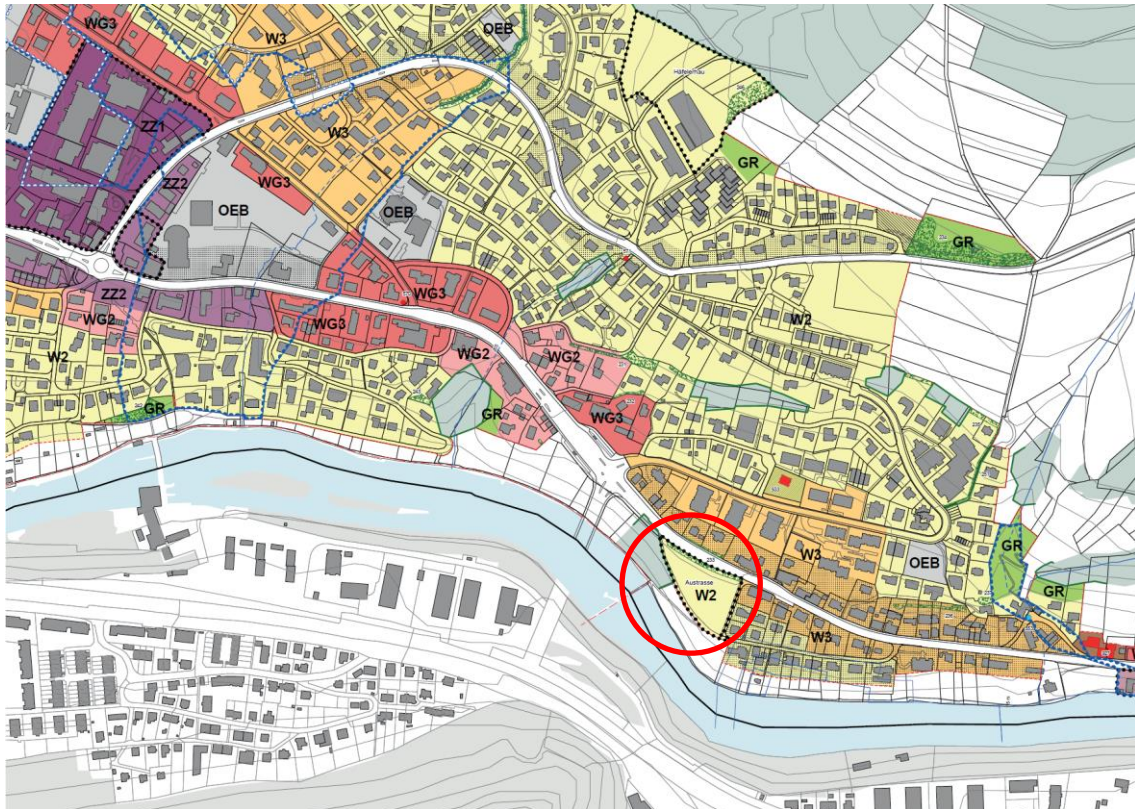


Gemeinde Obersiggenthal

## Gestaltungsplan „Au Rieden“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Bauzonenplan, Gemeinde Obersiggenthal / Perimeter Gestaltungsplan (rot umrundet)

**Auftraggeberin**

Regionalwerke AG Baden  
Haselstrasse 15  
5400 Baden

**Auftragnehmer Gestaltungsplan**

arcoplan klg  
Limmatauweg 9  
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A  
Sabina Dürrenberger, MSc Geografie

**Richtprojekt Bebauung**

JOM Architekten GmbH  
Aargauerstrasse 70  
8048 Zürich

**Richtprojekt Umgebung**

planikum GmbH  
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung  
Schaffhauserstrasse 358  
8050 Zürich

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1	Perimeter	1
1.2	Arealentwicklung	2
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Übergeordnete Grundlagen: Richtplan Aargau / ISOS	4
2.2	Allgemeine Nutzungsplanung	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
<b>3</b>	<b>Analyse</b>	<b>9</b>
3.1	Gestaltungsplanareal	9
3.2	Beschrieb des näheren Umfeldes	11
<b>4</b>	<b>Verkehr und Umwelt</b>	<b>14</b>
4.1	Verkehr / Abstimmung Siedlung und Verkehr	14
4.2	Mobilität	15
4.3	Lärmschutz	17
4.4	Wald / Waldabstand	17
4.5	Gewässerschutz	18
4.6	Weitere Umweltthemen	18
<b>5</b>	<b>Richtprojekt</b>	<b>19</b>
5.1	Prozess bis zum Richtprojekt	19
5.2	Richtprojekt Bebauung	22
5.3	Richtprojekt Umgebung	28
<b>6</b>	<b>Inhalte Gestaltungsplan</b>	<b>31</b>
6.1	Grundsätzliches	31
6.2	Gegenüberstellung Regelbauweise mit Richtprojekt und Gestaltungsplan	32
6.3	Zu den Inhalten im Einzelnen	34
6.4	Fazit und Interessenabwägung	39
<b>7</b>	<b>Verfahrensschritte</b>	<b>41</b>
7.1	Ablauf / Terminprogramm	41
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	41
7.3	Kantonale Vorprüfung	41
7.4	Öffentliche Auflage	42
7.5	Beschlussfassung / Genehmigung	42
	<b>Beilagen</b>	<b>43</b>
B1	Richtprojekt Bebauung	43
B2	Richtprojekt Umgebung	43
B3	Mobilitätskonzept	43
B4	Schallschutznachweis	43

## **Beilagen**

- B1 Richtprojekt Bebauung „Wohn-Werk 5415“  
17. Juli 2020 | JOM Architekten GmbH |  
Aargauerstrasse 70 8048 Zürich
- B2 Richtprojekt Umgebung  
07. Juli 2020 | planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung |  
Schaffhauserstrasse 358 8050 Zürich
- B3 Mobilitätskonzept Überbauung Wohn-Werk Obersiggenthal  
20. Juli 2020 | ewp AG |  
Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon
- B4 Schallschutznachweis Projekt Wohn-Werk 5415  
Mai 2020 | Pro-Acoustics GmbH |  
Stadtturmstrasse 19 5400 Baden

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Perimeter

Das Gestaltungsplanareal „Au Rieden“ befindet sich in der Gemeinde Obersiggenthal im Ortsteil Rieden. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan liegt das Gebiet in der Wohnzone W2. Zusätzlich besteht eine Gestaltungsplanpflicht.



Luftbild 2019 mit AV-Daten, Quelle: AGIS; Gestaltungsplanareal rot umrandet

In Obersiggenthal wurde im Jahr 2014 die neue Nutzungsplanung rechtskräftig. Darin wurde u.a. ein Teil der Parzelle Nr. 1713 der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt gestützt auf § 11 Abs. 6 BNO ein sorgfältig geplantes und gesamtheitliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, welches auf die spezifische Charakteristik des Ortes eingeht und dem Areal eine eigene Identität mit hoher Wohnqualität verleiht.

Der Perimeter umfasst mit einer Fläche von 0.49 ha einen Teil der Parzelle 1713. Das Gestaltungsplanareal wird im Norden begrenzt durch die höher gelegene, durch eine Stützmauer abgesetzte Landstrasse K114. Die westliche und südliche Arealgrenze verläuft entlang der Bauzonengrenze und gleichzeitig entlang der markanten Geländekante des Limmateinschnitts. Das westlich angrenzende Waldstück und das locker bestockte, nach Süden abfallende Limmatufer bilden die südlich und westlich angrenzenden Flächen. Von der oberen Ebene des Gestaltungsplans, die ebenfalls leicht nach Süden abfällt, resultiert damit ein freier Blick in den Flussraum. Die bestehende, parallel zur Bauzonengrenze verlaufende Wegverbindung zwischen Austrasse und Kantonsstrasse K114 liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Östlich angrenzend an das Gestaltungsplanareal bildet jenseits der Wegparzelle 2180 die kleinteilige Quartierbebauung entlang der Austrasse die unmittelbare Nachbarschaft.

## 1.2 Arealentwicklung

Die Grundeigentümerin Regionalwerke Baden AG führte 2019 im Rahmen der Arealentwicklung einen Studienauftrag durch. Gemäss Programm zum Studienauftrag werden für das Areal folgenden Ziele verfolgt:

*Mit dem Projekt Wohnform Obersiggenthal bezwecken die Regionalwerke AG Baden auf der Landparzelle Nr. 1713 in Obersiggenthal eine zukunftsweisende, nachhaltige Überbauung mit hoher Lebensqualität zu realisieren, welche auf optimale Weise die modernsten Technologien mit zeitgemässen Wohn- und Lebensformen sinnvoll und nützlich verbindet.*

*Die künftige Wohnüberbauung Obersiggenthal soll auch smart sein und die einzigartige Möglichkeit bieten, Technologien, Verfahren und gesellschaftliche Lösungsansätze in einer echten Umgebung auf ihre Nutzung und Akzeptanz bei NutzerInnen zu testen.*

*Das Projekt soll visionär und zukunftsweisend sowie zugleich auch realisierbar und finanzierbar sein und den Nutzer/innen eine hohe Lebensqualität bieten.*

Mit der Vision, eine smarte Überbauung zu realisieren, wird auf den Gesellschaftswandel reagiert, der auch die Lebensformen nachhaltig verändert. *Mehr Individualität und Ich-Bezogenheit, mehr Flexibilität, mehr Freiheit und mehr Möglichkeiten sind gefragt. So wie sich die Menschen mit den unzähligen Apps auf ihren Smartphones gewohnt sind, wollen sie stets in Bewegung sein und sofort das Volle aus den sich bietenden Chancen ausschöpfen können. Was individuell möglich ist, wird nicht mehr durch Besitz und Eigentum, sondern durch die unverbindliche Nutzung von sich bietenden Funktionalitäten bestimmt. [...] Arbeit und Freizeit vermischen sich und finden überall statt. Bewegung und Ruhe alternieren stetig und ein neues Gleichgewicht zwischen Öffnung und Geborgenheit wird gesucht.*

Die Vision für die Überbauung wurden wie folgt formuliert:

- *Die Überbauung bietet Ihren Bewohner/innen einen Ort, der sich an ihre Bedürfnisse anpasst. Ein Ort voll von Möglichkeiten, die unverbindlich genutzt werden können, ein Ort, der nie fertig ist, sondern stets neu erfunden und mitgestaltet werden kann.*
- *Die Überbauung bietet Kontakt und Rückzug, Austausch und Nestwärme. Sie ist sowohl Insel wie Brücke, schützt und fordert den Kontakt intern und mit der Nachbarschaft.*
- *Die Überbauung ist nachhaltig und smart. Sie setzt die modernsten Technologien ein, um die Lebensqualität zu steigern und gleichzeitig den individuellen und kollektiven ökologischen Fussabdruck zu mindern.*

Eine Liegenschaft wird gemäss Programm zum Studienauftrag dann 'smart', wenn sie...

... den Menschen ins Zentrum stellt, die Technik in den Hintergrund;

- ... anpassungs- und lernfähig ist;
- ... das Zusammenleben in positiver Weise fördert;
- ... zur Identifikation dienen kann und identitätsfördernd ist;
- ... ihre Umgebung wahrnimmt;
- ... auf einem Konzept basiert, das kontextgerecht ausgelegt ist;
- ... eine modulare Typologie bietet;
- ... eine virtuelle Verdichtung schafft;
- ... private und halbprivate Flächen bietet;
- ... sowohl konstruktiv als auch technisch anpassbar ist;
- ... auf offenen und entwicklungsfähigen, möglichst nicht proprietären Standards basiert;
- ... künstliche Intelligenz sinnvoll einsetzt;
- ... vernetzt ist;
- ... möglichst energieeffizient ist;
- ... Ressourcen sparend konzipiert, realisiert und betrieben wird;
- ... nachhaltig ist;
- ... wirtschaftlich ist;
- ... das Leben, dank sinnvollem Einsatz der modernsten Technologie erleichtert.

Als Siegerprojekt ging das Projekt S.M.A.R.T Wohnform Obersiggenthal von JOM Architekten GmbH, Zürich mit planikum Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Zürich hervor. Dieses wurde ab September 2019 als Richtprojekt Bebauung und Richtprojekt Umgebung weiterentwickelt. Damit dienen nun als Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan „Au Rieden“ das Richtprojekt Bebauung „Wohn-Werk 5415“ der JOM Architekten GmbH und das Richtprojekt Umgebung „Wohnform Obersiggenthal“ der planikum GmbH. Der Gestaltungsplan legt gestützt auf die beiden Richtprojekte die wesentlichen „Eckpfeiler“ für die zukünftige Überbauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung fest.

Um die ausgeprägten Qualitäten der Lage und der umgebenden Landschaft gestützt auf das Richtprojekt zu stärken, definiert der Gestaltungsplan die geplanten Bauvolumen relativ eng, jedoch wird ein genügender Projektierungsspielraum für das eigentliche Baubewilligungsverfahren gewährt. Zudem sind mit dem Gestaltungsplan genügend konkrete Festlegungen hinsichtlich der gestalterischen Konzeption enthalten, um den gesetzlichen Anforderungen genügen zu können. Weiter formuliert der Gestaltungsplan Regelungen hinsichtlich der geforderten sozio-ökonomischen und ökologischen Werte (u.a. smartness). Die möglichen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise der BNO und die qualitativen Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 21 BauG definiert.

Der vorliegende Planungsbericht fasst die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen sowie die wichtigsten Umweltbelange zusammen, die für den Gestaltungsplan „Au Rieden“ massgebend sind. Im weiteren Prozess dient er als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Beschluss und der Genehmigung (§ 3 / §§ 23 bis 28 BauG). Im Hinblick auf die spätere Realisierung der Überbauung samt Umgebung ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen beigezogen werden.

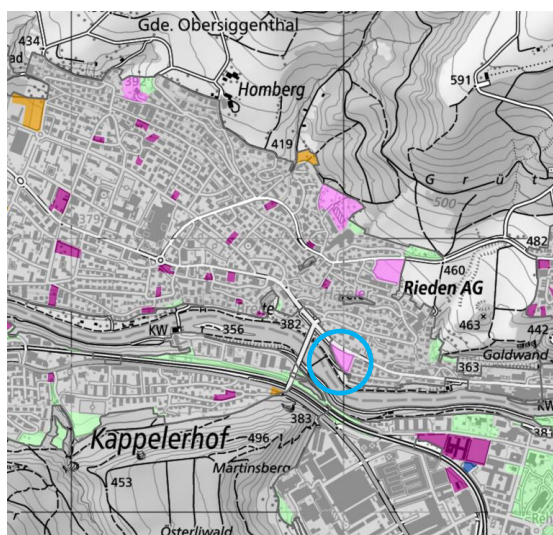
## 2 Grundlagen

### 2.1 Übergeordnete Grundlagen: Richtplan Aargau / ISOS

Im kantonalen Richtplan ist das Gestaltungsplanareal dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Westlich und südlich davon erstreckt sich der Flussraum der Limmat. Nördlich verläuft die Landstrasse K114, etwas weiter westlich führt die K121 über die Siggenthaler Brücke beziehungsweise über die Limmat. Südlich der Limmat in rund 200 m Luftdistanz verlaufen die Bruggerstrasse K117 sowie die Bahnlinie Baden – Turgi. Als Vororientierung ist im Richtplan (M 3.3 Regionalzugsverkehr) ein Streckenausbau (3. Gleis) eingetragen, ebenso als Zwischenergebnis (M 2.2 Kantonsstrassen) das Tunnelportal des Projekts 'Zentrumsentlastung Baden, Variante West mit/ohne Anschluss Mellingerstrasse, mit Ergänzungsstrategie Fuss- und Radverkehr FRV'. Vom 18. Oktober 2019 bis am 17. Januar 2020 hat öffentliche Anhörung für das Regionale Gesamtverkehrskonzept Ostaargau – OASE stattgefunden, welches auf dem Zwischenergebnis im Richtplan basiert. Der Gestaltungsplanperimeter liegt zum überwiegenden Teil innerhalb eines kantonalen Interessensgebietes für Grundwasser (V 1.1 Grundwasser und Wasserversorgung).



