

Gestaltungsplan Häfelelhau

Gemeinde Obersiggenthal

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

17. November 2020

Version für die
öffentliche Auflage



Auftraggeberschaft

Weber Real Estate AG
Waldeggweg 6L, 5415 Obersiggenthal

Markus Weber
Breitenackerstrasse 14, 5415 Obersiggenthal

Bearbeitung

Christoph Brun
lic. iur., dipl. Forst-Ing. ETH/SIA
Thomas Roduner
MSc in Engineering / Spatial Development & Landscape Architecture

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Sibylle Küpfer, Metron Architektur AG
dipl. Architektin ETH

Sophia Carstensen
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Titelbild: www.map.geo.admin.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Zielsetzung der Planung	7
1.3	Inhalte der Planung	7
1.4	Perimeter	8
1.5	Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	9
2	Grundsätze des Richtprojekts	10
2.1	Architektur	10
2.2	Freiraum	13
2.3	Verkehr	20
2.4	Weitere Sachthemen	23
3	Erläuterung der Sondernutzungsvorschriften	25
3.1	Allgemeine Bestimmungen	25
3.2	Gestaltungsplanperimeter / Flächenabtretung	25
3.3	Bebauung	26
3.4	Grundmasse und Nutzung	28
3.5	Gestaltungsvorschriften	35
3.6	Erschliessung und Parkierung	41
3.7	Umwelt	42
3.8	Qualitätssicherung und Etappierung / Schlussbestimmungen	43
4	Abweichungen von der Regelbauweise	43
5	Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	44
6	Verfahren	45
	Abbildungsverzeichnis	47
	Tabellenverzeichnis	48

Beilagen:

- Richtprojekt «Arealentwicklung Häfelerhau, Obersiggenthal»
22. Januar 2020, Metron Architektur AG & S. Carstensen
- Energiekonzept Häfelerhau, Obersiggenthal (Nussbaumen)
16. Juli 2018, Lemon Consult
- Übersichtsplan zum Baumbericht Tilia Baumpflege
11. Dezember 2019, Sophia Carstensen / Tilia Baumpflege AG
- Bestandsaufnahme Bäume inkl. Kurzliste Inventar
14. Dezember 2018, Steinmann Ingenieure und Planer AG
- Verkehrsgutachten Nussbaumen, Wohnüberbauung Häfelerhau
2. November 2016, B+S AG (Beilage Erschliessungsplan)

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Areal Häfelerhau liegt zwischen Dorf- und Waldrand an erhöhter Lage in der Gemeinde Obersiggenthal. Das Gestaltungsplanareal umfasst gesamthaft rund 14'560 m². Das ehemalige Gärtnereiareal an attraktiver Hanglage mit Weitblick gelegen, besteht aus sechs Parzellen die auf zwei private Grundeigentümerschaften aufgeteilt sind. Des Weiteren liegt Parzelle Nr. 2159 – die heutige arealquerende Fusswegverbindung vom Waldeggweg zum Wald – teilweise auf dem Areal und ist im Besitz der Einwohnergemeinde Obersiggenthal. Im Rahmen der Zonenplanrevision seitens der Einwohnergemeinde wurde das Areal 2014 von der Gärtnereizone in die Wohnzone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

1.2 Zielsetzung der Planung

Die Ziele des Gestaltungsplans bestehen darin, die planerischen Rahmenbedingungen für eine attraktive Überbauung sicherzustellen, die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts zu sichern und insgesamt einen Mehrwert zu schaffen. Konkret werden folgende architektonischen, landschaftlichen, verkehrlichen und raumplanerischen Ziele verfolgt:

- Realisierung einer Überbauung mit massvoller Dichte, überdurchschnittlicher architektonischer Qualität und hoher Wohn- und Lebensqualität
- Schaffung eines Quartiers mit eigener Identität
- optimale Eingliederung der Überbauung in die Landschaft und die Topografie
- Gestaltung hochwertiger Aussen- und Grünräume sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Gestaltung hochwertiger Aussen- und Grünräume sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen, die bestmöglich auf den Baumbestand Rücksicht nehmen.
- öffentliche Fusswegverbindung zum Wald
- geeignete Durchwegung des Gestaltungsplanareals

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Obersiggenthal (vom 17. Oktober 2013) definiert folgende generellen Ziele für Gestaltungspläne respektive Gestaltungsplangebiete:

§ 11 Abs. 6 BNO 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.

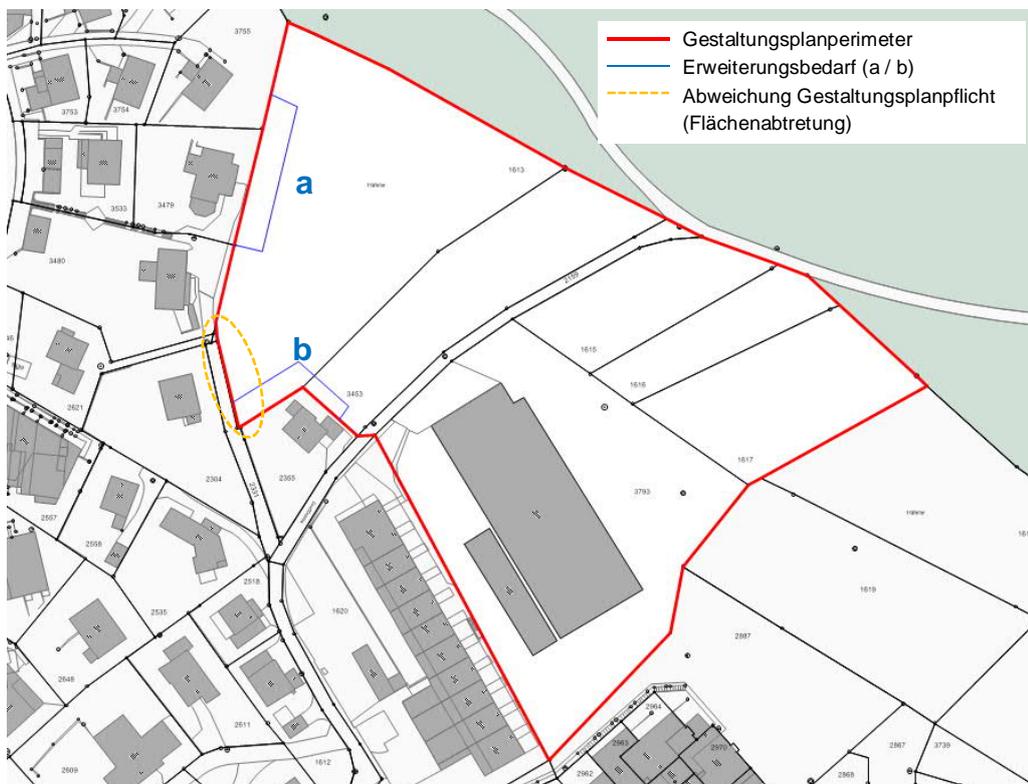
1.3 Inhalte der Planung

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen beispielhaft die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen des Richtprojekts. Zudem sind zum besseren Verständnis ausgewählte Informationsinhalte dargestellt, die in anderen Instrumenten bereits verbindlich geregelt sind (Waldabstand). Der Gestaltungsplan beinhaltet den Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die Sondernutzungsvorschriften (SNV) als verbindliche Planungsteile. Erläuternde Grundlage dazu ist der vorliegende Planungsbericht.

