg entlang der neuen Strasse soll mit 2.00m Breite erstellt werden. Das Erschliessungsprojekt wurde auf Grundlage des Erschliessungsplanes „Gatterächer“ erstellt. Die Einführung einer Spielstrasse, resp. Begegnungszone wird geprüft.

Der neue Fussweg führt parallel der Haselstrasse und dann weiter südlich des Kindergartens in Richtung Gatterächer Strasse.
Die markante Achse der Haselstrasse im Raumgefüge soll als solche auch weiterhin sichtbar bleiben. Daher ist für die Bauausführung vorgesehen, eine Belagsführung zu wählen, welche nicht nur auf die neue Erschliessungsstrasse (insbesondere am Einlenker) ausgerichtet ist.

Die Parzellen südlich der neuen Erschliessungsstrasse sollten ebenfalls über die neue Strasse erschlossen werden. Prinzipiell wäre in Teilbereichen auch eine Erschliessung von Süden, von der Dorfstrasse aus, möglich.
Mit den vorgelagerten Parkierungs- und Aufenthaltszonen wird die neue Erschliessung des „Gatterächer Ost“ nicht nur auf die Verkehrsfunktion reduziert.
Die Radien und Sichtzonen gemäss VSS Norm sind im Plan dargestellt und Genehmigungsinhalt. Ebenso der Lagebereich der Zufahrt zur Unterniveaugarage.

Für die Wohnnutzungen sind gemäss Sondernutzungsvorschriften in der Nähe der Gebäudeeingänge attraktive (gedeckte) Veloabstellplätze bereitzustellen. Zusätzliche Veloabstellplätze können separat erstellt werden.

Im Jahr 2009 wurde das Verkehrs-, Betriebs- und Gestaltungskonzept der Landstrasse durch den Gemeinderat genehmigt. Dieses sieht u.a. den beidseitigen Bushalt „Steinhof“ vor. Die Bushaltestellen Spycher und Bahnhof sind bereits vorhanden. Das neue Quartier ist gut an den ÖV angebunden.
Zur Optimierung des Mobilitätsmanagements im Rahmen der weiteren Planungen für das neue Quartier werden die Schriften der aargaumobil empfohlen. Die Geschäftsstelle der aargaumobil steht zudem für eine kostenlose Initialberatung zur Verfügung. (www.aargaumobil.ch)

3.6 Baulinien

Die Baulinien aus dem Erschliessungsplan sind mit dem vorgesehenen Bebauungskonzept z.T. nicht mehr zweckmässig. Die Bebauung wird durch die Baufelder, Baubereiche und Baulinien bestimmt.

3.7 Lärm

Das Gebiet „Gatterächer Ost“ muss wie das benachbarte Gebiet West ebenfalls bezüglich der Lärmquellen SBB-Linie beurteilt werden.

Im Rahmen der Erstellung des Erschliessungsplanes von 2007 wurde der Nachweis erbracht, dass bezogen auf den Strassenlärm der Kantonsstrasse, die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung mit einer Bebauung entlang der Landstrasse für eine Wohnbebauung östlich des Kohlgrubenweges eingehalten werden können. Auf einen erneuten Nachweis kann hier verzichtet werden.

Von besonderem Belang ist der Umgang mit dem von der nördlich gelegenen SBB-Linie ausgehenden Lärm. Die im Erschliessungsplan entlang der SBB-Geleise fixierte Lärmschutzwand soll aufgehoben werden.

Gründe hierfür sind:
- ästhetische Beeinträchtigung für das Ortsbild und die Anwohner
- unklare Realisierung, Finanzierung und Kostenbeteiligung, da die Lärmschutzwand ausserhalb der Parzellen der Einwohnergemeinde zu liegen kommt
- Unklarheit über die Realisierung des allfälligen Doppelspurausbaus
- ein effizienter Lärmschutz ist mit entsprechender Bauweise zu erreichen

Ein Lärmgutachten wurde durch die Grolimund + Partner AG erstellt. Die Prüfung hat gezeigt, dass die gesetzlichen Massnahmen mit der entsprechenden Lärmarchitektur prinzipiell eingehalten werden können.
Eine Bebauung auf Baufeld A schützt die südlichere Bebauung. Eine Bebauung auf Baufeld A ist aber nicht zwingend notwendig um die Einhaltung der Grenzwerte für die Baufelder B bis D zu gewährleisten.