Ausschnitt Richtplan Kanton Aargau; Siedlungsgebiet (orange); Quelle AGIS-Daten



Übersicht Stand Erschliessung; Quelle AGIS-Daten Stand Juli 2020

Gemäss kantonaalem Richtplanbeschluss S1.2 / Planungsgrundsatz A umfasst das Siedlungsgebiet überbaute Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht. Gemäss Übersicht Stand Erschliessung gilt das Gestaltungsplanareal als unüberbaut in der Kategorie „baureif in 5 Jahren“ (Quelle: AGIS, Juli 2020).

Die rund 0.49 ha grosse, noch unüberbaute Fläche ist im Verhältnis zu den weiteren in der Ebene gelegenen, unüberbauten Bauzonenreserven in Obersiggenthal vergleichsweise gross. Mit den gemäss Richtprojekt Bebauung geplanten 40 Wohnungen (vgl. Kapitel 5.2 d) kann bei Annahme von 2 Personen pro Haushalt eine Einwohnerdichte von rund 160 E/ha erreicht werden. Die Mindestdichte gemäss kantonaalem Richtplan für eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau wird somit erreicht.

Gemäss Richtplanbeschluss S 1.2/2.1 betragen die geforderten Mindestdichten in Obersiggenthal 70 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen und 90 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen.

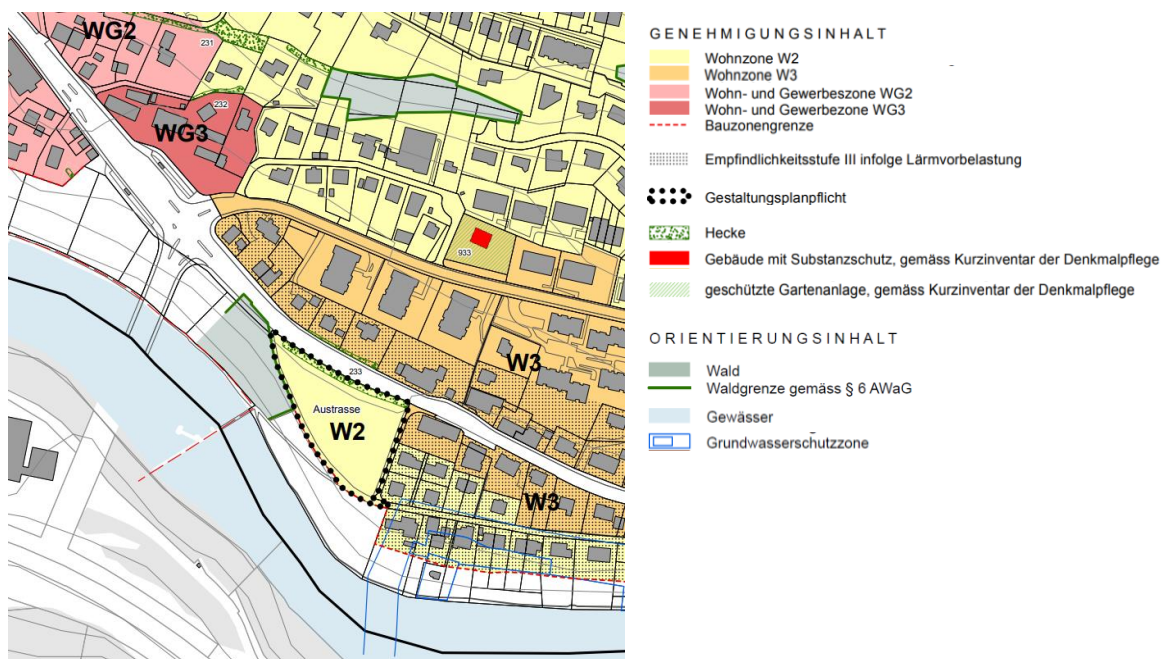


## 2.2 Allgemeine Nutzungsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Obersiggenthal wurde am 19. März 2014 genehmigt. Die Gemeinde Obersiggenthal hat im Rahmen der damaligen Gesamtrevision ihre Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst. Massgebend ist damit für die Baubegriffe und Messweisen die Bauverordnung BauV vom 25. Mai 2011 mit den §§ 16 bis 31 BauV.

Das Gestaltungsplanareal befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Obersiggenthal in der Wohnzone W2. Diese dehnt sich vom Gestaltungsplanareal entlang der Austrasse weiter nach Osten aus. Im Nordosten schliesst entlang der Landstrasse K114 die Wohnzone W3 an, ebenso ist das nördlich der Landstrasse gelegene Gebiet der Wohnzone W3 zugewiesen. Während für die in der W3 gelegenen Grundstücke entlang der Kantonsstrasse eine Lärmvorbelastung gilt, ist das Gestaltungsplanareal hiervon ausgenommen. Grundwasserschutzzonen sind durch die Planung nicht betroffen. Sie liegen südöstlich des Gestaltungsplanperimeters. Nördlich entlang der Kantonsstrasse besteht auf dem Areal eine im Bauzonenplan geschützte Hecke. Nach § 33 Abs. 2 BNO müssen *alle bezeichneten Objekte [...] in ihrem Zustand erhalten und gepflegt werden. Natürliche Abgänge sind soweit möglich zu ersetzen. Wo möglich sollen zusätzliche Pflanzungen, Aufforstungen usw. erfolgen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.*

Im Westen und Süden des Areals verläuft die Bauzonengrenze. Ein kleines Waldstück schliesst gegen Westen an, die Gebiete südlich des Gestaltungsplanareals und der Bauzonengrenze liegen in der Spezialzone Limmatufer gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan der Gemeinde Obersiggenthal vom 14. März 2014.



Ausschnitt Bauzonenplan Obersiggenthal vom 17. Oktober 2013 (Einwohnerrat) / 19. März 2014 (Genehmigung)

### Zonenbestimmungen für die Wohnzone W2 (§ 11 BNO):

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

<sup>6</sup> Die Gestaltungspläne der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezwecken ein jeweils sorgfältig geplantes, gesamtheitliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, welches auf die spezifische Charakteristik des Ortes eingeht und den einzelnen Arealen eine eigene Identität mit hoher Wohnqualität verleiht. [...].

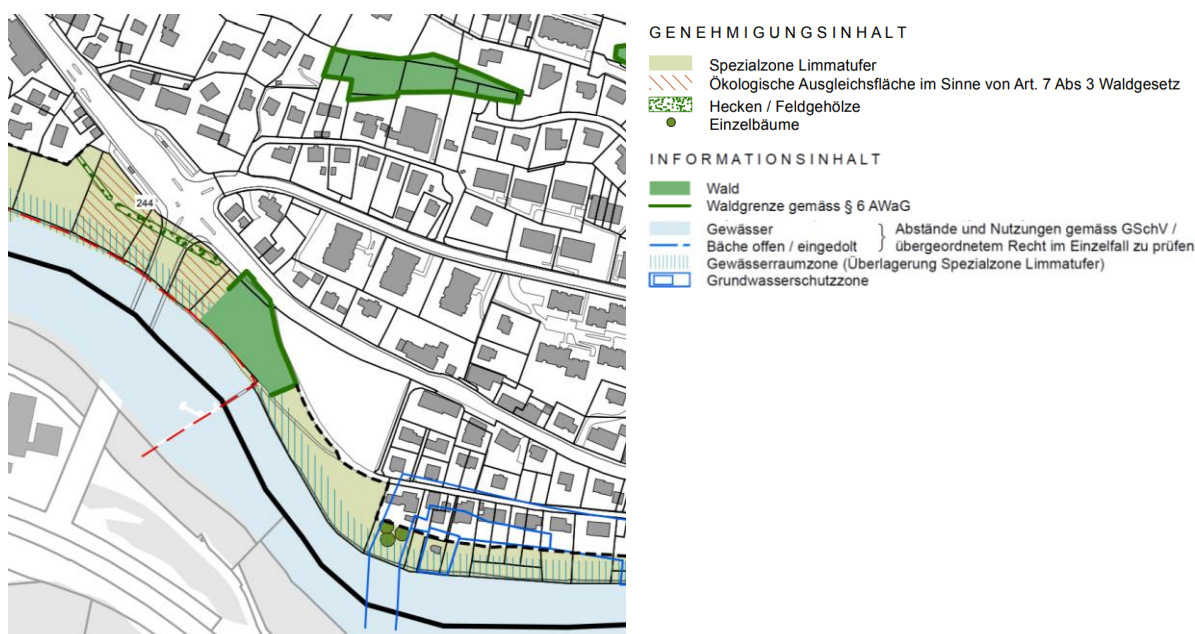
<sup>7</sup> In Ergänzung zum arealinternen Erschliessungskonzept ist in den Gebieten Häfelerhau, Boli-buck und Austrasse ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, in welchem der Nachweis über ausreichende Zu- und Wegfahrten inklusive der Verkehrssicherheit ausgewiesen wird.

Gemäss § 10 BNO gelten in der Wohnzone 2 folgende Grundmasse:

Ausnützungsziffer	0.4
Max. Fassadenhöhe	8 m
Max. Gesamthöhe	11 m
Kleiner Grenzabstand:	4 m
Grosser Grenzabstand:	8 m
Empfindlichkeitsstufe:	II

Gestützt auf § 4 BNO kann im Rahmen des Gestaltungsplanes für den vorliegenden Gestaltungsplan eine um 3 m erhöhte Fassaden- und Gesamthöhe bewilligt werden. Die Bauten haben sich nach § 4 BNO einwandfrei in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf eine natürliche Besonnung nicht gänzlich verhindern.

Hinweis auf Zonenbestimmungen für die angrenzende Spezialzone Limmatufer SL (§ 43 BNO):



Ausschnitt Kulturlandplan / Natur- und Heimatschutzplan Obersiggenthal vom 17. Oktober 2013 / 19. März 2014

<sup>1</sup> In der Spezialzone Limmatufer SL soll durch eine Koordination der privaten und im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungsansprüche eine landschaftsgestalterische, ökologische und nutzungsmässige Optimierung erzielt werden. Diese soll insgesamt zu einem attraktiven Raum zwischen der Limmat und dem Siedlungsgebiet führen, von dem die Benutzer wie auch die Natur profitieren.

<sup>2</sup> Die Spezialzone Limmatufer SL dient der extensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung, der möglichst umweltverträglich bewirtschafteten Rebnutzung, dem Naturschutz sowie der Freizeit und der Erholung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Die BNO enthält folgende baurechtlichen und qualitativen Bestimmungen, die auch in der Regelbauweise gelten:

- Gestützt auf § 32 Abs. 3 BauV werden bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt (§ 44 Abs. 1 BNO). Zudem wird für unbeheizte, vollständig verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle ein Nutzungsbonus gewährt (§ 44 Abs. 2 BNO).
- Mehrlängenzuschlag: Wird die Gebäudelänge von 16 m überschritten, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber den zu langen Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m (§ 51 Abs. 1 BNO).
- Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen (§ 60 BNO).
- Beim Bau von mehr als vier Wohneinheiten sind zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 10% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen (§ 61 BNO).
- Die allgemeinen Einpassungskriterien für Bauten und Anlagen werden in § 64 BNO beschrieben.
- Orte mit besonderen Einpassungsbestimmungen: Am Siedlungsrand und an exponierten Lagen sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen (§ 66 BNO).
- Dachgestaltung: Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedürfen an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen (§ 67 BNO).
- Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sind in § 69 BNO formuliert.

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Gestaltungsplanes „Au Rieden“ umfasst den im Situationsplan 1:500 ausgewiesenen Teil der Parzelle Nr. 1713. Die Grundeigentums- und Flächenverhältnisse sind nachfolgend aufgeführt:

Gestaltungsplanperimeter:

Eigentümer	Parz.-Nr.	Gesamtfläche Parzelle	Parzellenfläche innerhalb Bauzone (Perimeter GP)
Regionalwerke AG Baden, Baden	1713	11'115 m <sup>2</sup>	4'877 m <sup>2</sup>

Austrasse:

Die Austrasse Parzelle Nr. 1716 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal. Diese führt bis an den Gestaltungsplanperimeter. Die Austrasse in ihrer nach Norden verlaufenden Fortsetzung als Parzelle Nr. 2180 ist ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal. Beide Strassenparzellen sind nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters. Die geplante Erschliessung des Areals erfolgt über beide Teile der Austrasse.

Die Wegparzelle Nr. 2180 muss verbreitert werden, um eine genügende Zufahrt zu gewährleisten. Gleichzeitig sichert sie einen direkten Anschluss zur nahe gelegenen Bushaltestelle an der Landstrasse. Auch das an der Kantonsstrasse gelegene Grundstück Nr. 1715 sowie teilweise das Grundstück Nr. 2175 werden über die Wegparzelle Nr. 2180 erschlossen.

Für die Austrasse wird parallel zu diesem Gestaltungsplan Au Rieden ein separater Erschliessungsplan erarbeitet, um verbindlich eine genügende Zufahrt sichern zu können.

### 3 Analyse

#### 3.1 Gestaltungsplanareal

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Ortsteil Rieden der Gemeinde Obersiggenthal, nahe dem Ortsteil Nussbaumen und der Siggenthaler Brücke sowie südlich der Landstrasse K114. Mit der am 14. März 2014 rechtskräftig gewordenen Nutzungsplanung wurde das Gebiet von der ursprünglichen Grünzone der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss aktuellem Stand der Erschliessung gilt das Areal als „baureif in 5 Jahren“, obwohl die Parzelle Nr. 1713 bzw. das Gestaltungsplanareal durch die Austrasse erschlossen ist. Heute wird die Fläche landwirtschaftlich und ein untergeordneter Teil als Parkplatz und teilweise als Wendeplatz genutzt. Die Austrasse führt als Sackgasse ab der Landstrasse und erschliesst diesen Teil des Baugebietes. Die Umgebung wird im Westen und Süden überwiegend von Naturräumen dominiert, gegen Norden begrenzt die Stützmauer der Landstrasse K114 das Areal. Die nördlich an die K114 angrenzenden Wohnbauten der Wohnzone W3 stehen heute aufgrund des Höhensprungs nicht in direktem Bezug zum Gestaltungsplanareal. Auch mit der geplanten Überbauung wird die Landstrasse die Gebiete trennen. Östlich besteht eine kleinteilige Quartierstruktur in der Wohnzone W2 mit Einfamilienhäusern. Für die schmale Austrasse wird parallel zum Gestaltungsplan ein Erschliessungsplan erarbeitet, um eine genügende Zu- und Wegfahrt sichern zu können.



Blick von der Austrasse auf das Areal mit Fussweg zur Bushaltestelle Obersiggenthal Boldi sowie zur Limmat. Entlang der Stützmauer der Landstrasse K114 erstreckt sich die gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan geschützte Hecke.

Im südöstlichen Bereich des Gestaltungsplanareals besteht heute ein Parkplatz, der für die Öffentlichkeit nutzbar ist. Dieser soll im Rahmen der Gestaltungsplanung aufgehoben und das Mietverhältnis für die Fläche aufgelöst werden.



Blick nach Südosten in Richtung der Austrasse, die in der Verlängerung des Fussweges und entlang der östlichen Arealgrenze verläuft. Links im Bild die Hecke vor der Stützmauer und das Gebäude der Wohnzone W3 an der K114.



Austrasse am Übergang zum Gestaltungsplanareal. Nach dem Einfamilienhaus biegt sie nach rechts ab.



Einmündung Austrasse in die Landstrasse K114. Blick nach Nordwesten Richtung Siggenthaler Brücke / Boldi.

Das Gelände des Gestaltungsplanareals ist leicht nach Süden, im nordwestlichen Teil nach Südost geneigt. Von Süd nach Nord steigt das Gelände zur Landstrasse K114 von rund 360 m ü.M. auf rund 367 m ü.M am Fusse der Stützmauer der Kantonsstrasse an, im Nordwesten bis auf 370 m ü.M. Der Höhenunterschied innerhalb des Areals beträgt damit rund 7 m bis 10 m.