1.4 Perimeter

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Obersiggenthal (vom 17. Oktober 2013) besteht für die Parzellen Nrn. 1613, 1615, 1616, 1617, 2159, 3453 und 3793 eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplanperimeter entspricht, abgesehen von einem Teilbereich entlang der Strassenparzelle Nr. 2331 (im nachfolgenden Plan mit oranger Bandierung gekennzeichnet), dem Perimeter gemäss geltendem Bauzonenplan. Auf den erwähnten und für einen allfälligen Strassenausbau benötigten Teilbereich wird in Kapitel 3.2 eingegangen.

Gestützt auf die Grundeigentümerstrategie sind in der nachfolgenden Abbildung die möglichen Erweiterungsbereiche der Grundeigentümerschaften (Parzellen Nrn. 2355 und 3479) orientierend eingezeichnet. Die Grundeigentümerschaft von Parzelle Nr. 3479 wird einen - in der nachfolgenden Abbildung mit «a» gekennzeichneten - rund 7 m breiten und 55 m langen Bereich beanspruchen. Der Waldabstandsbereich (18 m) wird dabei respektiert. Dieser wird als Garten genutzt, eine Klein- respektive Kleinstbaute von maximal 20 m² beinhalten (Gartenschopf) und allenfalls eingezäunt werden (Schutz der Pflanzen vor Wildtieren). Die Grundeigentümerschaft von Parzelle Nr. 2355 wünscht nordwestlich ab Parzellengrenze einen rund 6 m respektive nordöstlich ab Parzellengrenze rund 4 m breiten Bereich (in der nachfolgenden Abbildung mit «b» gekennzeichnet) zu beanspruchen. Auch dieser Bereich würde als Garten genutzt und aus den bereits genannten Gründen allenfalls eingezäunt werden. Allfällige Eigentumswechsel und Dienstbarkeiten würden privatrechtlich geregelt. Damit allenfalls verbundene Ausnutzungsübertragungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates möglich. Im Zusammenhang mit dem Erlass des Gestaltungsplanes sorgt der Gemeinderat für die Eintragung entsprechender Anmerkungen im Grundbuch.



1.5 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

1.5.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Obersiggenthal gehört gemäss Raumkonzept Aargau zu den urbanen Entwicklungsräumen. Zu den zentralen Themen in diesen Gebieten gehören die hochwertige Innenentwicklung sowie der nachhaltige Umgang mit der Gesamtmobilität. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan (RP) im Siedlungsgebiet. Östlich grenzt ein Schutz- und Naturschutzgebiet (keine kantonale Bedeutung) an das Gebiet. Der RP enthält ansonsten keine weiteren Inhalte oder Festsetzungen, die das Areal direkt betreffen.

1.5.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Obersiggenthal gehört dem Regionalplanungsverband Baden Regio an. Im November 2013 wurde ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches im Juli 2016 ergänzt wurde.

Gemäss REK wird die Gemeinde Obersiggenthal als Subzentrum angesehen und ist, zusammen mit Baden und Wettingen, Teil des Zentrumsgebiets. Die Zentren sollen attraktiv gestaltet sein und wesentlich zur Lebens- und Aufenthaltsqualität beitragen. Unter dem Titel «Schlüsselmassnahmen Verkehrsentwicklung» wird der Ausbau des ÖV-Angebots angestrebt.

1.5.3 Nutzungsplanung

Gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Obersiggenthal ist das Gebiet der Wohnzone 2 (W2) zugewiesen. Im Osten des Areals befindet sich die Hecke Nr. 246 Yumopark (Anhang 4, Kapitel Schutzobjekte BNO). Gemäss Kulturlandplan (KLP) vom 17. Oktober 2013 ist für den Waldrand (Nr. 354) sowie für das östlich des GP-Areals gelegene Landwirtschaftsland (Nr. 8) eine Naturschutzzone ausgeschieden. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie die dazugehörigen Pläne (BZP und KLP) wurden am 19. März 2014 durch den Regierungsrat genehmigt.

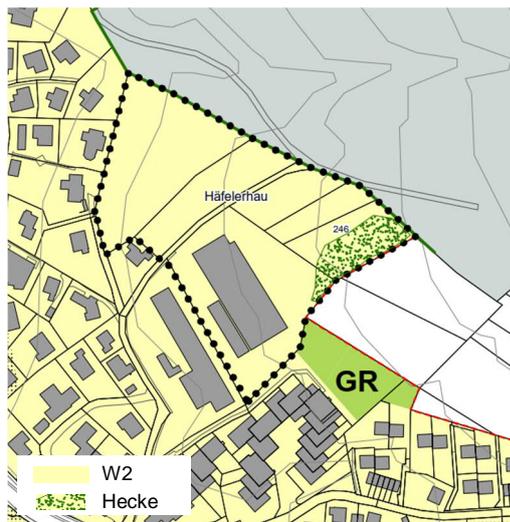


Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonenplan

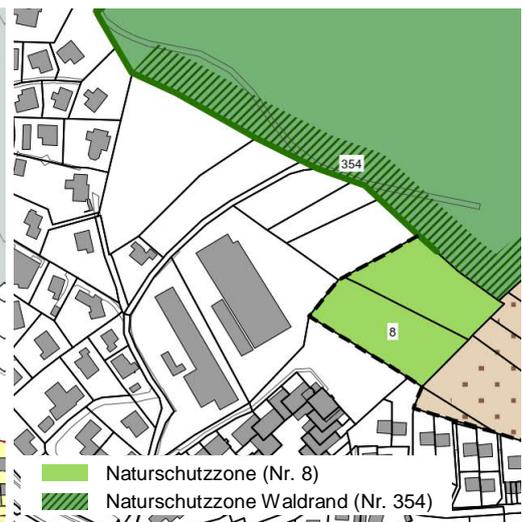


Abbildung 3: Ausschnitt Kulturlandplan

2 Grundsätze des Richtprojekts

2.1 Architektur

2.1.1 Ausgangslage

Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, ging als Siegerprojekt aus einem Studienauftrag mit fünf Planungsteams hervor. Dieser wurde 2017 von den Grundeigentümern in Zusammenarbeit mit der Gemeinde in Auftrag gegeben.

2.1.2 Städtebau

Mit dem Waldrand im Rücken und den seitlich und zwischen den Gebäuden auslaufenden Waldhängen liegt die Siedlung eingebettet am Hang. Ein geschwungener, zusammenhängender Parkweg erschliesst die ins üppige Grün gesetzten Gebäude. Topografie und Landschaft prägen die Architektur. Der Fluss des Hangs wird in den drei länglichen Bauten spürbar: Indem sie seine Bewegungen exakt nachzeichnen, brechen sie die grossen Volumen in differenzierten Höhenabstufungen, Gebäudevor- und Rücksprünge. Sie unterlegen der grossen Form einen feinen Rhythmus. So gegliedert passen sich die Volumen in die von Punktgebäuden geprägte Umgebung ein.