Die im Erschliessungsplan „Gatterächer“ vorgesehene Lärmschutzwand wird mit dem Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ aufgehoben.
Die SBB hat mit Stellungnahme vom 30.8.2010 der Aufhebung zugestimmt, und diese nochmals mit Schreiben vom 04.06.2012 bestätigt.
Lärmschutzmassnahmen sind in den Sondernutzungsvorschriften fixiert.

Berechnungspunkte, - werte und Erläuterungen sind dem Lärmgutachten zu entnehmen.

3.8 Energie

Für die Neubauten ist der MINERGIE-P-ECO Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung vorgeschrieben, damit der nachhaltige Umgang mit Ressourcen gesichert, und auch ein Beitrag zur Wohnqualität geleistet wird.

3.9 Ortsbildschutz

Die Parzellen des Gestaltungsplans „Gatterächer Ost“ sind ausserhalb, aber in unmittelbarer Angrenzung an den Gestaltungsplan „Schützenswerte Bausubstanz“ von 1997 gelegen.
Der Bebauungsplan als Grundlage zum Gestaltungsplan berücksichtigt dies. Eine Ortsbildschutzkommission ist aktuell damit beauftragt den Gestaltungsplan der schützenwerten Bausubstanz zu prüfen.
Für das Gebäude Nr. Haselstrasse 4 (Gebäudenr. 359, Parzelle Nr. 436) wurde durch den Gemeinderat ein Ortsbauexperte mit einer Begutachtung beauftragt und hat eine Expertise erstellt. Zudem liegt dem Gemeinderat eine Beurteilung der Ortsbildschutzkommission vor.
Am 18. März 2013 fand ein Ortstermin mit Herrn S. Flükiger (BVU, Siedlungsentwicklung und Ortsbildpflege) und Vertretern der Bauverwaltung und Ortsplanung statt.

Das historische Ortsgefüge soll an diesem Ort auch weiterhin ablesbar sein; die Teilparzelle Nr. 436 West verbleibt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

3.10 Autoabstellplätze

Eine Unterniveaugarage ist für das nördliche und mittlere Baufeld anzuordnen. Der Zufahrtsbereich ist östlich des Kindergartens vorgesehen.
Im Gebiet „Gatterächer Ost“ sind neue Längsparkplätze parallel der Ringerschliessung geplant. Weitere oberirdische Autoabstellplätze sind für Besucher strassenparallel, der Freiraum- und Grüngestaltung untergeordnet zu platzieren. Die Höfe und Gärten sind explizit von einer oberirdischen Parkierung ausgenommen.
Die Autoabstellplätze des Kindergartens werden mit dem erfolgten Neubau, rsp. der Vergrösserung des Kindergartenstandortes, weiterhin lediglich für Mitarbeiter, Wartung und Technik benötigt. Es wird ab der Erschliessungsstrasse ein Fahrverbot für die Haselstrasse vorgesehen und beschildert.
Die Bebauungsstudie sieht mit aktuellem Projektstand für die Baufelder A und C 56 unterirdische Parkplätze für Bewohner in einer gemeinsamen Tiefgarage und 12 oberirdische Besucherparkplätze vor. Die Zugänge können über Lifte und die Treppenhöfe Baufeld A erfolgen.

Abb. 12: Ausschnitt Tiefgarage Bebauungsplan Liechti Graf und Zumsteg Architekten mit Osterhage Riesen Architekten

Parallel der gemeinschaftlichen Vorzonen können auf den ausgeschiedenen Flächen oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Von den Parkfeldern in der Unterniveaugarage können nach Zuteilung zu den Wohnungen 10 weitere Stellplätze für das Quartier vermietet werden.