Das Einfamilienhausquartier an der Austrasse östlich des Areals ist ca. in den 1930er / 1940er-Jahren entstanden. Die ursprünglichen Bauten sind noch teilweise erhalten. Zusammen mit dem Gestaltungsplanareal liegt die Einfamilienhausbebauung Austrasse in einer leichten, durch die Limmat beschriebenen Beugung. Das Flussufer der Limmat fällt steil nach Süden ab. Im nördlichen Bereich ist der Uferhang bewaldet, im südlicheren Teil locker mit Bäumen durchsetzt.



Baumbestander Uferhang über der Limmat



Nördlich an den Treppenabgang zur Limmat grenzt Waldareal



Durchgang für Fussgänger und Velofahrer zu den Kantonsstrassen K114 / K121 und zur Bushaltestelle Boldi



Ende der Wegparzelle 2180 und Blick über den Limmatraum zum Martinsberg



Durchgang für Fussgänger und Velofahrer zur Landstrasse K114 und zu der Bushaltestelle Limmatsteg



Landstrasse Richtung Ennetbaden mit Bushaltestelle Limmatsteg



Die Wegparzelle 2180 entlang der östlichen Grenze des Gestaltungsplanareals, wie sie ausparzelliert und ausgebaut ist, weist nur gerade eine Breite von rund 2.5 m auf. Es besteht kein befahrbarer Anschluss an die K114 an dieser Stelle für den motorisierten Verkehr. Für Fussgänger und Velofahrer besteht hingegen eine begeh- und befahrbare Verbindung zur Bushaltestelle Limmatsteg.

#### Fazit

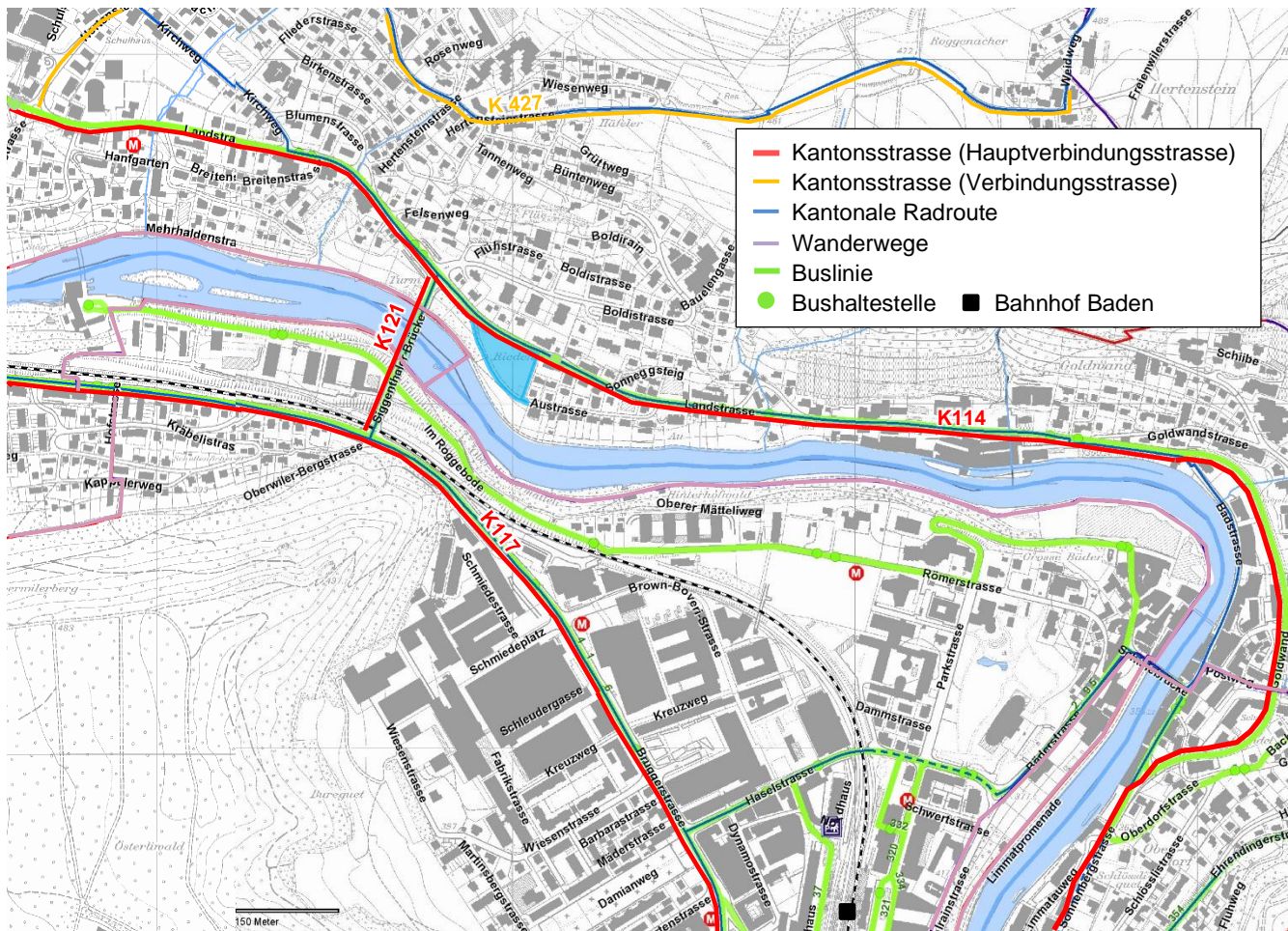
Insgesamt finden sich innerhalb des Gestaltungsplanareals, mit Ausnahme der geschützten Hecke entlang der Stützmauer zur Kantonsstrasse, keine Anhaltspunkte, auf die speziell zu reagieren wäre. Im baulichen Kontext ist ein angemessener Übergang der neuen Überbauung zur bestehenden Einfamilienhausbebauung und zur offenen Landschaft zu schaffen. Ebenso ist die Lage am Siedlungsrand zu beachten. Ein fließender Übergang von der Bebauung im Gestaltungsplanperimeter zum angrenzenden Landschaftsraum ist wichtig.

In der baulichen Konzeption muss angemessen auf die Lärmimmissionen der Landstrasse K114 reagiert werden. Ebenso sind hinsichtlich des Lärmschutzes die nahe K121 (Siggenthalerbrücke) und die Bruggerstrasse K117 südlich der Limmat zu beachten.

In Bezug auf die geplante Erschliessung des Areals von Osten und der geringen Ausbaubreite der Austrasse ist einer genügenden Zufahrt Beachtung zu schenken. Am Ende der Austrasse ist weiterhin ein Wendeplatz vorzusehen.

## 4 Verkehr und Umwelt

### 4.1 Verkehr / Abstimmung Siedlung und Verkehr



Übersichtsplan Verkehrssituation beim Gestaltungsplanareal Au Rieden (blau eingetragen)

Kartengrundlage: Online Karten Aargau (Tourismus Aargau, ergänzt mit Kantonsstrassennetz und Hervorhebung der Wanderwege)

Die verkehrliche Situation sieht im näheren und weiteren Umfeld des Gestaltungsplanareals „Au Rieden“ wie folgt aus:

- Das Gestaltungsplanareal grenzt im Norden an die Kantonsstrasse K114, Landstrasse. Diese wies im Jahr 2011 noch einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 7'912 Fahrzeugen/Tag auf (Zählstelle Nr. 1650 direkt oberhalb des Gestaltungsplanareals). Gemäss Emissionskataster weist die Landstrasse (Hauptverkehrsstrasse) für den Abschnitt entlang des Gestaltungsplanareals mit auf 2019 hochgerechneten Daten einen Emissionspegel auf der Strassenachse von 77 dB(A) tagsüber und 67.5 dB(A) nachts auf. Weiter westwärts führt die K121, Siggenthaler Brücke (Hauptverkehrsstrasse) über die Limmat nach Baden, sie wies im Jahr 2014 einen DTV von 15'068 Fahrzeugen auf (LKW 3.5 %). Auf das Jahr 2019 hochgerechnet betragen  $L_{re\_Tag}=78.3$  dB(A) und  $L_{re\_Nacht}=69.2$  dB(A). Die Bruggerstrasse K117 (ebenfalls Hauptverkehrsstrasse) wies im Jahr 2008 südlich der K121 einen DTV von 22'231 auf. Der Messpunkt befand sich direkt gegenüber dem Gestaltungsplanareal.
- Die kantonale Radroute (im Übersichtsplan oben blau) verläuft entlang der Landstrasse K114 und über die Siggenthaler Brücke.
- Das Gestaltungsplanareal liegt in der OeV-Gütekategorie B. Die nächstgelegene Bushaltestellen Rieden, Boldi (Buslinien 2 und 6) liegt rund 150 m nordwestlich an der K114, die Bushaltestelle Rieden, Limmatsteg (Buslinie 2) rund 80 m nordöstlich an der K114. Die Busse der

Regionalen Verkehrsbetriebe verkehren im Halbstunden- oder Viertelstundentakt, zu Stosszeiten im Viertelstundentakt oder gar 7 Minutentakt. Die Busse erreichen in 6 bis 8 Minuten den Bahnhof Baden.

- Die Fussweganbindung ins Zentrum von Nussbaumen führt mit einem Trottoir entlang der Landstrasse.
- Die Austrasse ist mit einer aktuellen Ausbaubreite von nur 4.0 m eine schmale Quartierstrasse mit begrenzten Kapazitäten. Die Firma Stadt Raum Verkehr, Birchler + Wicki, Zürich, wurde von der Gemeinde Obersiggenthal beauftragt, parallel einen Erschliessungsplan zu erarbeiten und das mögliche Geschwindigkeitsregime zu evaluieren.

#### Verkehrliche Massnahmen im Gestaltungsplanareal

- Der Anschluss für den motorisierten Verkehr erfolgt konzentriert über die Austrasse. Die Ein- / Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle erfolgt von Osten her über die Wegparzelle 2180.
- Entlang der graden und nur langsam befahrbaren Wegparzelle 2180 sind die Sichtverhältnisse übersichtlich. Bei der geplanten Arealzufahrt müssen die Sichtzonen berücksichtigt werden.
- Zur möglichst bequemen Nutzung von Fahrrädern ist ein angemessener Anteil - ca. die Hälfte des Normbedarfs - an Abstellflächen in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.
- Die im Situationsplan eingetragenen arealinternen Fusswegverbindungen sind als allgemein zugängliche Verbindungen mit möglichst direkter Anbindung zur Austrasse und zur Landstrasse K114 zu sichern. Zu achten ist auch auf eine direkte Anbindung an die Wege des Naherholungsraums.
- Für das Mobilitätsmanagement dient die Stellungnahme von aagaumobil vom 27. Dezember 2017 sowie das Mobilitätskonzept Überbauung Wohn-Werk 5415 von ewp, Effretikon (vgl. Beilage B3).

## 4.2 Mobilität

Mit der geplanten Überbauung wird der Fokus im Bereich der Mobilität auf umweltverträglichen Mobilitätsträgern wie dem öffentlichen Verkehr, Veloverkehr und Fussverkehr gelegt und es wird das Prinzip einer «autoarmen» Siedlung verfolgt. Die Regionalwerke AG Baden beauftragten im Rahmen der Gestaltungsplanung die ewp AG mit der Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts für die gemäss den Richtprojekten vorgesehene Überbauung (Beilage B3).

Für das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt werden gemäss Mobilitätskonzept folgende normativ vorgesehene Parkplatzzahlen berechnet:

- *Gemäss Berechnungsart nach Anzahl Wohnungen müssten 40 Parkplätze für die Wohnungsmieter erstellt werden.*
- *Gemäss Berechnungsart nach m<sup>2</sup> BGF (total = ca. 4000 m<sup>2</sup>) müssen 40 Parkplätze erstellt werden.*

Für Velos wird im Mobilitätskonzept von 120 Abstellplätzen (davon 90 innen) ausgegangen, was bedeutet, dass pro Bewohner etwas mehr als 1 Velo-PP zur Verfügung gestellt wird.

Das Mobilitätskonzept zeigt für die geplante Überbauung folgenden Norm- und Sollzustand für MIV Parkfelder und Veloabstellplatz auf:

### 3.3.1 MIV Parkfelder

	Parkplätze Mieter	Parkplätze Besucher	Abweichung von Norm
Im Projekt geplant	24	3	
Gemäss Norm Berechnung nach Anzahl Wohnungen	40	4	ca. 60 %
Gemäss Norm Berechnung nach BGF	40	4	ca. 60 %

Vergleich Norm und Sollzustand Quelle: ewp AG, Effretikon, Mobilitätskonzept

Damit wird das Parkplatzangebot mit der geplanten Überbauung auf 0.6 Parkplätze reduziert. Es werden 24 Parkfelder in der Tiefgarage angeordnet. Oberirdisch dürfen nur die drei Parkfelder für die Besucher, Kunden erstellt werden.

Die Abweichung bei den MIV-Parkfeldern wird nach dem Mobilitätskonzept wie folgt begründet:

- Die geplante Reduktion des Parkplatzangebotes für Mieter und Mieterinnen bildet integralen Bestandteil des gesamten Nutzungskonzeptes.
- Bezüglich des Energiehaushaltes erreicht die Überbauung gemäss Planung das Netto-null-Ziel bezüglich CO<sub>2</sub> Emissionen – das Gebäude wird als sein eigenes Kraftwerk gedacht und optimal mit den regionalen Energiekreisläufen vernetzt.
- Das Gebäude ist aber nicht nur energetisch auf dem neuesten Stand geplant – auch die Wohn- und Lebensformen richten sich nach zukünftig wohl alltäglichen Anforderungen und Möglichkeiten. Gemeinsam nutzbare Räume und flexible Wohnungen richten sich an Menschen, welche klimabewusst denken und bereit sind für alternative Wohnformen.
- Gemäss Nutzungskonzept ist das Zielsegment der Wohnüberbauung aufgrund des Angebots und der gestalterischen Ausrichtung im Vergleich zum Durchschnitt moderner, offener und zukunftsorientierter.
- Die angestrebte nachhaltige Mobilität ist ein Bestandteil der gesamten Ausrichtung der Wohnsiedlung. Ein Parkplatzangebot gemäss Norm würde diesem Ansatz widersprechen, weil es einer Mobilität nach altem Schema folgen würde.
- Die Bedenken bei der Bewilligung von reduzierten Parkplatzangeboten beruht häufig auf der Gefahr, dass umliegende Quartiere belastet werden. Im Fall der Austrasse ist dieses Risiko sehr gering, da im näheren Umfeld keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Ausstrasse ist zudem sehr schmal und das Parkieren auf der Fahrbahn daher ausgeschlossen.

Das Mobilitätskonzept zeigt die Massnahmen zur Gewährleistung der angestrebten Mobilität in den folgenden Bereichen auf:

- Projektinhalte mit Auswirkung auf eine nachhaltige Mobilität (Ausgangslage Projekt)
- Massnahmen betrieblicher Art (Anreize)
- Massnahmen finanzieller und mietrechtlicher Art (Anreize und Verpflichtungen)

Das Controlling verlangt eine jährliche Deklarationspflicht des Betreibers zum Mobilitätsverhalten.

### 4.3 Lärmschutz

Die BNO der Gemeinde Obersiggenthal legt in der Zone W2 die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV fest. Im Bereich des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets Austrasse ist im Bauzonenplan trotz Lage an der Kantonsstrasse K114 keine Lärmvorbereitung ausgewiesen, die Immissionsgrenzwerte sind mit Beurteilungspegeln von 57 dB(A) bzw. 47dB(A) gemäss Strassenlärmkarte (AGIS-Daten) hochgerechnet für das Jahr 2019 eingehalten.