Die Gebäude weisen drei Wohngeschosse auf. Alle Wohnungen profitieren von der aussergewöhnlichen Lagegunst indem sie sich immer nach drei Seiten zur Landschaft öffnen. Es stellt sich ein Gefühl von Wohnen in der Landschaft ein. Das präzise Eingehen auf die Hanglage bietet eine unverstellte Aussicht von praktisch allen Wohnungen. Die kompakten Volumen ermöglichen grosszügige, durchlässige Landschaftsräume zwischen den Bauten.



Abbildung 4: Schwarzplan

2.1.3 Ausdruck

Die langgezogenen Wohnbauten schieben sich zwischen die Ausläufer des Waldes und vermitteln mit ihren grün schimmernden Fassaden als Form- und Farbverwandte zwischen Waldhorizont und heterogen bebautem Dorfrand. Sie formulieren einen ebenso markanten wie fein kalibrierten Auftakt zum Siedlungsgebiet. Die vertikalen Achsen mit den grossen französischen Fenstern und Balkonen schaffen ein klar gegliedertes Fassadenbild.



Abbildung 5: Modell

2.1.4 Erschliessung

Direkt bei den Hauseingängen liegen die Räume für Velos und Kinderwagen. Dort, wo Aussenwege nahe den Fassaden entlangführen, sind die untersten Wohnungen so angehoben, dass sie vor Einblicken geschützt sind. Die Treppenhäuser verfügen über Tageslicht und direkte Ausgänge in den Grünraum.

Vom Platz her erschlossen ist die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Garage befindetet sich möglichst kompakt unter dem oberirdischen Volumen.

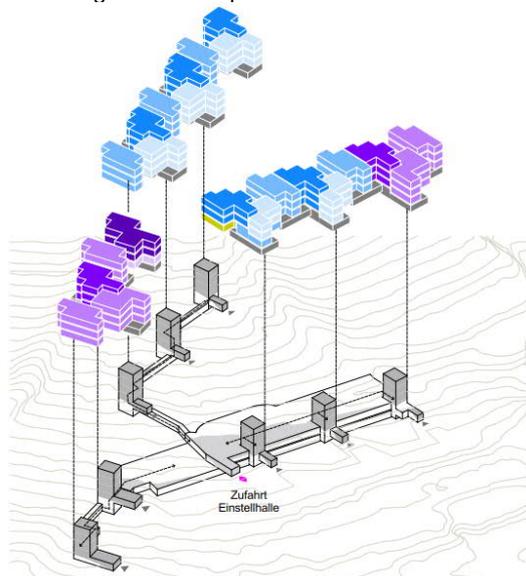


Abbildung 6: Erschliessung über Tiefgarage

2.1.5 Wohnungen

Es gibt keine Vorder- und Rückseiten. Die Gebäude öffnen sich nach allen Seiten und geben den Blick frei in die Weite, den Wald und den Landschaftsgarten. Die französischen Fenster bringen viel Licht in die Zimmer. Die Wohnhäuser sind mehrheitlich als Dreibünder organisiert. Die grosszügig bemessenen Entrées in den Wohnungen sind möblierbar und direkt an die Nasszellen angebunden. Das Herz der Wohnungen bilden die Wohn-Essräume, die sich immer auf drei Seiten öffnen. Ihnen schliessen sich Zimmer an, die entweder einzeln nutzbar sind oder sich mit dem Wohn-Essraum zu einem fliessenden Raumkontinuum verbinden lassen. Alle Wohnungen verfügen über private, windgeschützte Aussenräume.



Abbildung 7: Wohnungsgrundrisse

2.2 Freiraum

2.2.1 Grundsatz

Das Richtprojekt hat sich zum Ziel genommen, die vorhandenen Qualitäten des Ortes zu bewahren und diese bestmöglich für die neue Wohnumgebung zu nutzen. Der kostbare und aussergewöhnliche Pflanzenbestand aus der Baumschulzeit soll möglichst integriert werden und die Geschichte des Ortes weiterhin spürbar bleiben. Prägende vorhandene Qualitäten des Ortes, wie die Topographie, Aussicht, Lage am Waldrand, der Baum- und Pflanzenbestand sowie die Geschichte des Ortes sollen bewahrt werden.

2.2.2 Freiraumkonzept

Mit dem Waldrand im Rücken und den seitlich und zwischen den Gebäuden auslaufenden Waldhängen liegt die Siedlung eingebettet am Hang: Landschaft und Siedlung verzahnen sich. Die bestehende Landschaft (Waldrandsituation am Hang mit kostbarem Pflanzenbestand) und Elemente der klassischen Parkgestaltung werden genutzt, um einen neuen Ort zu schaffen, an dem man gerne wohnt.

Ein zusammenhängender parkartiger Freiraum mit Wald- und Wiesenflächen bietet ein vielfältiges Angebot für alle zukünftigen Bewohner. Das geschwungene Parkwegesystem passt sich der Topographie an, macht diese erlebbar und erschliesst die neuen Gebäudekörper.

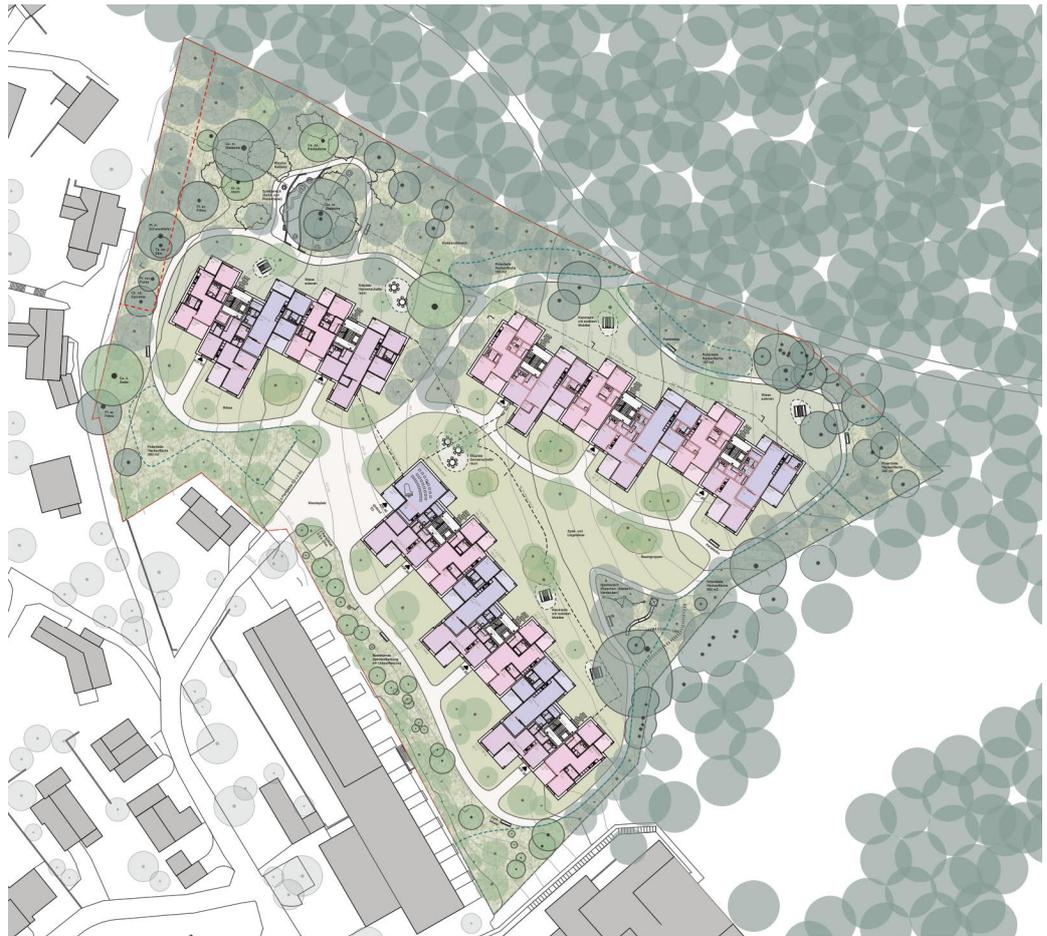


Abbildung 8: Freiraumkonzept (SC 1)