3.11 Ausnutzung

In der Wohnzone E2 ist mit der Bau- und Nutzungsordnung eine Ausnützung von 0.45 ausgeschieden. In der benachbarten Wohnzone W2 und der Dorfzone D gilt eine Ausnützung von 0.55. Um eine qualitative Verdichtung zu erreichen, werden mit dem Gestaltungsplan kompakte Überbauungen, resp. Baufelder ausgeschieden. Dies ermöglicht zusammenhängende Grün- und Freiflächen und regeneriert folgende maximal mögliche Ausnützungen:

Baufeld A: 0.70 (geforderte Lärmarchitektur)
Baubereich B: 0.50 (im direkten Anschluss an die W2 mit einer AZ von 0.55)
Baufeld C: 0.65 (kompakte Wohnform möglich, Staffelung der AZ im Gestaltungsplanperimeter)
Baubereich D: 0.50 (mit Baulinienabstand zur bestehenden E2 Zone, einer AZ von 0.45)

Die Ausnützung in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen ist nicht ausgewiesen.
Gesamthaft ergibt sich für Flächen im Gestaltungsplanperimeter jedoch eine rechnerische Ausnützung des Bebauungsplans von ca. 0.54. Die erhobene Ausnützung des Richtprojektes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Es ist ein Spielraum für die Projektierung für sämtliche Baufelder und -bereiche bereits mit eingerechnet. Die zusammengefassten Vorzonen und Freiräume relativieren die Dichtewahrnehmung und schaffen zudem gebündelte Aufenthaltsbereiche. Die Modellfotos der Bebauungsstudie verdeutlichen die Wahrnehmung der vorgesehenen Verdichtung.

Für Baufeld A und C wird u.a. im Sinne des Bebauungstyps, der Lärm- und Eigentumssituation und Verdichtungsumsetzung ein minimales Kontingent von 80% festgesetzt. Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche kann hier zudem für neu verglaste Balkone und Sitzplätze um 15 % erhöht werden.

Gemäss § 21 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch

- ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird
- die Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Flächen sind weiterhin für Wohnen bestimmt. Unterschiedliche Wohnformen können realisiert werden und es entstehen durch die Bündelung der Bauten und Anlagen zusammenhängende, vielfältige nutzbare Aussenräume.

Es erfolgt zudem eine Ausnützungsstaffelung von Nord (SBB-Linie) nach Süd und die Übergänge zu den benachbarten Zonen (Dorfzone, Wohnzone E2, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) bleiben gewahrt.

Die Bebauungsstudie ist aus einer Variantenstudie hervorgegangen und wurde im Entwicklungsprozess seitens Gemeinderat und Bauverwaltung auch mit der Planungskommission und Vertretern der kantonalen Abteilung Raumentwicklung besprochen.

Die vorgesehenen Abweichungen zur Regelbauweise sind für den vorgesehenen gestalterischen Gewinn und die Einbindung in die Umgebung auch im Sinne des haushälterischen Umgangs mit Bodenflächen angemessen.
Nach neuer Baugesetzgebung § 10b ABauV kann ein Ausnützungszuschlag von 10 % gewährt werden, wenn die Gebäude den Minergie- P Standard erreichen. Abweichende Bestimmungen in Nutzungsplänen gehen dieser Vorschrift jedoch vor. Es ist im Minimum der Minergie-P-Eco Standard oder eine ökologisch/energetisch gleichwertige Lösung vorgesehen.

3.12 Gebäudehöhen

Die Gelände- und Gebäudeschnitte des Bebauungsplans zeigen die notwendigen Höhen für die Gebäude auf. Um Geländeabgrabungen am Hang möglichst zu vermeiden, resp. zu minimieren, wird festgelegt, dass das Erdgeschoss talseitig 1.20 über dem gewachsenen Terrain liegen kann. Die Einbindung der Gebäude an der Hanglage im „Gatteräcker Ost“ lässt sich so u.a. auch mit den Vorzonen auf der Südseite gut lösen.