Die Parzelle Nr. 1713 ist zwar durch die Austrasse an das Verkehrsnetz angebunden, das Gestaltungsplanareal ist jedoch in lärmtechnischer Hinsicht als nicht erschlossen zu betrachten. Das Areal ist gemäss Stand der Erschliessung aktuell noch nicht baureif. Bei Neubauten müssen somit die Planungswerte eingehalten werden. Diese betragen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Anhang 3 Lärmschutzverordnung LSV gegenüber den Immissionsgrenzwerten jeweils um 5 dB(A) tiefere Grenzwerte und damit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Der Schallschutznachweis für das Richtprojekt 'Wohnwerk 5415' vom 11. Mai 2020 (vgl. Beilage B4) bezieht alle drei Kantonsstrasse (K114, K121 und K117) in die Modellrechnung ein, da die geplanten Gebäude im Einflussbereich aller drei Strassen liegen. Ebenso wurde berücksichtigt, dass bei einer 5-geschossigen Bebauung die oberen Geschosse stärker von Strassenlärm betroffen sind, als in den kantonalen Dokumenten ausgewiesen wurde.

Aufgrund der Anordnung und den Emissionswerten der für die Bebauung relevanten Strassen (Lre) ergeben sich gemäss Lärmschutz nachweis die folgenden Beurteilungspegel:

- Hochbauten A Nordfassade: Beurteilungspegel Strassenlärm  $L_{r,t} = 65\text{dB(A)}$  und  $L_{r,n} = 54\text{dB(A)}$ . Daraus resultiert für den Schallschutz gegen Luftschall von aussen eine Mindestanforderung von  $D_e = 32\text{dB}$ .
- Hochbauten A Fassaden in Richtung Süden, Osten und Westen und gesamte Hochbauten B diese befinden sich entsprechend der Beurteilung SIA 181 Tabelle 3 abseits von Verkehrsträgern mit Beurteilungspegeln  $L_{r,t} < 60\text{dB(A)}$  und  $L_{r,n} < 52\text{dB(A)}$ . Daraus resultiert für den Schallschutz gegen Luftschall von aussen eine Mindestanforderung von  $D_e = 27\text{dB}$ .

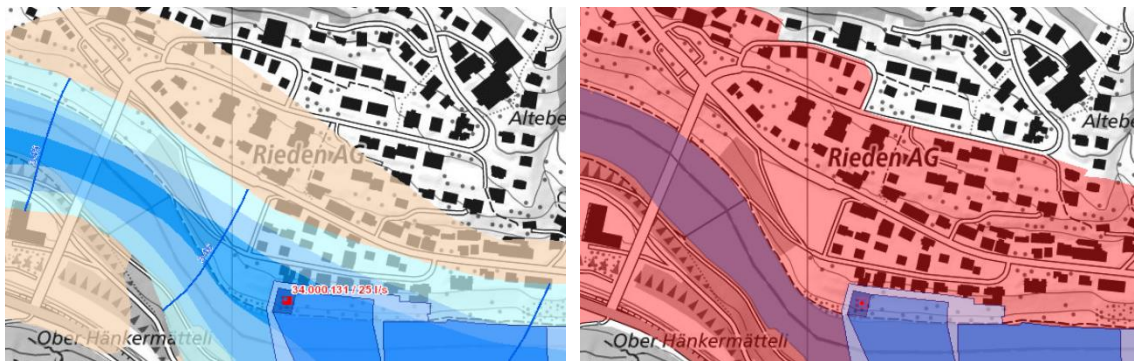
### 4.4 Wald / Waldabstand

Ausgehend vom südlich an das Gestaltungsplanareal angrenzende Waldstück am rechten Limmatuferhang ist ein gesetzlicher Waldabstand von 18 m einzuhalten.

Mit den Richtprojekten wird der Waldabstand respektiert. Die beheizten Gebäudehüllen der Hauptbauten halten den Waldabstand ein, lediglich die westlichste Ecke der Balkonschicht des längs zur Landstrasse geplanten Gebäudekörpers unterschreitet den gesetzlichen Waldabstand um ca. 1.2 m. Mit der baulichen Anordnung und architektonischen Konzeption der Bebauung wird der Kantonsstrasse K114 als Lärmquelle und dem südlichen Naturraum der Limmat, in dem auch das Waldstück liegt, optimal Rechnung getragen.

Der Wald erstreckt sich südlich der Hangkante. Die Gestaltungsplanflächen nördlich der dem Wald entlangführenden, bestehenden Fusswegverbindung sollen überwiegend als landschaftsparkartige Aussenräume gestaltet werden.

#### 4.5 Gewässerschutz



##### Grundwasservorkommen

- Geringe Grundwassermächtigkeit oder geringe Durchlässigkeit
- Mittlere Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen
- Mittlere Grundwassermächtigkeit, vermutet
- Grosse Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen
- Grosse Grundwassermächtigkeit, vermutet
- Sehr grosse Grundwassermächtigkeit

Grundwasserkarte Quelle AGIS

##### Gewässerschutzbereiche

- Au
- Ao
- Zu

Gewässerschutzkarte Quelle AGIS

Beim Grundwasser ist im Bereich des Gestaltungsplanareals die Isohypse des Mittelwassers bei einer Höhe von 346 m ü. M. nachgewiesen. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserspiegel wird nicht tangiert.

#### 4.6 Weitere Umweltthemen

Das Gestaltungsplanareal liegt weder in einem hochwassergefährdeten Bereich noch wird das Areal von Gewässerräumen tangiert. Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte gibt es auf dem Grundstück auch keine Altlasten.

## 5 Richtprojekt

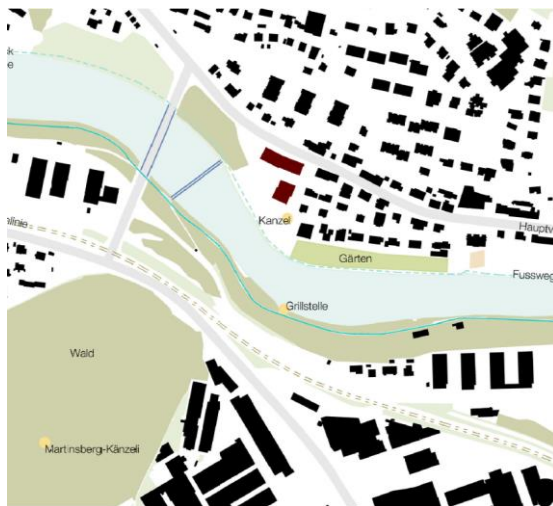
### 5.1 Prozess bis zum Richtprojekt

Mit der Absicht, das Areal zu entwickeln und zu überbauen, führten die Grundeigentümer (Regionalwerke AG Baden) im Sommer 2019 einen Studienauftrag mit 6 teilnehmenden Architekturbüros durch.

Ziel des Studienauftrages war, Ideen für eine smarte und nachhaltige Überbauung, die gleichzeitig *Kontakt und Rückzug, Austausch und Nestwärme* bietet, aufzuzeigen. Das Siegerprojekt sollte als Richtprojekt für den Gestaltungsplan weiterentwickelt werden. Nachfolgend werden die Beiträge des Studienauftrags aufgezeigt.

#### a. Siegerprojekt

##### Siegerprojekt SMART von JOM Architekten GmbH mit planikum GmbH Landschaftsarchitekten

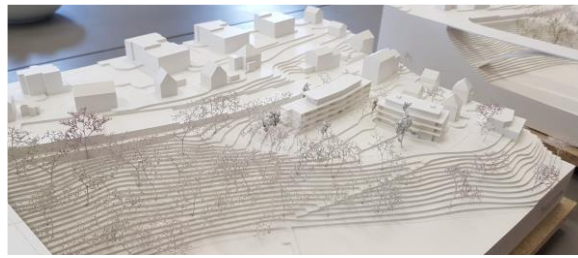


#### Würdigung im Schlussbericht:

Dank der gewählten städtebaulichen Setzung fügt sich das Projekt subtil im Kontext ein und knüpft an der bestehenden kleinteiligen Morphologie feinfühlig an. Die gestuften Gebäudehöhen wirken sich positiv auf das wahrgenommene Volumen aus.

Die Werk-Lobby als Kernstück des Konzeptes setzt auf überzeugende Weise, sowohl räumlich als auch funktionell, die vom Bauherrn definierte Smartness um. Die Fortführung der Werk-Lobby im Wohnhof und der allmähliche Übergang zur Gartenallmend und zur Natur schaffen für alle Jahreszeiten hoch attraktive Begegnungszonen. Die dem Wohnhof angrenzende vorgeschlagene Gemeinschaftsküche macht im Zusammenhang mit dem Wohnhof und der Werk-Lobby Sinn. Die Wohnungsgrundrisse bieten Flexibilität in Bezug auf moderne Wohnformen. Weiter ermöglicht die Vielseitigkeit in Bezug auf Energie und Nutzungen flexible Antworten auf die Herausforderung in Zusammenhang mit einer nachhaltigen Energiewirtschaft.

## b. Übrige Beiträge ohne Rangierung

Projekt **NACHBARSCHAFTEN** von **Atelier EH**

Würdigung im Schlussbericht:

Der Beitrag besteht aus zwei Baukörpern mit urbaner Ausprägung. Der städtebauliche Ansatz wirkt kontextgerecht und ist nachvollziehbar. Gestalterisch unterscheidet sich die attraktive Wohnsiedlung nicht ersichtlich von herkömmlichen Siedlungen von guter städtebaulicher Qualität.

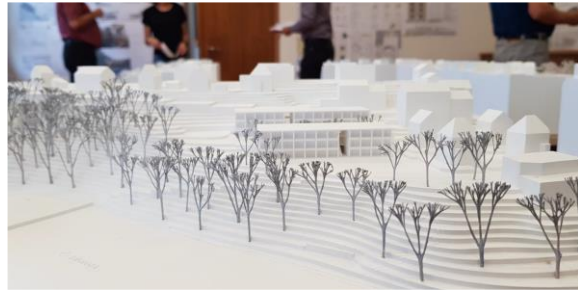
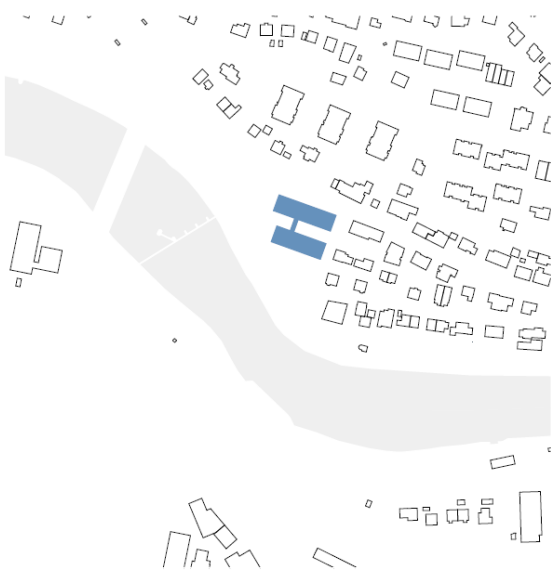
Projekt **MODUL-WERK** von **Baumschlager Eberle Architekten**

Würdigung im Schlussbericht:

Der Beitrag besteht aus einem Ensemble von drei unabhängig angeordneten Baukörpern, die einen Kern bilden. Der städtebauliche Ansatz wirkt kontextgerecht und ist nachvollziehbar. Die hohen Anforderungen an Smartness in Bezug auf Förderung von sozialen Kontakten sind nur im Ansatz erkennbar.



---

 Projekt **PANTA-RHEI** von **CH Architekten AG**


## Würdigung im Schlussbericht:

Der Beitrag besteht aus zwei parallel angeordneten Baukörpern mit urbaner Ausprägung. Der städtebauliche Ansatz wirkt weder kontextgerecht noch ortsspezifisch. Mit dem durchlässigen zentralen Hof, der attraktiven Aussengestaltung und der offen wirkenden Erschliessung der Wohnungen wird der gemeinschaftliche Gedanke des Bauherrn ziemlich gut getroffen.

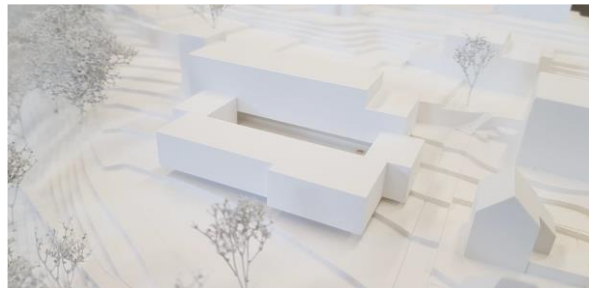
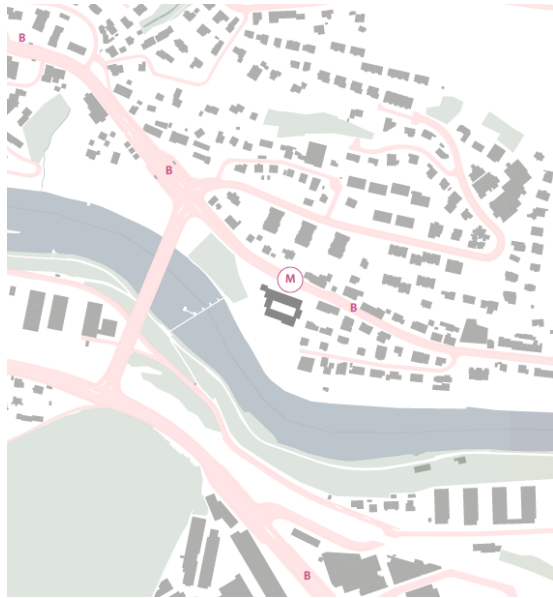
---

 Projekt **WOHN-FORM** von **ERP Architekten AG**


## Würdigung im Schlussbericht:

Der Beitrag besteht aus drei Baukörpern, die durch einen Wintergarten derart verbunden sind, dass er als ein einziges, eher massiv wirkendes Gebäude wahrgenommen wird. Der als Treffpunkt und Begegnungsort angedachte Wintergarten überzeugt in dieser Funktion nicht ganz. Der Aussenraum ist attraktiv als Parklandschaft gestaltet, dessen Zugänglichkeit leidet aber unter der fehlenden Durchlässigkeit des Wintergartens.

---

 Projekt **WILDFORM** von Patrik Linggi Architekten AG


Würdigung im Schlussbericht:

Ansprechende, urbane wirkende Überbauung aus zwei als Regal in Holzbau realisierten Gebäudekörpern. Beide Gebäude bilden ein geschlossenes Bauvolumen mit eigenem Kern (Patio). Das Ensemble entspricht einer städtischen Lösung, die im Projektkontext etwas fremd wirkt. Eine überzeugende Antwort auf die Erwartung vom Bauherrn, soziale Kontakte zu fördern, ist im spannenden Dachgarten erkennbar.

Nebst der städtebaulichen und gestalterischen Konzeption und der gestalterischen Qualität des Aussen- und Freiraumkonzeptes inklusive Zugang zum Limmatufer waren weitere Beurteilungskriterien wie Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Räume, die Wirkung auf das Zusammenleben und soziale Kontakte, Werte- und Qualitätsbeständigkeit der Bauteile sowie Ökologie und Energieeffizienz zu berücksichtigen.

## 5.2 Richtprojekt Bebauung

### a. Ausgangslage

Das vorliegende Richtprojekt «Wohn-Werk 5415» ist in seiner ursprünglichen Form als Siegerprojekt «S.M.A.R.T. Wohnform Obersiggenthal» aus dem oben beschriebenen Studienauftrag hervorgegangen. Vorgesehen sind ein Langhaus im Norden entlang der Landstrasse K114 und ein Punkthaus im Süden an der Austrasse mit insgesamt rund 40 Wohnungen, einer halböffentlichen, gemeinsamen «Werklobby». Gestützt auf ein Mobilitätskonzept ist eine Tiefgarage mit reduzierter Anzahl Pflichtparkplätze vorgesehen.