¹ Sophia Carstensen

2.2.3 Landschaftselemente

Wiesenflächen

Die drei Häuser sind von Wiesenflächen mit Baumgruppen und Solitärgehölzen umgeben. Die Wiesenflächen werden abgestuft – je nach Nutzung – möglichst extensiv gepflegt. Die grosse zusammenhängende Wiesenfläche zwischen dem Nordbau und dem Südbau wird als allmendähnliche Spiel- und Liegewiese verstanden und wird intensiver genutzt werden als die nördlichen Wiesenbereiche am Waldrand. Die Pflege soll der Nutzung angepasst werden. Die Wiese ist bewusst nicht von Wegen durchschnitten, damit sie als zusammenhängende Fläche als Spielwiese geeignet ist und die frei stehenden Baumgruppen zur Geltung kommen. Die Baumgruppen dienen der Diversität sowie den Kindern als wichtige schattige Spielorte. Unter den teilweise tief besteten Bäumen bleiben Mähinseln stehen, in denen sich Vegetation frei entwickeln kann.

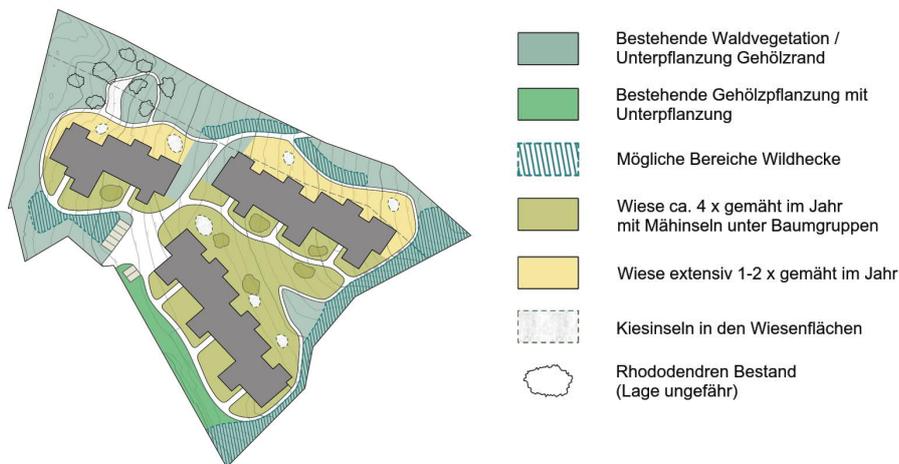


Abbildung 9: Vegetationsflächen und Symbolbild Baumgruppe mit Mähinsel (SC)

Bestehende Gehölzpflanzung

Entlang der südlichen Grenze bildet eine bestehende gemischte Gehölzpflanzung den Abschluss und Randbereich. Die entlang der südlichen Grenze stehenden Gehölze bilden für den unterhalb gelegenen Bestandsbau eine wichtige grüne Kulisse und sollen integriert werden.

Waldrandbereich

Der Grünbereich im Waldabstandstreifen von 18 m wird als ökologisch wertvoller Waldrandbereich mit grosser Artenvielfalt aus dem Bestand heraus entwickelt. Der bestehende Pflanzen- und Gehölzbestand inkl. der Rhododendren aus der Baumschulzeit werden mit einer heimischen und vielfältigen Waldrandvegetation ergänzt. Auf der westlichen Seite geht dieser Bereich entsprechend dem Pflanzenbestand über die 18 m Grenze hinaus. In die sonst typischen Arten einer Waldrandabstufung (Wiese, Saum, Mantel, Wald) mischen sich wie auch heute einige Park- und Gartengehölze, die man auf einem Spaziergang entdecken kann (Abbildung 12). Der unbefestigte Waldweg verläuft entlang dem Übergang zwischen Waldrand und extensiver Wiesenfläche, die bis zu den Gebäuden reicht. Die zu ersetzende (heute nicht mehr bestehende) Hecke integriert sich in diesem Bereich in das Gesamtbild des Waldrandes (siehe 2.2.3 Hecke).



Abbildung 10: Waldvegetation Bestand (SC)



Abbildung 11: Exoten am Waldrand (SC)

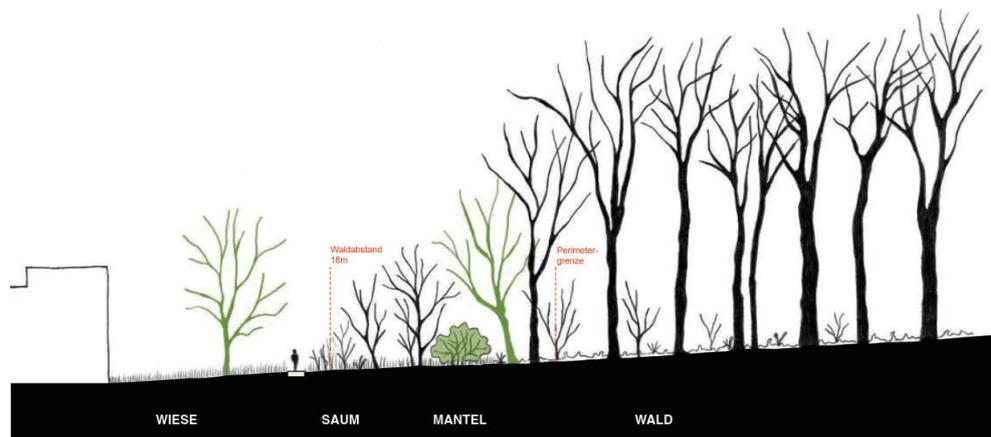


Abbildung 12: Schnitt Wald (SC)

Waldfinger / Verzahnung

Entlang der westlichen und östlichen Ränder, fassen die Waldfinger, bestehend aus vorhandener und neuer Waldrandvegetation und Wildheckenbereichen, als Ausläufer mit einer dichteren Bepflanzung die neue Siedlung ein. Auch der öffentliche Waldeggweg zwischen den Bauten wird durch eine waldartige Bepflanzung begleitet.