Die festgelegten Gebäudehöhen der Sondernutzungsvorschriften orientieren sich am Ergebnis der Bebauungsstudie und werden talseitig festgelegt um eine Überhöhung auf der Bergseite zu unterbinden. Gegenüber der Regelbauweise von 7.20m wird eine Gebäudehöhe, inkl. Puffer, von 8.50m für die Baufelder A und C zugelassen.
Die Definition der Gebäudehöhen sollte im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe auf die dann geltenden Begriffe anwendbar sein.

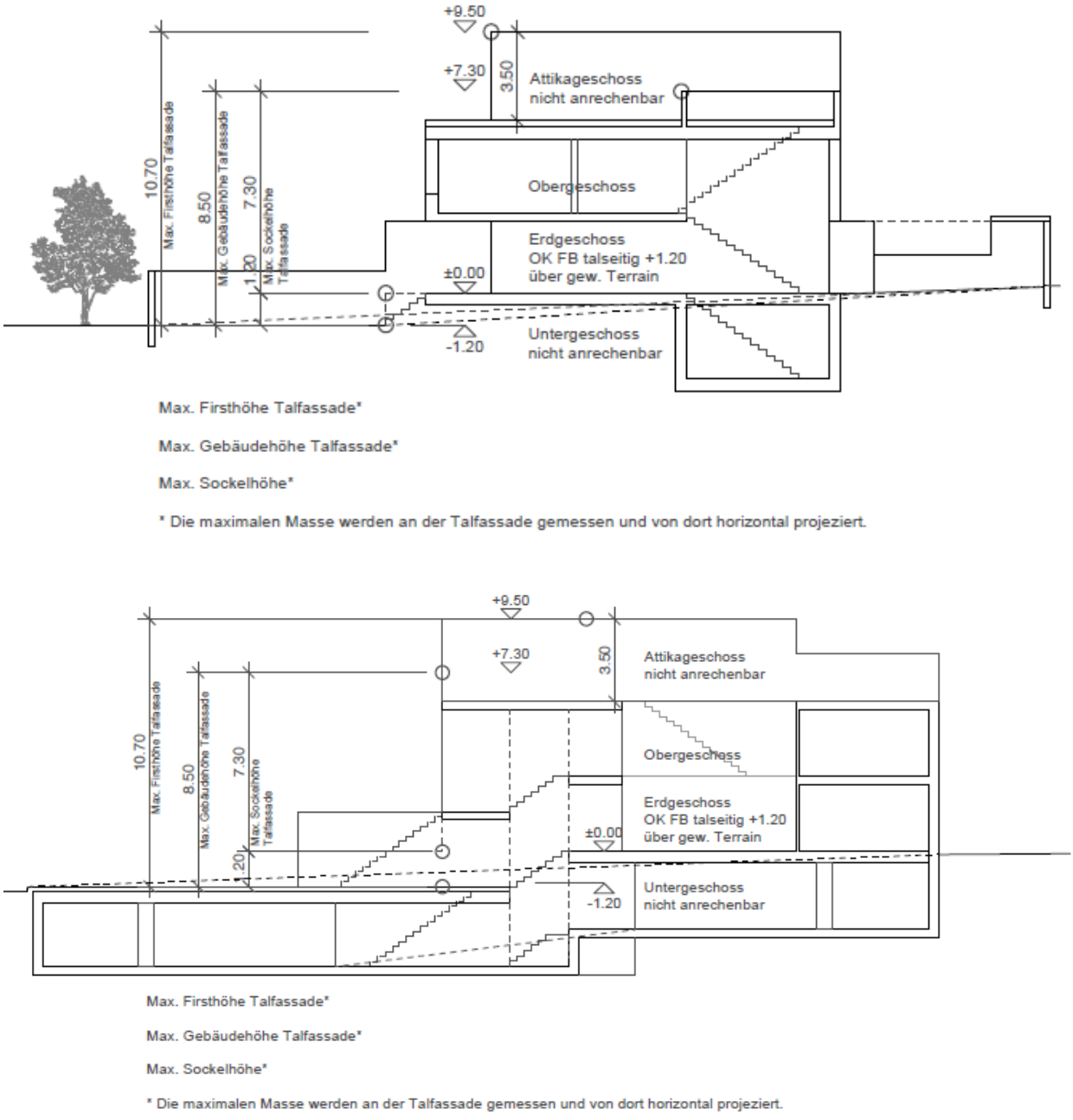

Abb. 13: Prinzipschnitt Gebäude Baufeld Nord (oben) und Mitte (unten), Bebauungsplan Liechti Graf und Zumsteg Architekten mit Osterhage Riesen Architekten