### b. Ortsbauliche Konzeption

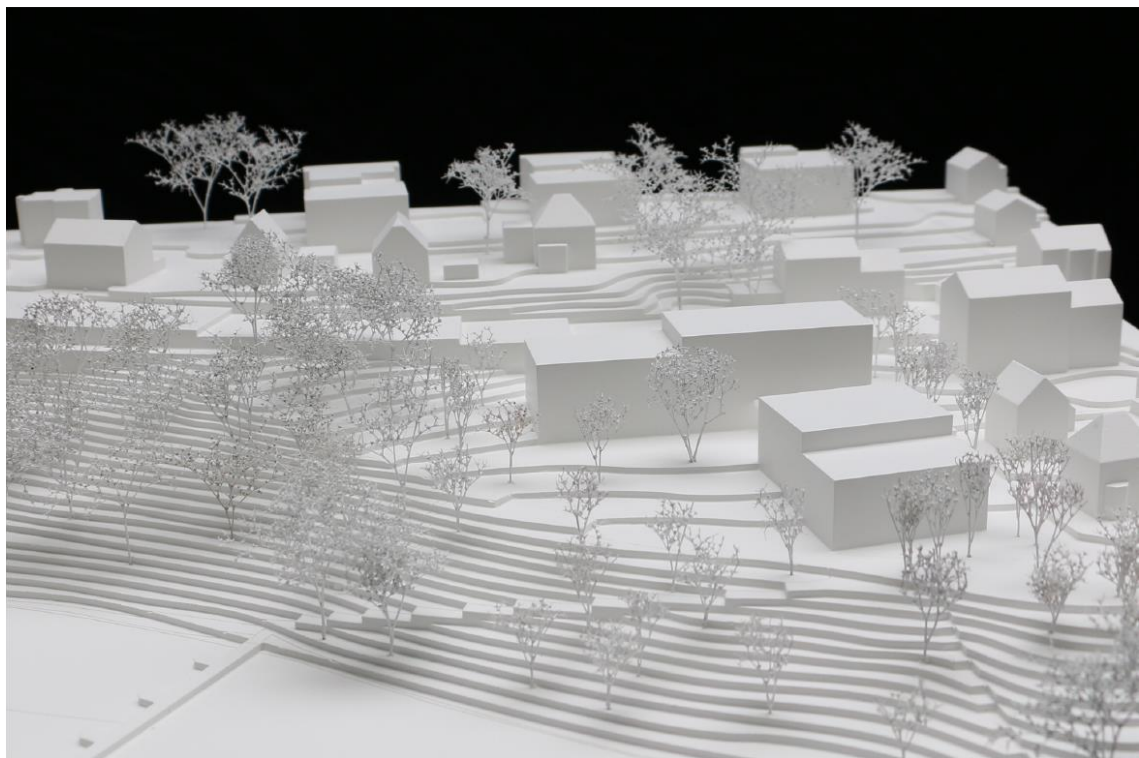
Die hohe Stützmauer der Landstrasse K114, die Austrasse mit den Bauten der Wohnzonen W3 und W2 und die Hangkante zum Limmatraum, entlang welcher ein Fussweg führt, spannen eine dreieckförmige Fläche auf, die zum offenen Limmatraum geneigt ist.

Das Richtprojekt Bebauung platziert im Norden und parallel zur Landstrasse K114 ein langrechteckiges Haus, welches zur Landstrasse einen Rücken bildet und an die ortstypische Strassenbebauung der Zone W3 anknüpft. Das übrige Areal wird damit vom Verkehrslärm der K114 abgeschirmt. Das im Süden platzierte Punkthaus tritt mit maximal drei Vollgeschossen und der kleinteiligen Morphologie mit den Einfamilienhäusern der Zone W2 in Dialog. Ein maximal eingeschossiger Zwischenbau bildet das zentrale Bindeglied zwischen den Baukörpern un-

tereinander und den Zugang zum Wohnhof und den weiteren Aussenräumen der Siedlung. Die geplanten Bauten ergänzen das bestehende Bebauungsmuster im Ortsteil Rieden in selbstverständlicher und ortsbaulich gut nachvollziehbarer Weise.



Schwarzplan, Quelle: arcoplan



Modellaufnahme von Südwesten Quelle: Richtprojekt Bebauung, JOM Architekten GmbH

### c. Erschliessung

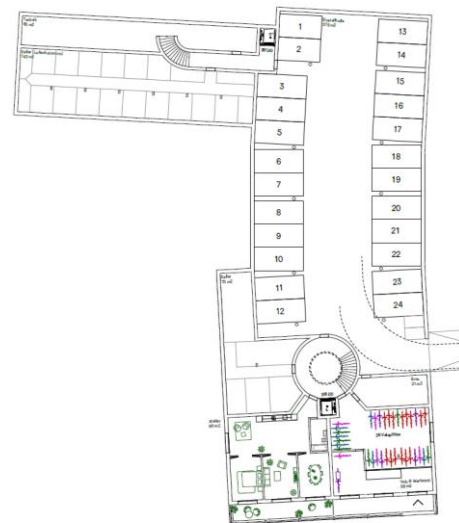
Die Erschliessung des Areals erfolgt für den motorisierten Verkehr von Osten über die Austrasse, die im letzten Abschnitt nordwärts verläuft. Ab diesem Abschnitt erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage und zu den oberirdisch angelegten Besucherparkplätzen. Ebenfalls ab dem nordwärts führenden Abschnitt der Austrasse ist die Erschliessung für Fussgänger und Velofahrer vorgesehen. Von der Austrasse betritt man den zentralen Zwischenbereich, der als gemeinsame Lobby verschiedenste Funktionen einnehmen soll. Für Fussgänger und Velofahrer ist das nördliche Ende der Austrasse auch direkt von Norden ab der Landstrasse zugänglich.

Auftakt zur Siedlung bildet im Osten der gestaltete Zugangsbereich entlang der Austrasse (Wegparzelle 2180) mit den Besucherparkplätzen, der Tiefgarageneinfahrt, den Veloabstellplätzen und dem zentralen Zugangsbereich zur Lobby. Von Osten auf der Austrasse kommend zeigt sich als Auftakt die Südfassade mit dem davorliegenden Kanzelbereich, der auch als interner Wendepunkt für Entsorgungsfahrzeuge dient.

Die Autoabstellplätze in der Tiefgarage wie auch die Veloabstellplätze im Innern der Bauten sind direkt von den Treppenhäusern und Aufzügen der beiden Hauptbauten erreichbar. Veloabstellplätze im Freien befinden sich nördlich des Eingangs zur Lobby sowie im Bereich der Kanzel.



Grundriss EG mit Erschliessung und Umgebungsgestaltung  
Quelle: planikum GmbH, Zürich

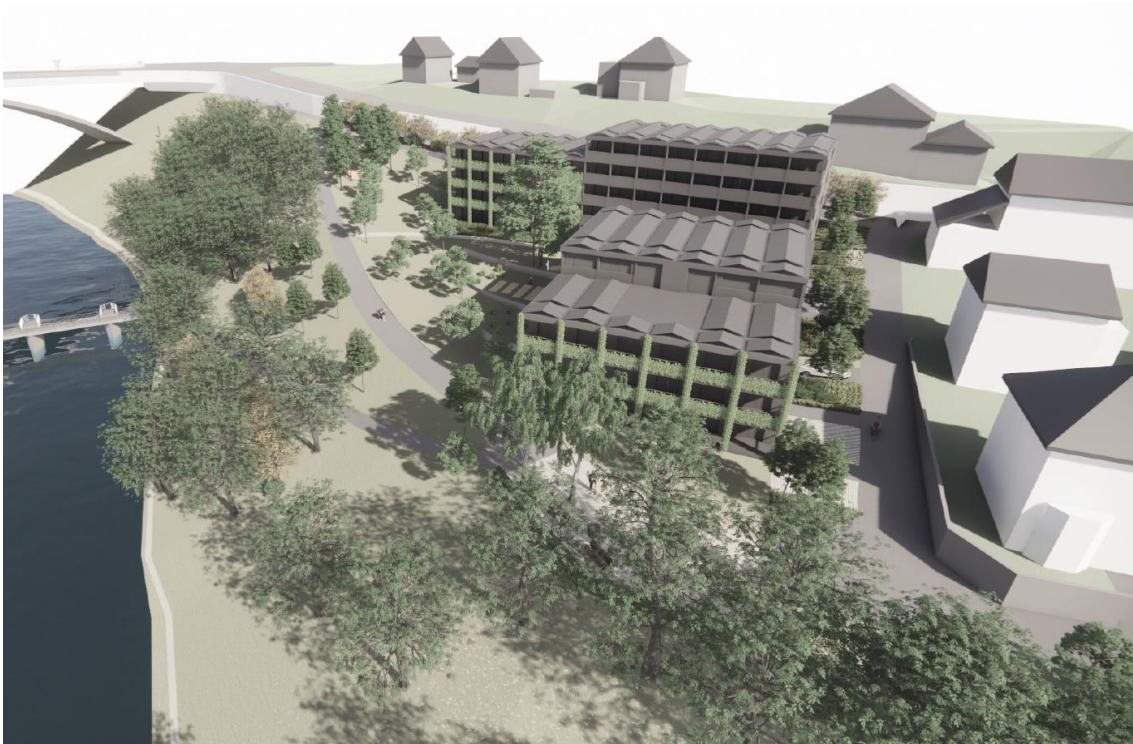


Grundriss Untergeschoss Tiefgarage / UG  
Quelle: JOM Architekten GmbH, Zürich

Die Austrasse besteht aus unterschiedlichen Abschnitten. Ab der K114 führt sie in einer Ausbaubreite von 4 m (Parzelle Nr. 1716, Eigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal) bis an die Grenze zu Parzelle Nr. 1713 und den Gestaltungsplanperimeter (Eigentum Regionalwerke Baden AG). Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters verläuft die bestehende Verkehrsfläche rund 10 bis 20 Meter auf der Parzelle Nr. 1713 weiter und biegt dann im Bereich der Strassenparzelle Nr. 2180 (Eigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal) nach Norden ab. Die Parzelle Nr. 2180 hat eine Breite von lediglich 2.2 m. Die nördliche Austrasse liegt in diesem Bereich mit einer Breite von 1.8 m innerhalb der privaten Parzelle Nr. 1713.

## d. Architektur

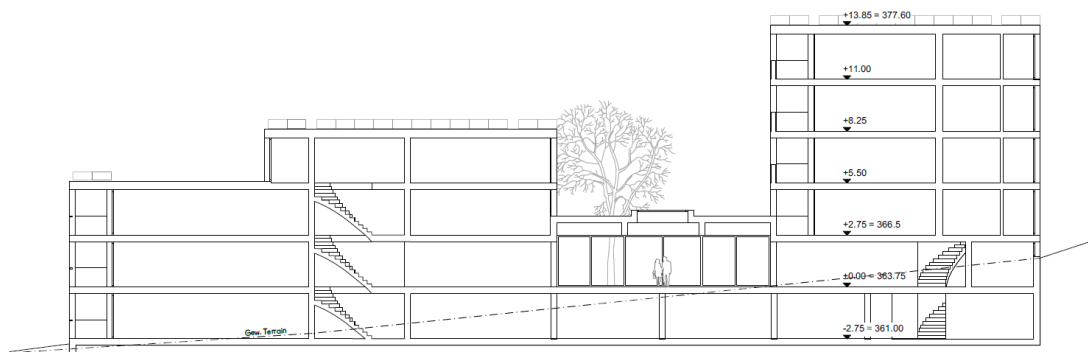
Die Architektur ist geprägt durch die beiden stark nach Süden orientierten Hauptbauten im Holzelementbau, die durch die Anordnung der beiden Attikageschosse von der nordöstlichen Ecke der Überbauung zum Flussraum hin abgetrept sind. Die rechteckige Grundform der beiden Hauptbauten richtet sich zusammen mit dem eingeschossigen Zwischenbau L-förmig an der Austrasse (Wegparzelle 2180) aus. Akzentuiert werden die Südfassaden durch vorgelagerte Balkonschichten, die im Bereich der niedrigeren Bauteile mit einer Fassadenbegrünung versehen werden, im Bereich der höheren Baukörper mit Holzfronten ausgestaltet werden. Das entstehende feingliedrige Fassadenbild lebt damit vom Wechsel zwischen Holz und Bepflanzung, die Überbauung fügt sich damit optimal in den Übergangsbereich zum umgebenden Naturraum ein.



Visualisierung Überbauung Wohn-Werk 5415 mit Fassadenbegrünung und Umgebung, Quelle: planikum GmbH, Zürich



Richtprojekt Bebauung «Wohn-Werk 5415», Axonometrie und Schnitt, Quelle: JOM Architekten GmbH



Richtprojekt Bebauung «Wohn-Werk 5415», Axonometrie und Schnitt, Quelle: JOM Architekten GmbH

Das nördliche, langrechteckige Gebäude entlang der Landstrasse K114 weist vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf, was der östlich entlang der Kantonsstrasse bestehenden Bebauung der W3 entspricht. Das Nachbargebäude tritt mit dem Sockelgeschoss zur Austrasse hin ebenfalls 4-geschossig in Erscheinung. Die Wohnungen im Langhaus sind aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse als Schallschutz-Typen ausgebildet, mit südseitiger Belüftung der Zimmer. Das südliche, quadratische Gebäude an der Austrasse weist drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Die Gesamthöhen von 11 m und 14 m werden bei allen Gebäudeteilen eingehalten. Die Geschossigkeit kann insgesamt als gut der umgebenden Bebauung angepasst bezeichnet werden.

#### Wohnungsspiegel:

	Langhaus		Punkthaus	
UG			1 * Atelier	
EG	1 * 4.5 Zi. 1 * 3.5 Zi.	1 * 2.5 Zi.	2 * 4.5 Zi. 1 * 3.5 Zi.	1 * 2.5 Zi. 1 * 1.5 Zi.
OG 1	2 * 4.5 Zi. 2 * 3.5 Zi.	2 * 2.5 Zi.	2 * 4.5 Zi.	4 * 2.5 Zi.
OG 2	2 * 4.5 Zi. 2 * 3.5 Zi.	2 * 2.5 Zi.		4 * 2.5 Zi.
OG 3	2 * 4.5 Zi. 2 * 3.5 Zi.	2 * 2.5 Zi.		
OG 4	1 * 4.5 Zi. 2 * 3.5 Zi.			
Total Wohnungen je Haus	(17+7+3SMART)	24	(6+10)	10
Total Wohnungen gesamt				40

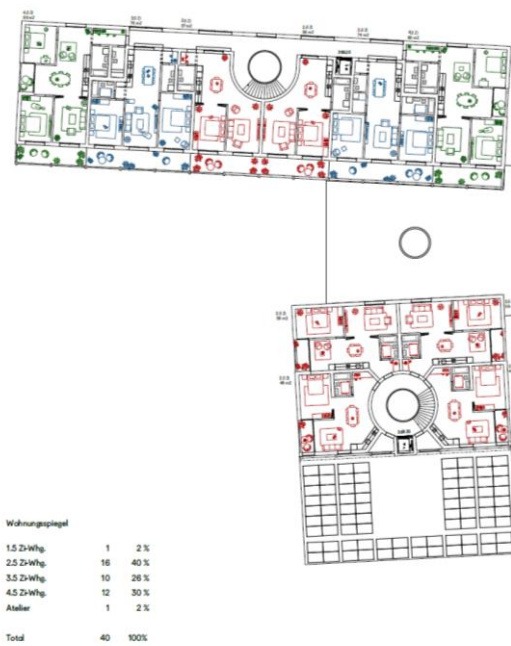
Pro Geschoss und Gebäude werden vier bis sechs Wohnungen durch das jeweilige zentrale Treppenhaus mit Wendeltreppe und Aufzug erschlossen. Die geschwungenen Treppen sind mit Tageslicht durchflutet und wenden sich sanft aufwärts.

Die Wohnungen sind gut organisiert und weisen angemessene Zimmergrößen auf. Die Hauptwohnrichtung aller Wohnungen ist gegen Süden gerichtet. Entlang der gesamten Südseite der Wohnungen sind Balkone angeordnet, die sich untereinander zu einer Balkonschicht und damit einer einheitlichen, ruhigen Fassade verbinden. Im Erdgeschoss von Haus Nord sind drei Zimmer und eine grosse Gemeinschaftsküche angeordnet. Sie kommen dem wachsenden Bedürfnis nach flexiblen, «smarten» Nutzungsmöglichkeiten nach.