Hecke

Die Hecke von 990 m² wird innerhalb des Projektperimeters ersetzt. Der Abschnitt des gestuften Waldrandes, der sich zwischen Wald und der Nordseite der Bebauung entlang ziehen wird, sowie Teile der Waldfinger am östlichen Rand der Parzelle, werden so angelegt und gepflegt, dass die Auflagen für die zu ersetzende Hecke mit dem Waldrandbereich ortsangepasst erfüllt werden. Die exakte Lage der Hecke wird nach einer

genauen Aufnahme der bestehenden Gehölze im Waldabstandsbereich im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Hecke wird an sinnvoller Lage in das Gesamtkonzept des Projektes eingebunden. Die Pflanzung wird zum angrenzenden Wiesenbereich keine durchgehende räumliche Trennung darstellen und wird den zukünftigen Bewohnern entlang der Nordseite der Gebäude stellenweise Einsichten und Zugänge (siehe 2.2.5 Nutzung Waldrandbereich) in den Waldbereich ermöglichen, da dieser den Kindern auch als freier Spielbereich dienen soll.

2.2.4 Vegetation

Baumbestand und Baumpflanzungen

Der aussergewöhnliche Artenmix der Bestandsbäume aus Waldgehölzen und Parkgehölzen (Überständer aus der Baumschulzeit), siehe Bestandsaufnahme Bäume vom 14. Dezember 2018 (Beilage), soll auch künftig das Vegetationsbild prägen. In die sonst vorwiegend heimische Baumpflanzung im Waldbereich und auch auf den Wiesenflächen mischen sich vereinzelt Besonderheiten und Raritäten. Der kostbare und etablierte Rhododendron-Bestand unterstützt die Vielfalt der Vegetation und erzählt von der Gärtnergeschichte des Ortes, die auch weiterhin spürbar bleiben soll. Immergrüne Gehölze mischen sich bereits heute mit besonders schönen Herbstfärbern – dieses Prinzip wird übernommen und fortgeführt.

Einzelne grössere Gehölze in den Rücksprüngen der Fassaden brechen die Gebäudekörper, und die Landschaft verzahnt sich mit der neuen Siedlung.

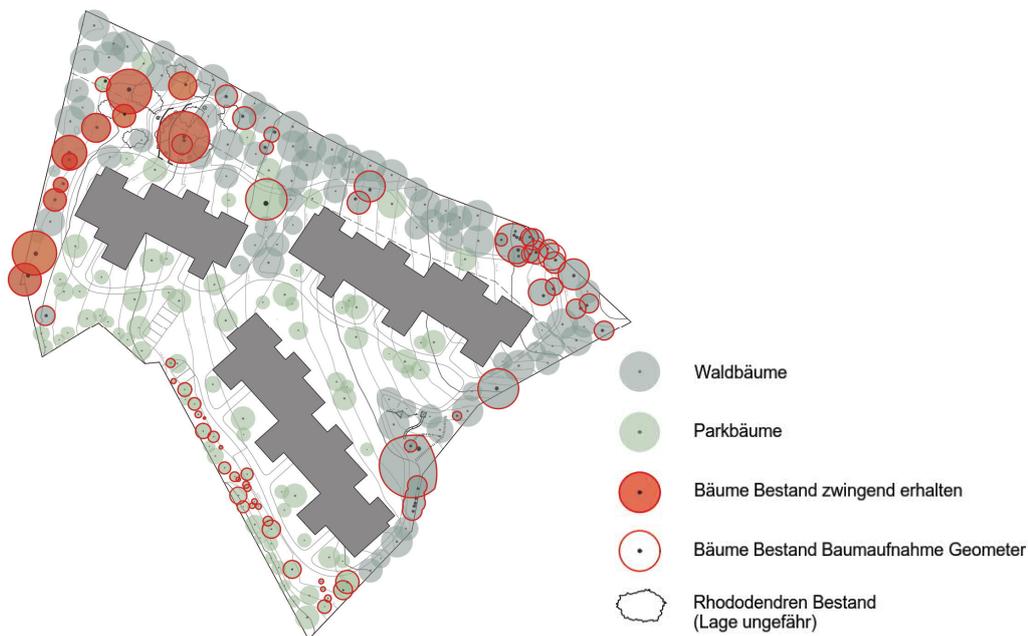


Abbildung 13: Vegetation (SC)



Abbildung 14: Baumbestand mit Rhododendren (SC)

Abbildung 15: bestehende Kulisse Südgrenze (SC)

2.2.5 Aufenthalt und Nutzungen

Wegesystem

Die Erschliessung – ob mit dem motorisierten Individualverkehr oder zu Fuss – erfolgt über den Waldeggweg, der in einem grosszügigen Platz endet: Er bildet den Auftakt zur Wohnsiedlung. Gewundene Wege erschliessen die einzelnen Wohnhäuser für Zufussgehende und Velos, wobei sie in ihrer Breite variieren: Die Wege zu den Wohnungen sind mindestens 2 m breit, die Spazierwege im Waldbereich sind unbefestigt und schmaler (in der Regel 1.2 m breit). Die Gefälle der Wege passen sich der natürlichen Hangtopographie an. Das Areal kann an die benachbarten Quartiere und das umliegende Wegenetz angeschlossen werden.

Der dem motorisierten Verkehr zugängliche Arealbereich beschränkt sich auf den Wendeplatz. Alle anderen Wege sind frei von Autoverkehr. Der Wendeplatz wird als Teil des Parkwegesystems verstanden und soll rundherum mit grossen Bäumen umpflanzt werden. Die kräftige Bepflanzung bettet den Wendeplatz und die Parkplätze ins Grün ein und sorgt für eine Beschattung der Belagsflächen.

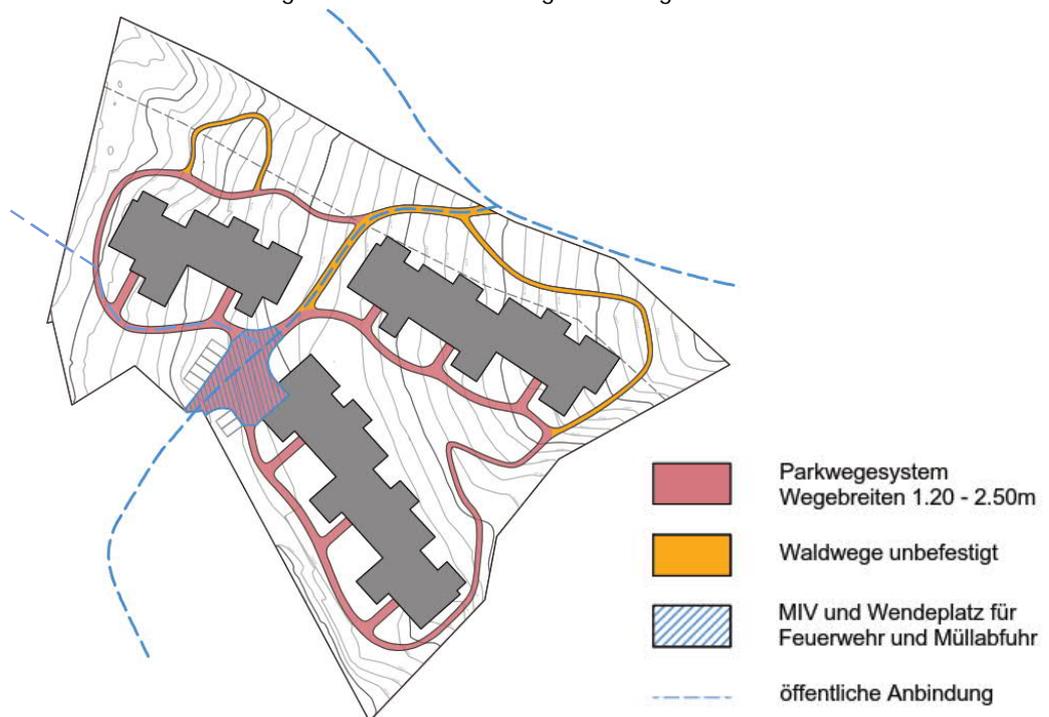


Abbildung 16: Wegesystem (SC)