3.13 Freiflächen

Die Freiräume werden u.a. durch die Baufelder und die Anordnung der Vorzonen definiert. Die Gärten sind nach Südost orientiert.
Die geplante Gebäudestellung ermöglicht eine Gliederung der Freiräume in privat und gemeinschaftlich.
Die Binnenlagen der Baufelder A und C schaffen zudem allseits umliegende freie Flächen als Grün- und Spielbereiche.
Die der Strasse zugewandten Seiten der Baufelder B und D harmonisieren das Quartierbild.
Das Quartier erhält mit den linearen Freiflächenbändern eine eigene Charakteristik. Die Gärten und Höfe schaffen den notwendigen privaten Raum für die Wohneinheiten und sind nach einem einheitlichen Muster raumwirksam einzufassen. Die Bebauungsstudie zeigt auch auf, wie eine aus-

reichende Belichtung und attraktive Orte und Verbindungen zwischen Innen- und Aussenräumen, z.B. mit Lichthöfen, geschaffen werden können.
Es sind in Angrenzung an den Strassenraum Hochstammbepflanzungen vorzusehen.
Mit dem Baugesuch ist dem Gemeinderat für die Baufelder A und C zur Eingliederung der Überbauung in das bestehende Ortsbild und im Sinne der Siedlungsqualität ein Umgebungsplan inkl. Etappierung, Materialisierung, Ausstattung und Bepflanzung zur Genehmigung vorzulegen. Parallel der Bahnlinie ist eine Grünfläche mit einer durchgehenden, raumwirksamen Hecke vorzusehen. Insgesamt kann eine umfassende Begrünung als Gesamtkonzept ermöglicht werden; Sondernutzungsvorschriften für die Freiraumgestaltung und Bepflanzung sind formuliert.

3.14 Werkleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen werden mehrheitlich im Strassenraum hergestellt. Es ist vorgesehen die Werkleitungen aus der neuen Ringstrasse an die Leitungen in der Gatterächer-, der Clariden- und der Haselstrasse anzuschliessen.
Das neu zu erschliessende Baugebiet ist gemäss GEP im Teiltrennsystem zu entwässern. Die Regenwasserleitungen werden in der Ring- und Haselstrasse neu gebaut. Neue Schmutzwasserleitungen werden in der Ringstrasse erstellt. Die neue Schmutzwasserleitung von der Ringstrasse wird mit der bestehenden Mischwasserleitung des nördlich angrenzenden Entwässerungsgebietes zusammengeschlossen. Die neue Leitung in der Haselstrasse ist eine Mischwasserleitung. Bei der Einmündung der Haselstrasse in die Dorfstrasse wird die Sauberwasserleitung provisorisch an die Kanalisationsleitung angeschlossen.
Es ist vorgesehen zu einem späteren Zeitpunkt die Sauberwasserleitung in der Dorfstrasse weiterzuführen und in den Furtbach zu leiten.

3.15 Entsorgung

Containerabstellplätze sind von den Häusern und den umliegenden Strassen her gut zugänglich anzuordnen. Die genaue Lage wird mit der Baueingabe definiert.
Im Rahmen der Ausführungsplanung wird im Sinne der Dimensionierung der verschiedenen Abfallfraktionen auf die Empfehlung des Schweizerischen Städteverbandes „Planung und Dimensionierung von Abfallsammelstellen und Containerplätzen“ verwiesen.

3.16 Abweichung von der Grundordnung

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

- AZ Erhöhung und z.T. Einbindung der verglasten Balkone in die Ausnützung
- Abweichung von der maximalen Gebäudehöhe
- Festlegen von Baufeldern, -bereiche und Baulinien
- z.T. Zulässigkeit von Erdgeschoss über dem gewachsenen Terrain von 1.20 m
- Festlegung von Dachformen und -begrünung
- Präzisierung von Gestaltungsvorschriften (Vorzonen, Einfassungen, etc.)