Der eingeschossige Zwischenbau, die «Werk-Lobby» bildet das Herzstück der gemeinsamen Flächen in der Siedlung. Die Lobby soll Ankunftsort, Co-Workingspace, Wohnzimmer, Werkstatt, Digitallabor, Bibliothek, etc. in einem und mit Vorhängen flexibel unterteilbar sein. Die Werk-Lobby ist Teil der halböffentlichen Erschließungsfigur und kann auch direkt von aussen betreten werden, entweder vom Hauptzugang von Seite der Austrasse (Wegparzelle 2180) oder vom gemeinsamen Aussenraum. Die Verglasung zum westseitigen Hof und dem verschiedentlich nutzbaren Freiraum kann komplett geöffnet werden.



Richtprojekt Bebauung Grundriss Erdgeschoss



Richtprojekt Bebauung Grundriss Obergeschoss 2

### e. Materialität / Nachhaltigkeit

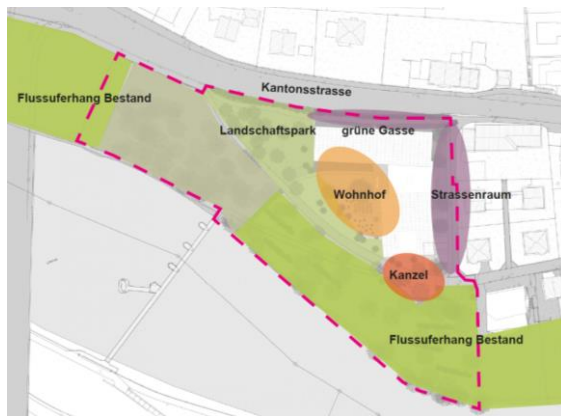
Holzelementbau verursacht geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen als eine konventionelle Bauweise in Stahlbeton und Backstein. Dank dem hohen Anteil an Photovoltaik-Dachflächen ist es über die gesamte Lebensdauer der Bauwerke gar möglich, deren Grauenergie-Anteil zu kompensieren. Holz bietet im Innenraum ein angenehmes Wohnklima. Zudem dient ein Holzhaus als CO<sub>2</sub>-Speicher und das Primärmaterial kann ohne downcycling wiederverwendet werden (zirkuläre Ökonomie). Die erdberührten Teile im Tiefbau sollen – wo überall möglich – mit Recycling-Beton ausgeführt werden.

Der Fensteranteil liegt insgesamt weit unter 40% und ist gegen Süden markant höher, was passive Solargewinne begünstigt. Die südlich vorgelagerten Balkonschichten mit filigranen Stahlstützen und vorgefertigten Betonelementen sind ausgesprochen wetterfest und dienen als passiver Sonnenschutz.

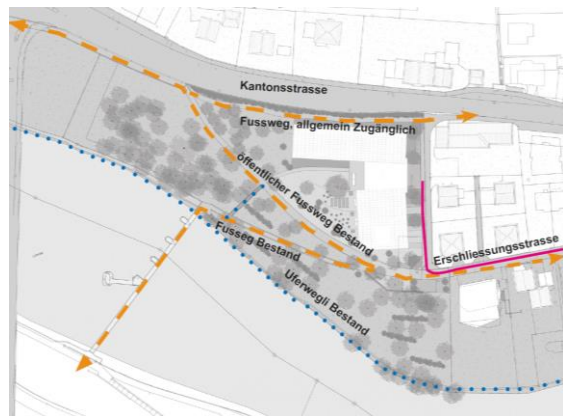
### 5.3 Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung von Planikum GmbH, Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Zürich, bildete in seiner ursprünglichen Form Teil des Siegerprojekts «S.M.A.R.T. Wohnform Obersiggenthal» aus dem weiter oben beschriebenen Studienauftrag für eine mögliche Überbauung des Gestaltungsplanareals. Es wurde als Richtprojekt Umgebung für den Gestaltungsplan weiterentwickelt (Beilage B2).

Das zu bebauende Areal bildet den Übergang von Siedlung und Landschaft und verbindet die Bereiche gestalterisch miteinander. Nachfolgend sind die einzelnen Elemente des Umgebungs-konzepts und die zugehörigen Freiraumtypen zusammengefasst dargestellt und beschrieben. Strassenraum, grüne Gasse und Kanzel sind öffentliche Räume, für jedermann zugänglich. Wohnhof und Gartenallmend sind als halbprivate Bereiche für die Bewohner und deren Besucher reserviert. Es sind gemeinschaftlich genutzte Räume, die unterschiedlich genutzt werden können. Private Zonen im Aussenraum sind keine angedacht. Lichter Wald und Obsthain sind Landschaftsräume, die mit Ausnahme der Durchwegung und des Aufenthaltsbereiches im lichten Wald keine Nutzungsinfrastruktur beinhalten.



Konzept Umgebung



Verbindungen



Freiraumtypen



Vegetation



#### a. Strassenraum

Der **Strassenraum** ist einerseits Ankunftsort / Erschliessungsraum für die Bewohner, andererseits schafft er einen Bezug zu den bestehenden Bauten. Eingebettet in repräsentative Pflanzflächen sind einerseits der Haupteingang zur Werklobby, andererseits Parkplätze und Tiefgaranzufahrt. Die Pflanzflächen erstrecken sich über die gesamte Ost-, Nord- und Teile der Südfassade und sind verbindendes Element. Alleebäume strukturieren den Strassenraum zusätzlich.

#### b. Wohnhof und Gartenallmend

Der **Wohnhof** dient den Bewohner als halbprivater, gemeinschaftlich genutzter Begegnungs- und Aufenthaltsbereich. Er hat direkten Bezug zu den Gemeinschaftsräumen im Gebäude. Der Bereich hat ebenso einen starken Bezug zum angrenzenden „Landschaftspark“, zu dem es einen fließenden Übergang gibt. Durch die städtebauliche Situation ergibt sich eine attraktive, geschützte Situation mit Sicht ins Grüne.

Mit Hilfe von Trockensteinmauern aus lokalem Naturstein wird das bestehende Gelände an das Gebäude herangeführt. Über Natursteintreppen können die Bewohner vom Hof auf die Terrassen gelangen, eine gemeinschaftlich genutzte **Gartenallmend** mit Gemüsebeeten, Beeren und Kräutern. Der intensivere, kleinräumigere Gartenbereich geht mit Beeren und Wildobstgehölzen fließend zum Obsthain über.

#### c. „Landschaftspark“ mit Lichtem Wald und Obsthain

Der **Obsthain** ist verbindendes Element zwischen dem bestehenden Flusshang und der Überbauung. Der sanfte Hang wird räumlich mit Hohstammobstbäumen und Wildobstgehölzen (Kleinbäume / Grosssträucher) strukturiert und geht nahtlos in die bestehende Vegetation unterhalb des öffentlichen Fussweges über. Schattigere Bereiche und offene, sonnigere Stellen ergeben ein spannungsvolles Miteinander. Unter den Bäumen wechseln extensive Blumenwiese in weniger genutzten Bereichen mit Blumenrasen in Gebäudenähe und Schotterrasenbereiche bei der Feuerwehrezufahrt ab, so dass ein harmonisches Bild mit hoher ökologischer Qualität entsteht.

Als Übergang vom offenen Obsthain zum bestehenden Wald südlich der bestehenden Fusswegverbindung ist ein **lichter Wald** mit locker angeordneten, ortstypische Waldbäumen mit lichten Baumkronen in einer wiesenartigen Vegetation angedacht. Ein Holzpodest mit Sicht über den Obsthain ist im lichten Schatten der Bäume vorgesehen.

#### d. Kanzel / Vorplatz

Die Kanzel dient als öffentlicher Freiraum für Bewohner, Anwohner und Spaziergänger mit Sicht und direkter Anbindung über den bestehenden Fussgängerweg zur Limmat. Ein sickerfähiger Belag (Chaussierung) spannt sich zwischen der begrünten Südfassade mit vorgelagertem Blumenrasen bis zur Hangkante des Flussuferbereiches auf und wird mit einer niedrigen geschnittenen Hecke zum Fluss eingefasst. Ein offener, angenehmer Ort, der den Siedlungsraum mit dem Flussraum verbindet.

Der Wendebereich ist für einen 3-Achser (Entsorgungsfahrzeug) ausgelegt und liegt vollständig innerhalb der Bauzone. Die Abfallcontainer (3Stk.) sind im Untergeschoss des südlichsten Gebäudeteils vorgesehen.

### e. Verbindungen

Bestehende Fuss- und Radwegverbindungen bleiben erhalten. Mit der „grünen Gasse“ soll eine zusätzliche Wegverbindung entstehen. Parallel zur Kantonsstrasse auf Gebäudehöhe wird so einerseits ein Nebeneingang für die nördlichen Wohneinheiten gewährleistet, andererseits eine Abkürzung zur nahegelegenen Bushaltestelle „Boldi“ ermöglicht.

### f. Ökologie

Es sind unterschiedliche, ortstypische Vegetationstypen vorgesehen, um eine ökologisch wertvolle Umgebung zu erzielen. Durch die vielseitigen Strukturen und Vegetationselemente wird eine hohe ökologische Qualität der Fläche angestrebt.

Die im Bauzonenplan geschützte Hecke entlang der Kantonsstrasse ist ca. 370 m<sup>2</sup> gross. Bestandsgehölze können teilweise erhalten bleiben. Zudem wird sie in der Länge erweitert. Die Fläche an der bestehenden Lage kann aber nicht mehr vollumfänglich als Wildhecke ausgebildet werden.

Als Ersatz sind im bestehenden südwestexponierten Flussuferhang zusätzliche Wildheckenkörper in bestehender Vegetation angedacht. Die genaue Lage / Ausformulierung der Ersatzstandorte werden in der weiteren Projektierung festgelegt.



Situationsplan Richtprojekt Umgebung

## 6 Inhalte Gestaltungsplan

### 6.1 Grundsätzliches

Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

Die Gestaltungsplanung „Au Rieden“ basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018).
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Obersiggenthal; Beschluss Einwohnerrat 17. Oktober 2013, Genehmigung Regierungsrat 19. März 2014.
- Bauzonenplan / Kulturlandplan der Gemeinde Obersiggenthal; Beschluss Einwohnerrat 17. Oktober 2013, Genehmigung Regierungsrat 19. März 2014.

Gestützt auf das Richtprojekt Bebauung und das Richtprojekt Umgebung legt der Gestaltungsplan „Au Rieden“ für das gesamte Areal die Lage und Höhe der neuen Gebäude, die Nutzungsdichte und -verteilung, die gestalterischen Rahmenbedingungen, die Erschliessung und Parkierung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest. Soweit relevant, werden die Umweltbelange miteinbezogen (Energie, Lärm, Abfall, Mobilität).

Im Gestaltungsplan werden die Baubereiche für Hochbauten zur verbindlichen Sicherung des Richtprojektes relativ eng um die geplanten Gebäudeflächen gelegt. Die Sondernutzungsvorschriften werden stufengerecht formuliert, so dass ähnliche Lösungen realisierbar sind. Somit ist gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV sichergestellt werden können und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offenbleiben.

Der Gestaltungsplan „Au Rieden“ basiert auf den §§ 16 bis 21 BauG und besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV inklusive Richtprojekte Überbauung und Umgebung hat rein wegleitenden Charakter. Die Richtprojekte geben bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung aber wichtige Hinweise.

## 6.2 Gegenüberstellung Regelbauweise mit Richtprojekt und Gestaltungsplan

Die Angaben zum Richtprojekt beziehen sich auf die neu geplanten Wohnbauten auf der Parzelle Nr. 1713. Daraus ergibt sich folgender Regelungsbedarf:

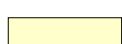
Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt bzw. Regelungen Gestaltungsplan	Regelungsbedarf im Gestaltungsplan
Zonenkonformität W2	Wohnen, nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen. Max. 100 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche.	Wohnen (2 neue Wohngebäude) und Gemeinschaftsflächen im Zwischenbau.	Keine Abweichung, BNO lässt reine Wohnnutzung und Ateliers zu.
Strassenabstand Gebäude	4 m Gemeindestrassen bzw. 6 m Kantonsstrassen (§ 111 BauG)	4 m bei Gemeindestrasse resp. 6 m bei Kantonsstrasse	Keine Abweichung
Waldabstand Gebäude	18 m für grössere Bauten und Anlagen (§ 48 BauG)	Hauptbauten halten Waldabstand ein. Vorgelagerte Balkonschicht 16.8 m gegenüber Wald	Keine Abweichung, Präzisierung durchlaufende Balkonschicht
Grenzabstand oberirdische Gebäude	klein: 4 m gross: 8 m	Gestaltungsplanareal grenzt an keine private Parzelle	Keine Abweichung
Grenzabstand Unterniveau- / unterirdische Bauten	0.5 m gemäss § 20 BauV	Nur kleiner Teilbereich im Arealinnern überschreitet Baubereich für Hochbauten	Keine Abweichung
Gebäudeabstand	2 x 4 m gemäss § 10 BNO	Gebäude sind zusammengebaut	Festlegung Baubereiche für Hochbauten (C für eingeschossigen Zwischenbau)
Abstand gegenüber Kulturland	klein: 4 m	Baubereich B mit 4 m	Keine Abweichung
Ausnutzungsziffer	0.4	0.63 inkl. Nebenräume in den Hauptgeschossen: 3'076 m <sup>2</sup> aGF plus 315 m <sup>2</sup> Gemeinschaftsraum 4'877 m <sup>2</sup> Landfläche	Ja, Festlegung maximal zulässige aGF innerhalb Perimeter (exkl. nicht anrechenb. Attika / UG)
Gesamthöhe	14 m (11 m plus 3 m) gemäss § 4 und § 10 BNO	Haus Nord (A) 14 m, Haus Süd (B) 11 m	Ja, Höhen mit max. Höhenkoten pro Baubereich festlegen.
Fassadenhöhe	11 m (8 m plus 3 m) gemäss § 4 und § 10 BNO	Haus Nord (A) 11 m Haus Süd (B) 14 m	Ja, Unterteilung max. Höhenkoten pro Baubereich.
Vollgeschosse	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Abweichung
Gebäudelänge	Max. Gebäudelänge nicht definiert, jedoch Mehrlängenzuschlag ab 16 m	Gestaltungsplanareal grenzt an keine private Parzelle	Keine Abweichung
Lärmimmissionen	Planungswerte Empfindlichkeitsstufe II	Planungswerte; erforderliche Lärmdämpfung vgl. Kapitel 4.3	Ja, Bestimmungen zur Lärmdämpfung festlegen

Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt bzw. Regelungen Gestaltungsplan	Regelungsbedarf im Gestaltungsplan
Dachform / -neigung	§ 67 BNO: besondere Sorgfalt am Siedlungsrand; extensive Begrünung Flach- / Pultdächer	Ausschliesslich Flachdach	Ja. Dachform und Aufbau von Photovoltaik oder Begrünung fest-schreiben. Max. Anteil begehbbare Terrasse fest-schreiben.
Ortsbauliches Konzept / Architektur	Einpassungskriterien (§ 42 BauG / § 64 BNO)	Richtprojekt als begleitend für Beurteilung der Qualitäten erklären	Ja. Volumetrische / gestalterische Konzeption festlegen
Aussenraumgestaltung	Aussenraumgestaltung nach § 69 BNO	Richtprojekt als begleitend für Beurteilung der Qualitäten erklären	Konzept und Qualität in SNV sichern, inkl. ökologische Ausgleichsflächen
Spielflächen	Gemeinschaftliche Spiel- / Aufenthaltsflächen: mind. 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche	Richtprojekt / Gestaltungsplan legt Spiel- und Aufenthaltsflächen fest	Vorgaben zu Spiel- und Aufenthaltsflächen in SNV
Veloabstellplätze	VSS-Norm SN 640'065 50% oberirdisch, überdeckt, in Nähe der Hauseingänge	Weitgehend in Gebäude angeordnet, wenige Aussenabstellplätze	Innerhalb Gebäude und in der Nähe Zugangsbereiche
Parkierung	Gemäss § 62 BNO zusammengefasst und mit guter Freiraumqualität; max. 4 Felder nebeneinander an Strasse.	Total 24 Parkfelder in Einstellhalle / Besucherparkfelder oberirdisch	Ja, Parkfeldangebot in unterirdischer Einstellhalle
Mobilität	Anzahl Parkfelder VSS-Norm SN 640 281	Realisierung 60 % der erforderlichen Parkfelder mit Mobilitätskonzept	Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts fest-schreiben.
Energie	Keine Bestimmungen	Ressourcenschonender Bau und Betrieb / Minimierung der Umweltbelastung durch räumliches und konstruktives Konzept	Ja, Energiewerte des Minergie-P-Eco-Standards festlegen. Parkfelder mit genügend Steckdosen für Elektrofahrzeuge.
Begutachtung	Gemäss § 65 BNO generelle Möglichkeit zum Beizug von Fachleuten	Aus Studienauftrag hervorgegangenes Richtprojekt	Möglichkeit zur Einholung eines unabhängigen Fachgutachtens

Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften (§ 21 BauG / § 8 Abs. 3 BauV)



Boni bzw. Lockerungen  
in Form von grösserer Dichte, Erhöhung Bauvolumen,



„strengere“ Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erreichen (§ 8 Abs. 3 BauV)

### 6.3 Zu den Inhalten im Einzelnen

Die Erläuterungen zu den Inhalten des Gestaltungsplanes folgen in ihrer Reihenfolge den Sondernutzungsvorschriften. Wo nötig, werden darin die Aussagen aus dem Situationsplan 1:500 erläutert.