Aufenthaltsorte

Grössere und kleinere Aufenthalts- und Spielorte mit vorwiegend gemeinschaftlichem Charakter liegen im Areal verteilt. Gemeinschaftsräumen (mind. ein Gemeinschaftsraum gemäss SNV) werden eigene Aussenräume zugeordnet. Die möglichst ebenen Sitzplätze mit 30 – 40 m² sind als Kiesplätze gedacht, die innerhalb der Wiesenfläche liegen. Kleinere ebenfalls gemeinschaftliche Kiesplätze mit mobilen Sitzmöglichkeiten liegen in den Wiesenflächen auf den Nordseiten der Gebäude und sind über die Gartenausgänge für die Bewohner zugänglich. Entlang des gesamten Weges laden Parkbänke an verschiedenen Stellen zum Erholen und Aussicht geniessen ein.



Abbildung 17: Aufenthaltsorte (SC)

Spielbereiche

Die abwechslungsreiche Umgebung (innerhalb sowie auch ausserhalb der Parzelle) mit ihren landschaftlichen Schwerpunkten bietet Kindern insgesamt bereits wertvolle Möglichkeiten zum freien Spiel an.

Ein terrassierter Spielplatz auf der südwestlichen Seite liegt unter Bäumen vor dem Waldrandbereich. Die zwei Geländestufen eignen sich für einen grossen Sand- und Wasserspielbereich im Schatten bestehender Bäume. Die Stufen können als Sitzstufen genutzt werden. Ein weiterer Spielbereich für alle Altersstufen liegt im östlichen Waldausläufer, am Rand der grossen Wiesenfläche. Die bestehende Topographie wird für eine lange Hangrutsche genutzt. Zwischen den Bäumen stehen Klettereinrichtungen aus Holz, und die Heckentunnel bieten Versteckmöglichkeiten.

Die Spielbereiche nehmen auf den bestehenden und wertvollen Gehölz- respektive Baumbestand (inkl. Rhododendren) Rücksicht und integrieren diesen. Spielgeräte sind daher auch so zu platzieren und auszuwählen, dass sie sich thematisch und bautechnisch in die Bestandssituation integrieren lassen.

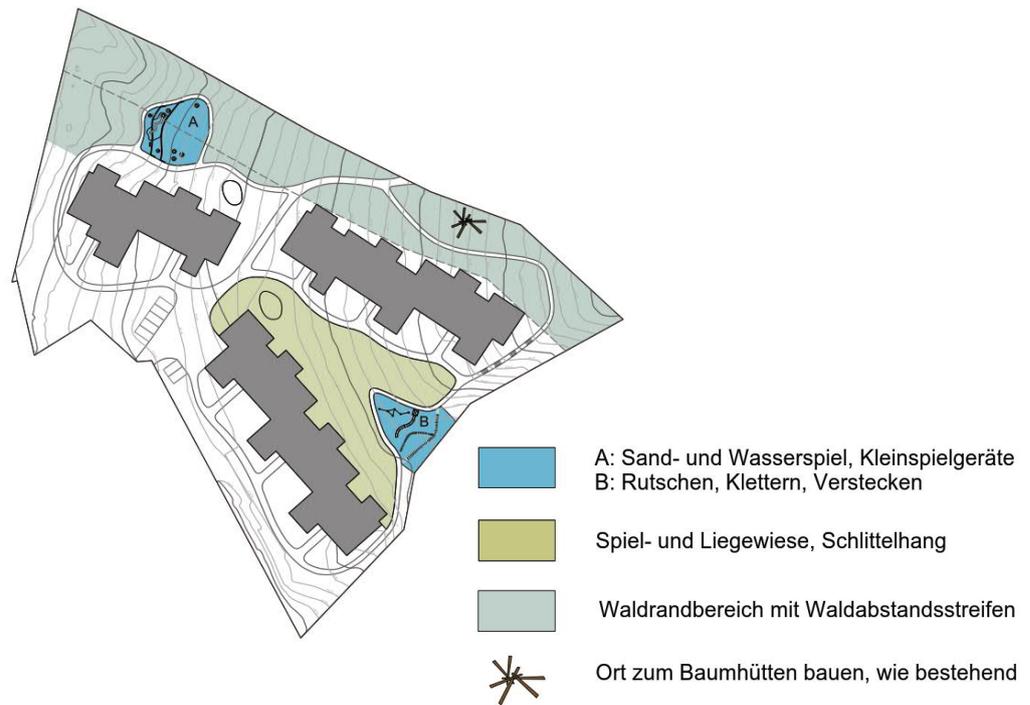


Abbildung 18: Spielbereiche (SC)

Waldrandbereich

Der naturnah gestaltete Waldrandbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersstufen. Für Erholungssuchende, Spaziergänger und Pflanzenliebhaber ist es ein abwechslungsreicher Spazierweg Richtung Wald mit kleinen Lichtungen und Ausblicksmomenten. Für Kinder bietet dieser Bereich ähnlich wie die Spiel- und Liegewiese einen ganz andersartigen Ort für freies Spielen an ohne feste Installationen von Spielgeräten. Vielfältige Versteck- und Erkundungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Siedlung.

2.3 Verkehr

2.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Ausgangslage

Gemäss geltender Bau- und Nutzungsordnung (§ 11 Abs. 6 und 7 BNO) ist für das Gestaltungsplangebiet ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten. Mit dem Verkehrsgutachten vom Büro B+S AG vom 2. November 2016 wurde diese Anforderung erfüllt.

§ 11 Abs. 7 BNO In Ergänzung zum arealinternen Erschliessungskonzept ist in den Gebieten Häfelerhau, Bolibuck und Austrasse ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, in welchem der Nachweis über ausreichende Zu- und Wegfahrten inklusive der Verkehrssicherheit ausgewiesen wird.

Das Gutachten untersucht den Bereich ab der Kantonsstrasse K427 (Hertensteinstrasse) über den Waldegweg bis ins Gestaltungsplanareal.