3.17 Planbeständigkeit

Der Erschliessungsplan „Gatterächer“ legte die Lage und Ausdehnung der Erschliessungsanlagen fest. Das Erschliessungsprojekt ist erarbeitet und vorgegeben.
Der 2007 genehmigte Erschliessungsplan enthielt lediglich die Erschliessung des künftigen Gebietes. Im Sinne einer nachhaltigen, effektiven Ortsentwicklung, den vermehrten Bestrebungen ausgewiesene Bauzonen zweckmässig und verdichtet zu entwickeln und auch dem öffentlichen Interesse für eine qualitative Entwicklung unterschiedlicher Wohnangebote nachzukommen, ist ein Gestaltungsplan notwendig.

Mit dem Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ soll die Voraussetzung geschaffen werden, das Gebiet gesamtheitlich, unter besonderer Berücksichtigung der Umgebung, architektonisch und verdichtet gut zu gestalten. Es sollen verschiedene Wohntypen ermöglicht werden.
Für die westlich angrenzenden Flächen wurde der Gestaltungsplan „Gatterächer West“ erstellt. Sämtliche Festsetzungen ausserhalb des Änderungsperimeters verbleiben in Rechtskraft des Erschliessungsplan „Gatterächer“.

4 Terminprogramm

Das vorläufige Terminprogramm bis zur Rechtssetzung des Gestaltungsplanes sieht wie folgt aus:

Vorprüfung, Mitwirkung	April bis Juni 2014, erfolgt
evtl. Bereinigung	Juli 2014, erfolgt
definitive Vorprüfung	August/September 2014, erfolgt
Einwendungsverfahren	Oktober 2014
Bereinigung Einwendungen	November 2014
Beschluss Gemeinderat	Dezember 2014
Genehmigung Departement	nach Programm Departement

5 Schlussbemerkung

Die zentral gelegenen Flächen des „Gatterächer Ost“ sollen als Quartier den verschiedenen Wohnbedürfnissen in der Gemeinde gerecht werden und attraktive Aussenräume schaffen.
Dabei soll ein sinnvolles und angemessenes Mass der Verdichtung gewählt werden. Das Angebot für verschiedene Nutzergruppen (Singles, Familien, Paare, Senioren, etc.) in der Gemeinde soll u.a. durch die vorgesehenen Gebäudetypologien erweitert werden.
Die Erschliessung ist bereits vorgegeben, was den städtebaulichen Entwurf und den Spielraum des Gestaltungsplanes einschränkt. Die durchgeführte Landumlegung schafft zusammenhängende Landschilde unterschiedlicher Eigentümer.

Die benachbarte Ortsbildschutzzone, die Topographie und die Übergänge in die benachbarten Quartiere werden berücksichtigt. Der besonderen Lärmsituation soll mit anderen Mitteln als mit einer Lärmschutzwand begegnet werden. Der Gestaltungsplan schafft den rechtlichen Rahmen für einen neuen Umgang mit der lärmexponierten Lage.

Mit dem Gestaltungsplan kann das Gebiet im Sinne einer Gesamtkonzeption und unter Berücksichtigung der Parzellierung und Eigentumsverhältnisse verdichtet und qualitativ bebaut werden.

Der Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ bietet die Möglichkeit, die Flächen im Perimeter mit zeitgemässen Wohnungen unterschiedlicher Nachfrageklientel zu bebauen und die planerischen Rahmenbedingungen für eine geordnete Überbauung zu schaffen.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan und als Orientierung für die weitere Planung dient der Bebauungsplan, der aus Variantenstudien hervorgegangen ist.

6 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 „Gatterächer Ost“.

Beilagen:

- Bebauungsstudie Liechti Graf und Zumsteg Architekten mit Osterhage Riesen Architekten
- Lärmgutachten Grolimund & Partner AG
- Fachliche Stellungnahme Herr Rolf Wieland, SSG SwissSpaGroup AG

Wettingen, September 2014

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

Claudia Schwarzmaier