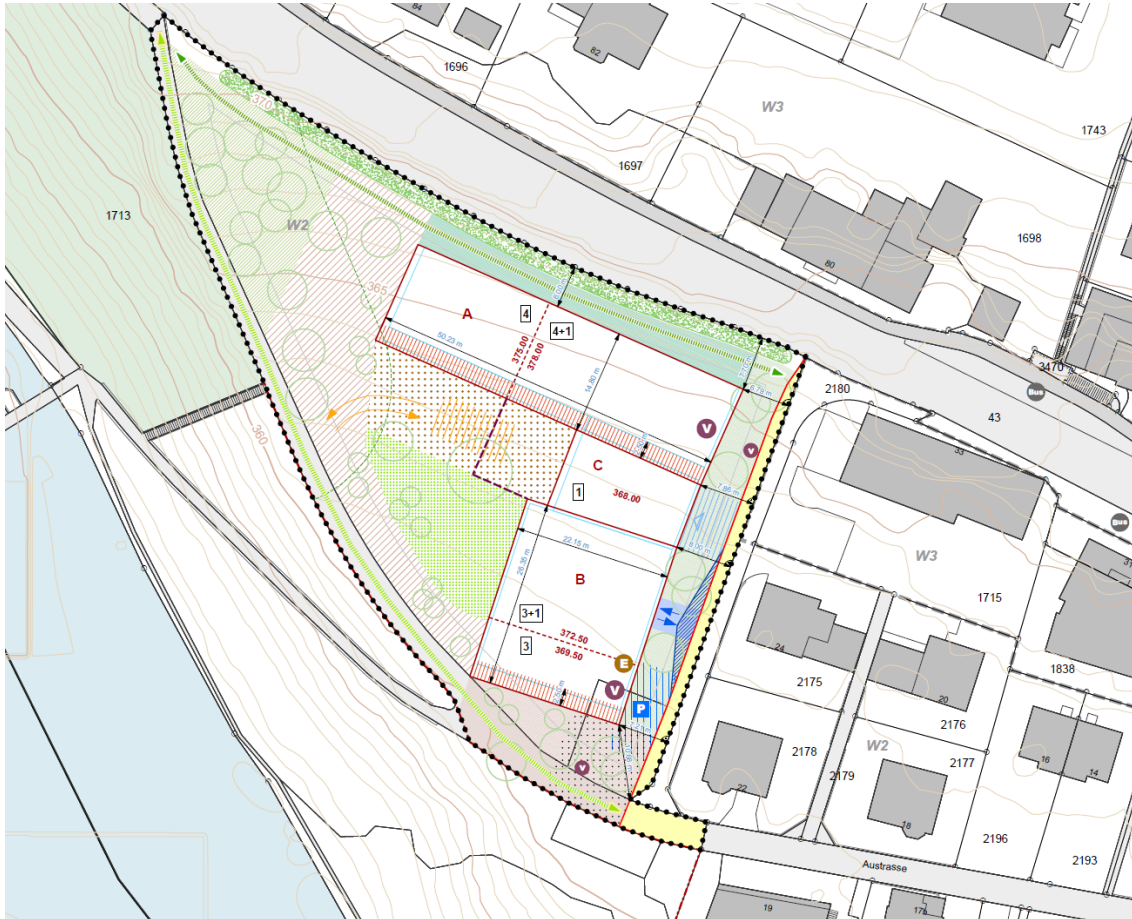
Die **allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen** sind in den §§ 1 bis 3 SNV (Ziel und Zweck, Verhältnis zum übergeordneten Recht, Perimeter und Bestandteile) sowie in § 21 SNV (Inkrafttreten) enthalten:

- § 1 SNV: Gestützt auf § 11 Abs. 6 BNO bezweckt der Gestaltungsplan «Au Rieden» eine sorgfältig geplante Wohnüberbauung von angemessener Dichte, die mit ihrer Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzeption zwischen der Topografie des Limmatraumes und der bestehenden orthogonalen Siedlungsstruktur vermittelt. Auf die Lärmimmissionen der Landstrasse und weiterer umgebenden Strassen ist zu reagieren. Mit der Aussenraumgestaltung soll die Vegetation des südexponierten Hanges in die Überbauung geführt werden. Der Gestaltungsplan hat eine Überbauung zum Ziel, die einen relevanten Beitrag zur Ressourcenschonung und Minimierung der Umweltbelastung leistet.
- § 2 SNV: Mit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 17. Oktober 2013 (19. März 2014 Genehmigung) in Obersiggenthal wurde die BNO an das harmonisierte kantonale Recht angepasst. Es gelten damit die harmonisierten Begriffe nach den §§ 16 bis 31 Bauverordnung (BauV) sowie Anhang 1 und 2 BauV.
- § 3 SNV: Der Perimeter des Gestaltungsplans entspricht der Abgrenzung im Bauzonenplan. Er umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 1713. Bezüglich der Bestandteile des Gestaltungsplanes wird zwischen verbindlich und wegleitend unterschieden. Die Richtprojekte von JOM Architekten GmbH, Zürich und von planikum GmbH, Zürich, werden für die Beurteilung bzw. die Auslegung in Ermessensfragen als wegleitend beizuziehen aufgeführt.

Die **Baubereiche für Hochbauten** sind in § 4 SNV definiert und bezeichnen die maximale Ausdehnung der ober- und unterirdischen Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse:

- Nach § 4 Abs. 1 SNV sind Ober- und unterirdische Gebäude innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B und C zu erstellen. Die Ausdehnung dieser Baubereiche orientiert sich eng am Richtprojekt. Sie lassen nur einen geringen Spielraum von 0.5 m bis max. 1.0 m in der Anordnung der Gebäudeflächen offen, sodass die ortsbauliche Konzeption verbindlich gesichert ist. Die Begrenzungen der Baubereiche ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassen- und Waldabstände.  
Die gesetzlichen Strassenabstände werden mit den Baubereichen eingehalten. An der südwestlichsten Ecke von Baubereich A ragt der Balkon um rund 1.2 m in den Waldabstand hinein. Die Unterschreitung erfolgt gemäss Richtprojekt durch die aussenliegende, durchgehende Balkonschicht. Sämtliche beheizten Gebäudeteile halten den Waldabstand ein. Zwischen dem Baubereich A und dem Waldstück verläuft auch die öffentliche Fusswegverbindung von der Austrasse zur Landstrasse. Die ortsbauliche Konzeption richtet sich am bestehenden orthogonalen Bebauungsmuster aus und schafft mit dem Langhaus entlang der Landstrasse einen Lärmschutz für das Innere der Überbauung und den angrenzenden Aussen- und Freiraum. Es kann so eine gute Siedlungsqualität erreicht werden. Das Hineinragen des Balkons in den Waldabstand kann damit begründet werden.
- In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen durchgehende Balkonschichten (§ 4 Abs. 3 SNV) sind auf allen Geschossen Balkonbereiche zulässig, welche länger als ein Drittel der Fassadenlänge sind. Diese Baubereiche sichern vom Lärm abgewandte Aussenbereiche, die mit dem Hauptgebäudevolumen harmonisieren.
- Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nach § 5 SNV sowohl innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten als auch innerhalb des Bau-

bereichs unterirdische Bauten / Unterniveaubauten zulässig. Die Einfahrt in die geplante Tiefgarage erfolgt ebenerdig ab der Austrasse. Sämtliche unterirdischen Parkfelder der Überbauung befinden sich zusammengefasst in dieser Einstellhalle. Insgesamt kann eine ausserordentlich grosse Fläche mit einer natürlichen Bodenbeschaffenheit erhalten bleiben.



Situationsplan 1:500 mit Baubereichen (rot) und mit integriertem Richtprojekt Bebauung (blau) und somit sichtbarem Anordnungsspielraum der Gebäude

Die **Höhenmasse** werden in § 6 SNV definiert:

- Die maximalen Höhenkoten und die Anzahl Hauptgeschosse werden je Teilbereich im Situationsplan 1:500 festgelegt. Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Anlagen (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse, Photovoltaikanlagen), jedoch nicht durch Lüftungsgeräte überschritten werden.
- Um negative gestalterische Auswirkungen zu verhindern bzw. gestalterisch einwandfreie Lösungen zu ermöglichen, legt § 6 Abs. 2 SNV fest, dass Dachrandabschlüsse und Photovoltaikanlagen die maximalen Höhenkoten um max. 80 cm überragen dürfen.



Ansichten Haus A, von der Landstrasse (links) und von der Austrasse (rechts); JOM Architekten GmbH

## Geschossflächen aGF:

- Die in § 7 SNV festgelegte maximal zulässigen anrechenbaren **Geschossflächen aGF** beträgt (exklusive der nicht anrechenbaren Attika- und Untergeschosse) insgesamt 3'200 m<sup>2</sup> für die Baufelder für Hochbauten A, B und C. Sie wird nicht aufgeteilt. Somit wird eine Ausnützungsziffer von rund 0.65 ermöglicht. Im Richtprojekt werden 3'076 m<sup>2</sup> aGF ausgewiesen. Ebenfalls werden im Richtprojekt Gemeinschaftsräume im Umfang von 315 m<sup>2</sup> ausgewiesen, die nicht zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet werden müssen. Für die spätere Projektierung ergibt sich damit noch ein minimaler Handlungsspielraum.
- Die ermöglichte bauliche Dichte ist in Anbetracht der umliegenden Bauten in der Wohnzone W3 sowie vor dem Hintergrund einer anzustrebenden angemessenen Verdichtung innerhalb der Bauzonen raumplanerisch gut vertretbar. Die Setzung der Bauten erlaubt grosszügige Aussenräume und eine Umgebung, die für alle Wohnungen ein grosszügiges freies Um- und Sichtfeld bietet.

Die Vorgaben zu Verkehr und Mobilität werden in den §§ 8 bis § 12 SNV festgelegt:

## Erschliessung:

- Die motorisierte Erschliessung des Areals, respektive die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle erfolgt gemäss § 8 SNV von der Austrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Wegparzelle Nr. 2180 und die ebenfalls bezeichnete neue Verkehrsfläche. Die neue Verkehrsfläche ist erforderlich, weil die Wegparzelle 2180 für sich allein nur eine Breite von rund 2.2 m aufweist und damit als Zufahrt nicht ausreichend ist.
- Die Sichtzone bei der geplanten Einstellhalleneinfahrt ist im Situationsplan 1:500 ausgeschieden. Da es sich um das Ende der 'Sackgasse Austrasse' handelt und der Zufahrtsabschnitt eine maximale Breite von 4.0 m aufweisen wird, wird die Sichtzone für Tempo 30 mit Rechtsvortritt ausgeschieden.
- In § 8 SNV und mit den entsprechenden Einträgen im Situationsplan 1:500 werden weiter die Flächen für einen Wendebereich für das Entsorgungsfahrzeug sowie auch für die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche gesichert.

## Parkierung:

- Alle erforderlichen Pflichtparkfelder für die Baubereiche A, B und C sind gemäss § 9 Abs. 1 SNV mit Ausnahme der wenigen Parkfelder für Besucher in den Untergeschossen, in den untersten Vollgeschossen oder in unterirdische Bauten / Unterniveaubauten anzuordnen. Das Richtprojekt sieht in der Einstellhalle 24 Parkfelder und 3 Motorradabstellplätze vor. Es wurde mit dem Richtkonzept ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die Eckdaten und Massnahmen für die Siedlung mit der reduzierten Parkfeldzahl aufzeigt. Für den Gestaltungsplan legt § 9 SNV weiter fest, dass die maximale Parkfelderzahl 60% des für die Wohnen gemäss VSS-Norm ermittelten Richtwertes beträgt. Vorgaben zum erforderlichen Mobilitätskonzept sind in § 12 SNV definiert.
- Bei einem Bedarf für CarSharing sind entsprechende Parkfelder nach den Vorgaben von § 9 Abs. 1 SNV bereit zu stellen.
- Oberirdische Besucherparkfelder sind nur in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zulässig, um den Strassenraum grösstmöglich von abgestellten Fahrzeugen frei zu halten. Für Besucher sind gemäss Richtprojekt 3 ebenerdige Parkfelder geplant (davon 1 Behindertenparkfeld).

## Veloabstellplätze:

- § 10 SNV verweist bezüglich Anzahl und Dimensionierung der Veloabstellplätze auf die Anforderung der VSS-Norm. Aufgrund der wohnkonzeptionellen Ausrichtung der Überbauung ist davon auszugehen, dass der Anteil Spezialvelos mit erhöhtem Platzbedarf rund 10 % beträgt. Mindestens ein Viertel der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch innerhalb an die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen „Veloparkplatz Kurzzeit“ anzuordnen. Die weiteren erforderlichen Veloabstellplätze sind im Untergeschoss oder in den untersten Voll-



geschossen, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern getrennt, in der Nähe des Hauptzugangsbereiches anzuordnen.

- Gemäss Richtprojekt ist ein Veloraum mit 35 normal breiten Veloparkplätze und 3 Spezialplätzen direkt von der Austrasse bzw. direkt ab dem Treppenhaus von Haus B zugänglich. Ein zweiter Veloraum mit 45 normal breiten und 5 Spezialplätzen ist direkt vom Haupteingang zur gemeinschaftlichen Lobby, aber auch vom Treppenhaus von Haus A zugänglich. Rund 26 Kurzzeit-Veloplätze sind an der Austrasse angeordnet.

Fusswegverbindungen:

- Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen und bereits bestehende öffentliche Fusswegverbindung ist an der heutigen Lage zu sichern (§ 11 SNV). Die weitere im Situationsplan eingetragene Fusswegverbindung ist als arealinterner Fussweg entlang der K114 zu sichern und spätestens mit der Überbauung zu erstellen. Die Breite hat mind. 2.0 m zu betragen. Es handelt sich um eine wertvolle Ergänzung des Wegnetzes, insbesondere zum Erreichen der Bushaltestellen und von Westen herkommend als direkte Verbindung zu den Hauseingängen.