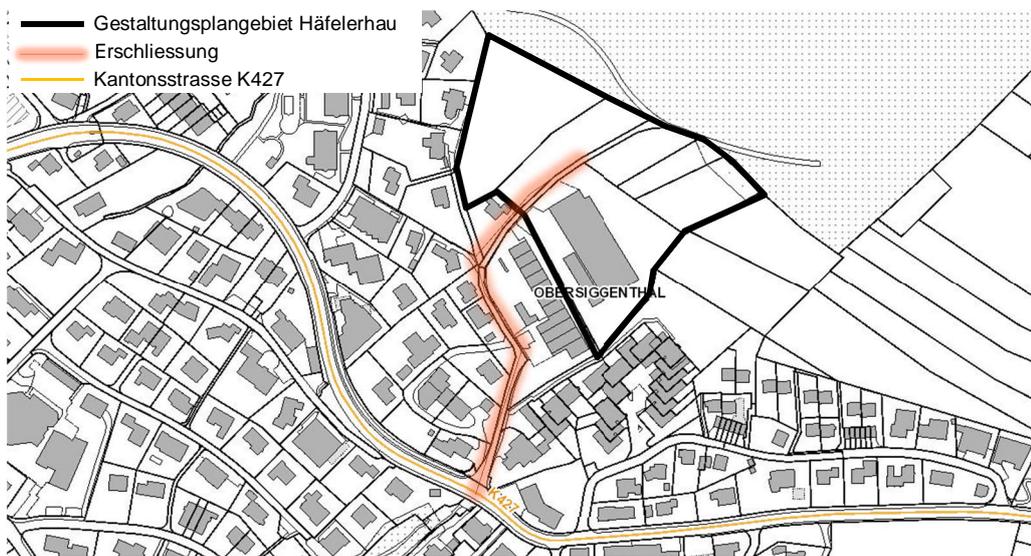


Abbildung 19: Untersuchungsbereich Verkehrsgutachten

Die Thematik der Erschliessung des Areals wird im inzwischen erstellten Erschliessungsplan «Häfelerhau» geregelt (s.u.).

Arealerschliessung

Das Gestaltungsplanareal wird ab der Hertensteinstrasse (K427) über den Waldegweg erschlossen. Im Rahmen der Vorstudie wurde eine Zufahrt über die Liegenschaft Waldegweg 6 und die Nutzung der bestehenden Tiefgarageneinfahrt geprüft. Wie im nachfolgenden Schnitt - welcher die Problematik prinzipiell (und nicht auf der Basis des Richtprojekts) aufzeigt - ersichtlich, musste diese Variante aufgrund des Terrainverlaufs respektive des zu überwindenden Höhenunterschieds verworfen werden.

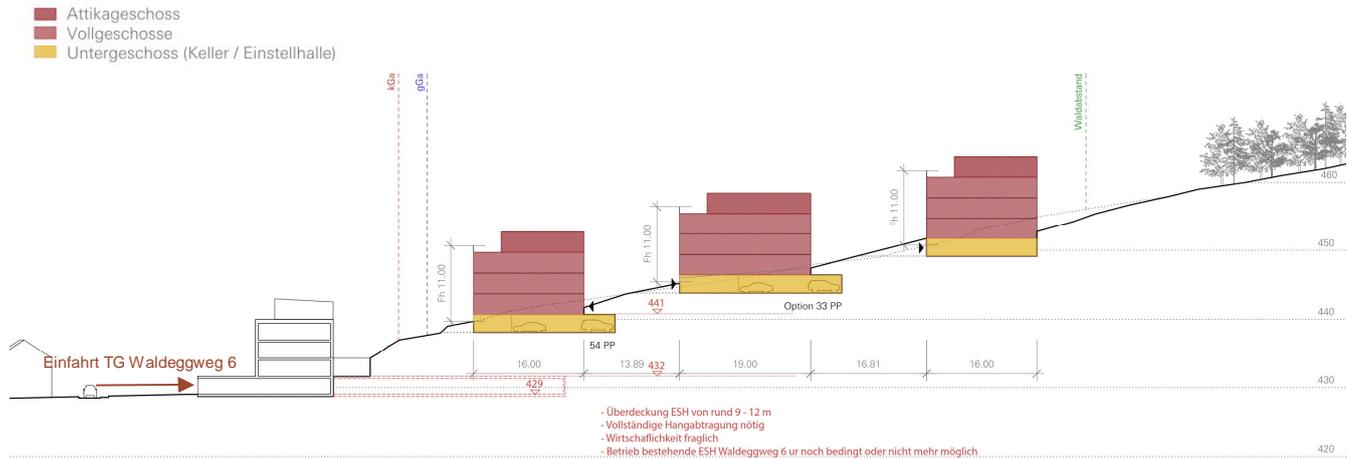


Abbildung 20: Prüfergebnis Zufahrt über TG-Einfahrt Waldegweg 6 in einer frühen Planungsphase

Knoten Hertensteinstrasse / Waldegweg

Gemäss dem Verkehrsgutachten ergibt sich für den Knoten eine Verkehrsqualitätsstufe A (sehr gut). Die Überprüfung erfolgte gestützt auf die Norm SN 640 022 (Verkehrsqualität unregelter Knoten).

Waldeggweg

Die Strassenbreiten des Waldeggwegs bewegen sich zwischen 3.30 und 5.50 m. Gemäss dem Gutachten ist ein Begegnungsfall PW/PW bei tiefer Geschwindigkeit (< 30 km/h) auf dem unteren und mittleren Abschnitt (mit Einschränkungen) möglich.

Konflikte gibt es sowohl im mittleren als auch im oberen Abschnitt. In diesen Abschnitten sind die erforderlichen Mindestbreiten für den Begegnungsfall PW/PW nicht oder nicht durchgängig gegeben. Um die Anforderungen gemäss § 32 BauG (Bau-reife) zu erfüllen, ist bei der Gemeinde Obersiggenthal parallel zum Gestaltungsplan-verfahren ein Ausbauprojekt des Waldeggwegs in Arbeit. Dazu besteht ein Vorprojekt, das einem Erschliessungsplan zugrunde liegt. Der Erschliessungsplan soll gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan «Häfelerhau» öffentlich aufgelegt werden.



Abbildung 21: Begegnungsfall PW/PW
(Quelle: Verkehrsgutachten B+S AG)

Fazit / Anforderungen an das Strassenbauprojekt

Gemäss dem Verkehrsgutachten von B+S AG erfüllt der Waldeggweg in seiner heutigen Ausgestaltung die Anforderungen bereits weitgehend.

Im Rahmen des anstehenden Strassenbauprojekts sollte der Waldeggweg auf die Anforderungen einer Zufahrtsstrasse (SN 640 045 Erschliessungsstrassen) ausgerichtet werden. Von Zentraler Bedeutung ist dabei, dass der Grundbegegnungsfall PW/PW ermöglicht wird. Die Strasse wird zudem idealerweise im Tempo-30-Regime geführt, sodass auf einen zusätzlichen Gehweg verzichtet werden kann und die Strasse im Mischverkehr funktionieren kann.

Parkierung (Motorfahrzeuge / Velo)

Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Autos und Motorräder) werden in der Tiefgarage respektive im Bereich Manövrierfläche / Eingangsbereich erstellt. Das Richtprojekt sieht eine einspurige Einfahrt zur Tiefgarage vor, welche sich im Bereich des Baubereichs Süd situiert. Die oberirdischen Parkplätze liegen am Rand des Wendeplatzes. Die Parkplätze werden, um eine Einpassung in die gestalteten Aussenräume zu erreichen, beidseitig von Bepflanzung eingefasst und sind von Bäumen überschattet.