Mobilitätskonzept:

Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen (§ 12 SNV). Es hat aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnerschaft, Besuchende, Beschäftigte, Kundschaft) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs organisiert und bewältigt werden kann. Nebst Informationen und Anreizen zur Benützung des öffentlichen und Fuss- / Radverkehrs bei den Nutzergruppen regelt das Konzept unter anderem auch die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und deren Zuordnung. Es zeigt auf, wie das Einhalten der Ziele überprüft wird und welche Massnahmen andernfalls getroffen werden.

**Umgebung allgemein:** § 13 Abs. 1 SNV legt den Grundsatz fest, dass mit der Konzeption der Umgebungsgestaltung der Übergang von der Landschaft in die Siedlung fliegend zu gestalten ist, in dem unterschiedlich nutzbare, ökologisch wertvolle und attraktiv gestaltete Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Die Lage am Siedlungsrand mit der spezifischen Vegetation bietet sich für eine optimale Einpassung der Überbauung an bzw. drängt sich gewissermassen auf.

- Innerhalb der gesamten Überbauung sind mind. zwei Drittel einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden und mind. 20% der Umgebungsflächen sind als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten und dauernd freizuhalten (§ 13 Abs. 2 SNV).
- In § 13 Abs. 3 SNV wird der Umgang mit der gemäss Bauzonenplan geschützten Hecke geregelt. Diese ist am bestehenden Standort so weit wie möglich, mindestens aber im Umfang von 180 m<sup>2</sup> zu erhalten. Als Ersatz für die reduzierte Heckenfläche ist im Rahmen des Bauwilligungsverfahren die Anlage neuer Wildheckenkörper auf der Parzelle Nr. 1713 grundeigentümerverbindlich zu regeln.
- Für ökologisch hochwertige Flächen ist mit der Baueingabe ein Umgebungsplan und ein Pflegekonzept einzureichen und genehmigen zu lassen (§ 13 Abs. 4 SNV). So kann beispielsweise die Pflege der Obstbäume im geplanten Obsthain geregelt und die langfristige Erhaltung des Hains gesichert werden. Speziell erwähnt ist die Freihaltung von Neophyten.

Die örtlich spezifizierten Qualitäten der einzelnen Frei- und Aussenräume werden in § 14 SNV wie folgt umschrieben:

- Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche **gestaltete Vorzone**, **Grüne Gasse** und die **Kanzel / Vorzone** sind nach (§ 14 Abs. 1 SNV) als attraktiver Zugangs-, Ankunftsort und Erschliessungsraum zu gestalten, welche die Zugänge und die Verkehrsinfrastruktur enthalten. Sie sind mit einem offenen, übersichtlichen und repräsentativen Charakter entsprechend der beabsichtigten Adressbildung im Quartier auszugestalten. Die gestaltete Vorzone um-

fasst gemäss den Richtprojekten den zentralen Zugang zu der Überbauung bzw. zur gemeinsamen Lobby, aber auch die Tiefgaragenzufahrt mit dem Wartebereich für das Kreuzen von zwei Fahrzeugen, weiter die Zugänge zu den Veloräumen von Haus A und B und die drei Besucherparkplätze. Das Richtprojekt Umgebung strukturiert diesen Bereich mit unterschiedlicher Materialisierung der Bodenflächen sowie mit Pflanzflächen und Bäumen. Der Bereich der Kanzel / Vorzone erfordert aufgrund seiner Lage, Öffentlichkeit und Erschliessungsfunktion eine hohe Multifunktionalität und Gestaltungsqualität.

- Der **Wohnhof und Spielbereich** ist nach (§ 14 Abs. 2 SNV) als halbprivater Begegnungs- und Aufenthaltsort mit direktem Bezug zu den Gemeinschaftsräumen zu konzipieren, der attraktiv gestaltete und nutzbare Spiel- und Aufenthaltsflächen für unterschiedliche Altersgruppen und Ausstattungselemente als Ort der Begegnung unter einem grossen Hofbaum aufweist. Von diesem Bereich ist die **Gartenallmend** (§ 14 Abs. 3 SNV) erreichbar, die sich mit sanfter Terrassierung (max. 1 m hohe Natursteinmauern) im leicht nach Süden geneigten Hang entlang von Haus B einfügen muss. Bauten und Anlagen zur gartenbaulichen Nutzung (Kleinstbauten) sind zugelassen.
- Der **Obsthain** ist als räumlich fein strukturierte Fläche mit Hochstammbäumen und Wildobstgehölzen auf artenreichen Blumenwiesen, Blumenrasen und Schotterrasen zu gestalten (§ 14 Abs. 4 SNV). Für die Feuerwehr ist die Durchfahrt offen zu halten. Der Bereich **lichter «Wald»** ist mit locker angeordneten, ortstypischen Waldbäumen in einer wiesenartigen Vegetation zu bepflanzen (§ 14 Abs. 5 SNV). Mit der landschaftsparkartigen Bepflanzung von Obsthain und lichtem «Wald» wird dem Ziel Rechnung getragen, den Übergang von der Landschaft in die Siedlung fließend zu gestalten. Vom südlich angrenzenden Naturraum sind dies im Speziellen der südgeneigte Limmatuferhang mit locker baumbestander Heuwiese und angrenzendem Waldstück, das sich bis zur Landstrasse erstreckt.

Die Vorgaben zu Umwelt und Energie werden in den §§ 15 bis 17 SNV festgelegt.

- **Nachhaltigkeit** und Ressourcenschonung, wie diese in § 15 SNV verbindlich gefordert werden, bilden einen integralen Bestandteil des Richtprojekts. Ebenfalls wird bereits im Richtprojekt ein hoher **Energiestandard** angestrebt. Nach § 15 SNV müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen. Ebenfalls sollen am Ort produzierte erneuerbare Energien einen Beitrag zur nachhaltigen Bewältigung der Mobilität leisten, z.B. für den Einsatz von Elektrofahrzeugen. Die Parkfelder sind mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.
- **Lärm:** Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie die Anforderungen an den Schallschutz gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Gestützt auf den Schallschutznachweis gilt gemäss § 16 SNV für die Nordfassade von Hochbauten im Baubereich A für den Schallschutz gegen Luftschall von aussen eine Mindestanforderung von  $De = 32$  dB. Für die Fassaden Richtung Süden, Osten und Westen von Hochbauten im Baubereich A sowie für sämtliche Fassaden von Hochbauten im Baubereich B gilt für den Schallschutz gegen Luftschall von aussen eine Mindestanforderung von  $De = 27$  dB.
- **Entsorgung:** Die Entsorgung ist innerhalb des Baubereiches für Hochbauten an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage anzuordnen. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt. Im Wendebereich ist eine Stellfläche für den Abholtag bereit zu stellen.

**Gestaltung der Bauten und Anlagen:** Um die Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauV zur erreichen, werden in § 18 SNV folgende Bestimmungen festgeschrieben:

- Das Richtprojekt Bebauung sowie das Richtprojekt Umgebung gelten bezüglich der Anforderungen an ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Qualitäten als wegleitend (§ 18 Abs. 1 SNV). Davon kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzeugt wird.

- Als wesentliche typologische Elemente werden folgende Prinzipien verbindlich definiert: Durch drei in der Höhe gestaffelte Gebäudekörper ist eine sorgfältige Integration ins Gelände sowie eine selbstverständliche Ergänzung der vorhandenen Quartierstruktur mit dichter Bauweise entlang der Landstrasse und dem orthogonalen Anordnungsprinzip in den strassenabgewandten Bereich zu erreichen. Die Gebäude von unterschiedlicher Höhe sind mit einer fein gegliederten vertikalen und horizontalen Struktur der Fassaden zu versehen, so dass diese angemessen auf den kleinteiligen Massstab im Umfeld reagieren (§ 18 Abs. 2 SNV).
- Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche für Hochbauten ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer ruhigen Gesamtwirkung führt. Dem architektonischen Charakter eines zukunftsweisenden Leuchtturmprojekts muss auch in der Fassadengestaltung mit einer adäquaten, einheitlichen Formensprache Rechnung getragen werden. Im Besonderen soll vor den Balkonen an den Südwest-Fassaden eine nachhaltige Konstruktion mit partiell integrierten Photovoltaik Modulen sowie einer bodengebundenen Fassadenbegrünung realisiert werden. Kompaktfassaden sind ausgeschlossen. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Es sind gut aufeinander abgestimmte Farben und ökologische Materialien zu verwenden (§ 18 Abs. 3 SNV).

Da sich die Bauten am Siedlungsrand gut einzuordnen haben, gelten für die Dachgestaltung sowie Aufbauten erhöhte Gestaltungsbestimmungen.

- Innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes sind nach § 19 SNV nur Flachdächer zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit den Hauptkuben harmonieren.
- Die Dächer sind mit einer möglichst vollflächigen Photovoltaikanlage zu gestalten oder alternativ ökologisch wertvoll und extensiv gemäss SIA 312 (Grundanforderung) zu begrünen. Ein untergeordneter Anteil von maximal 100 m<sup>2</sup> je Gebäude kann als begehbarer Terrassen genutzt werden.

Der Gemeinderat kann gestützt auf § 20 Abs. 1 SNV zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans oder zur gestalterischen Beurteilung und Beratung eines Baugesuchs oder eines Gesuchs um einen Vorentscheid ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt. Die Kosten für das Fachgutachten übernimmt der Gesuchsteller.

#### 6.4 Fazit und Interessenabwägung

Auf Grund der Ausführungen in diesem Planungsbericht lassen sich für das Gestaltungsplan-gebiet «Au Rieden» folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Das Gestaltungsplanareal wurde mit der letzten Gesamtrevision von einer Grünzone in die Wohnzone W2 umgezont, um an dieser Lage im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung eine hochwertige Überbauung realisieren zu können. Der Gestaltungsplan trägt damit zur haushälterischen Bodennutzung und mit den detaillierten Gestaltungsbestimmungen zu einer guten Siedlungsqualität bei.

Durch die äusserst gut an den öffentlichen Verkehr angebundene Lage zwischen den Ortszentren von Obersiggenthal und Baden sowie einer guten Erreichbarkeit von in «Alltagsdistanz» gelegenen Orten mit dem Fahrrad kann eine Überbauung realisiert werden, die im Sinne einer «autoarmen Siedlung» einen geringeren Anteil motorisierten Individualverkehrs aufweist, als herkömmliche Überbauungen an vergleichbar dezentraler Lage (in Bezug auf die Ortszentren). Die Wohnnutzung kann auf die abgeschirmte Südseite hin orientiert werden, mit Blick in den

Limmatraum. Im Spickel zwischen dem Naturraum der Limmat im Süden und der Kantonsstrasse im Norden gelegen, vermittelt die mit dem Gestaltungsplan beschriebene Überbauung mit der bestehenden Bebauungsstruktur der angrenzenden Quartierbauten der Wohnzonen W2 und W3. Die Nutzungsdichte ist anhand der gut integrierbaren Volumen zweckmässig und dem Ort angemessen. Sie steht mit der aufgezeigten hochwertigen Qualität der Aussen- und Freiraumgestaltung im Gleichgewicht.

Im Gestaltungsplan werden stark auf die Richtprojekte Bebauung und Umgebung bezogene qualitätssichernde Kriterien für die Gebäude und die Umgebungsgestaltung sowie der möglichen Nutzungen definiert. Somit kann eine hohe architektonische, aussenräumliche und auch die für eine sozial nachhaltige Überbauung notwendige Qualität gewährleistet werden, welche die angestrebten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise rechtfertigen.

Weiter bietet der Gestaltungsplan mit einer situationsgerechten Erschliessung und einem strengen Fokus auf nachhaltige Mobilität die Voraussetzung für eine geordnete und konzentrierte Anbindung an die Austrasse, ohne dass ein umfangreicher Ausbau dieser Quartierstrasse erforderlich ist. Über die Austrasse wird direkt die Landstrasse K114 erreicht, eine kantonale Hauptverkehrsstrasse.

An einer hochwertigen Überbauung der Fläche innerhalb der Wohnzone W2 besteht ein hohes öffentliches Interesse, wofür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Richtprojekt verfolgt die Vision einer sozioökonomisch und ressourcentechnisch zukunftsweisenden Wohnüberbauung und setzt diese auch im Sinne der heutigen und wohl auch in Zukunft diversifizierten Nutzungsansprüche an das Wohnumfeld um. Es sind unterschiedliche Formen des Zusammenlebens möglich. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen haben einen hohen Stellenwert und stehen in verschiedenster Art und Weise sowohl im Innern als auch im Aussenbereich zur Verfügung. Es werden zukunftsweisende Wohnformen mit einem gewissen Pioniercharakter ermöglicht.

## 7 Verfahrensschritte

### 7.1 Ablauf / Terminprogramm

<b>Vorarbeiten</b>	
0. Studienauftrag «Wohnform Obersiggenthal» Siegerprojekt: S.M.A.R.T Wohnform Obersiggenthal von JOM Architekten GmbH, Zürich mit planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Luzern Schlussbericht des Beurteilungsgremiums	März bis August 2019  19. September 2019
<b>Gestaltungsplan</b>	
1. Projektstart / Auftragserteilung	Oktober 2019
2. Präsentation Siegerprojekt und geplantes Vorgehen Gestaltungsplan beim Gemeinderat Obersiggenthal	November 2019
3. Erarbeitung / Entwicklung Richtprojekt Bebauung gestützt auf das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag (Name Richtprojekt: «Wohn-Werk 5415»); Erarbeitung Richtprojekt Umgebung	November 2019 bis April 2020
4. Entwurf Gestaltungsplan bis Gutheissung durch Bauherrschaft: Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht und Mobilitätskonzept	Mai 2020 bis Juli 2020
5. Begutachtung nach § 8 Abs. 3 BauV, Präzisierung und Bereinigung Dossier, Vorlage an Gemeinderat	Mai 2020 / Juli 2020
6. Informationsveranstaltung Anstösser / Kommissionen	12. August 2020
7. Verabschiedung durch den Gemeinderat Obersiggenthal	September 2020
8. Kantonale Vorprüfung	Sept. 2020 bis Jan. 2021
9. Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	November 2020
10. Ergebnisse Vorprüfung und Auswertung Mitwirkungseingaben	Dez. 2020 bis März 2021
11. Abschliessende kantonale Vorprüfung	April 2021 bis Juni 2021
12. Schlussbereinigung / Vorbereitung öffentliche Auflage	Juli 2021
13. Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG (30 Tage)	August 2021
14. Einwendungsverhandlungen	September 2021
15. Beschlussfassung Gemeinderat	ca. Oktober 2021
16. Genehmigung Kanton	ca. Ende 2021

### 7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird über die Planungsakten des Gestaltungsplans „Au Rieden“ informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen.

### 7.3 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

#### **7.4 Öffentliche Auflage**

Nach Freigabe der bereinigten Sondernutzungsplanungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

#### **7.5 Beschlussfassung / Genehmigung**

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes „Au Rieden“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

## Beilagen

### B1 Richtprojekt Bebauung

„Wohn-Werk 5415“ | JOM Architekten GmbH | Aargauerstrasse 70 | 8048 Zürich

Datei	Bezeichnung	Datum
Projektdossier A4	Bericht mit Projektplänen (verkleinert)	17.07.2020

### B2 Richtprojekt Umgebung

„Wohnform Obersiggenthal | planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung | Schaffhauserstrasse 358 | 8050 Zürich

Datei	Bezeichnung	Datum
Situationsplan 1:200	Konzept Umgebung 1:200	07.07.2020
Bericht A4		07.07.2020

### B3 Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept Überbauung Wohn-Werk Obersiggenthal | ewp AG | Rikonerstrasse 4 | 8307 Effretikon

Datei	Bezeichnung	Datum
Bericht A4	Mobilitätskonzept Überbauung «Wohn-Werk 5415» Obersiggenthal	20.07.2020

### B4 Schallschutznachweis

Schallschutznachweis Wohn-Werk Obersiggenthal | Pro-Acoustics GmbH | Stadtturmstrasse 19 | 5400 Baden

Datei	Bezeichnung	Datum
Kurzbericht A4	Schallschutznachweis Projekt Wohn-Werk 5415	Mai 2020