Das Richtprojekt sieht vor, die Veloabstellplätze respektive Veloräume direkt bei den jeweiligen Hauseingängen zu erstellen.

2.3.2 Öffentlicher Verkehr

Das Areal liegt am Siedlungsrand und ist mit dem öffentlichen Verkehr mittelmässig erschlossen (Gütekategorie C). Die nächstgelegene Haltestelle «Breite» (Buslinien 2 und 6) liegt ca. 500 m entfernt.

2.3.3 Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den Waldeggweg und endet in einem grosszügigen Platz. Der Waldeggweg soll mit der Umgestaltung und Tempo-30-Zone im Mischverkehr geführt werden können (Empfehlung Verkehrsgutachten). Der grosszügige Platz bildet einen als Ankunftsort gestalteten Auftakt zur Wohnsiedlung. Von diesem führen Wege zu den einzelnen Wohnhäusern. Ergänzend sieht das Richtprojekt zwei öffentliche Fusswegverbindungen vom Eingangsbereich zum Wald vor (vgl. Kapitel 3.6). Die Wegbreiten im Areal variieren entsprechend ihrer Nutzung. Die Wege, welche ein geschlossenes Wegnetz ohne Sackgassen bilden, passen sich der natürlichen Hangtopographie an.

2.4 Weitere Sachthemen

Not- und Feuerwehrezufahrt

Im Rahmen des Studienauftrags wurde das Thema «Brandschutz und Rettung» respektive «Zugänglichkeit für Notfahrzeuge» abgeklärt. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Zufahrt für Löschfahrzeuge grundsätzlich gegeben ist und die zulässigen Leitungslängen eingehalten werden. Details wie die Zugänglichkeit zu Obergeschossen sind im Verlauf der weiteren Planung respektive Realisierung mit dem Feuerwehrrückkommando zu klären.

Belastete Standorte

Der Projektperimeter (ehemaliges Gärtnereiareal) ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau aufgeführt.

Lärm

Durch die Lage am Siedlungsrand und die Distanz zu übergeordneten oder stark befahrenen Verkehrsachsen (Kantonsstrassen o. ä.) sind keine relevanten Lärmimmissionen vorhanden.

Wald

Die Waldgrenze ist im Waldgrenzenplan Nr. 5 vom 23. November 1998 festgelegt. Für Bauten in Waldesnähe gelten die gesetzlichen Waldabstände gemäss §48 BauG.

Vogelschutz

Zum Schutz der Vögel wird im Rahmen des Baugesuchs das Merkblatt «Vogelkollisionen an Glas vermeiden» der Vogelwarte Sempach beigezogen.

Hindernisfreies Bauen / Barrierefreiheit

Angesichts des bestehenden Terrains und der damit verbundenen Lage der Gebäude, ist es nicht möglich, die Wegverbindungen durchgängig unter 6.0% Gefälle (rollstuhltauglich gemäss SIA Hindernisfreie Bauten) zu gestalten. Grundsätzlich sind aber alle Gebäude über die Einstellhalle hindernisfrei erreichbar. Die Wege gemäss Richtprojekt weisen in der Regel ein Gefälle von 10-15 % auf. Die Steigung im Umfeld des Baubereichs West kann teilweise aber auch mehr als 15 % betragen. Die Wege gemäss Richtprojekt können im Rahmen des Bauprojekts gestützt auf die Topografie noch optimiert werden. Gemäss SIA Hindernisfreie Bauten (Kapitel 1.2) ist ein grösseres Gefälle bedingt zulässig, wenn - wie im vorliegenden Fall - die bestehende Topografie die Regelvorgabe verunmöglicht.

3 Erläuterung der Sondernutzungsvorschriften

3.1 Allgemeine Bestimmungen

In den allgemeinen Bestimmungen werden der Geltungsbereich und die Bestandteile des Gestaltungsplans, das Verhältnis zum übergeordneten Recht sowie Zweck und Ziele des Gestaltungsplans umschrieben.

Verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans sind die Sondernutzungsvorschriften und der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Der vorliegende Planungsbericht ist nicht verbindlich und dient lediglich der Erläuterung der Planungsabsichten. Das Richtprojekt hat ebenfalls orientierenden Charakter. Die qualitativ relevanten Elemente des Richtprojekts sind über die Sondernutzungsvorschriften verbindlich definiert.

Die gültige BNO der Gemeinde Obersiggenthal behält in jenen Aspekten ihre Gültigkeit, in denen der Gestaltungsplan nicht explizit etwas anderes festhält. Im Fall der Gemeinde Obersiggenthal ist diese Bestimmung von besonders zentraler Bedeutung. Die BNO enthält, unter anderem zu den Veloabstellplätzen oder den Spielflächen, bereits sehr präzise und weitgehende Forderungen. In den SNV wird daher lediglich auf diese bereits bestehenden und zweckmässigen Bestimmungen verwiesen.

Unter dem Kapitel allgemeine Bestimmungen werden übergeordnete Ziel für das Gestaltungsplanareal definiert. Die Ziele betreffen unter anderem die Dichte, architektonischen Qualitäten, Wohn- und Lebensqualität, Identität, Eingliederung der Bauten, Aussenraumgestaltung, bestehende Bepflanzung sowie die Durchwegung.

Die Gemeinde respektive die zuständigen Kommissionen sind in der Verantwortung, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung dieser Ziele zu überprüfen.

3.2 Gestaltungsplanperimeter / Flächenabtretung

Die Gemeinde Obersiggenthal erarbeitet parallel zum Gestaltungsplanverfahren einen Erschliessungsplan. Dieser sieht unter anderem eine Verbreiterung des westlichen Strassenastes des Waldegwegs (Parzelle Nr. 2331) vor. Um einen Ausbau auf eine Breite von 3.4 m langfristig sicherzustellen, wird im Rahmen des Gestaltungsplans eine Flächenabtretung vorgemerkt. Eine Grenzberichtigung zwischen den beiden Parzellen wäre nachgelagert zum Gestaltungsplanverfahren noch vorzunehmen.

Der Gestaltungsplanperimeter wird um das im Situationsplan violett gekennzeichnete, rund 13.5 m² grosse Teilstück (vgl. nachfolgende Abbildung) verkleinert. Auf die Gesamtfläche respektive die Berechnung der AZ usw. hat dies keinen bzw. einen vernachlässigbar geringen Einfluss. Der Erhalt des geschützten Baums sollte, da sich der Stamm gemäss Bauminventar innerhalb des Gestaltungsplangebiets befindet, sichergestellt sein. Andernfalls ist nach § 13 Abs. 4 SNV zu verfahren.

Die Flächenabtretung zugunsten der Strassenparzelle wird sowohl von der Gemeinde als auch seitens Kanton (mündliche Vorabklärungen) als unkritisch angesehen. Der Gemeinderat wird den Bauzonenplan hinsichtlich des Gestaltungsplanperimeters voraussichtlich zusammen mit der Verabschiedung des Gestaltungsplans bereinigen und einen Beschluss nach § 25 Abs. 3 lit b) BauG ("wie namentlich ... planerisch unzweckmässig verlaufender Zonengrenzen") bzw. § 11 BauV fassen.

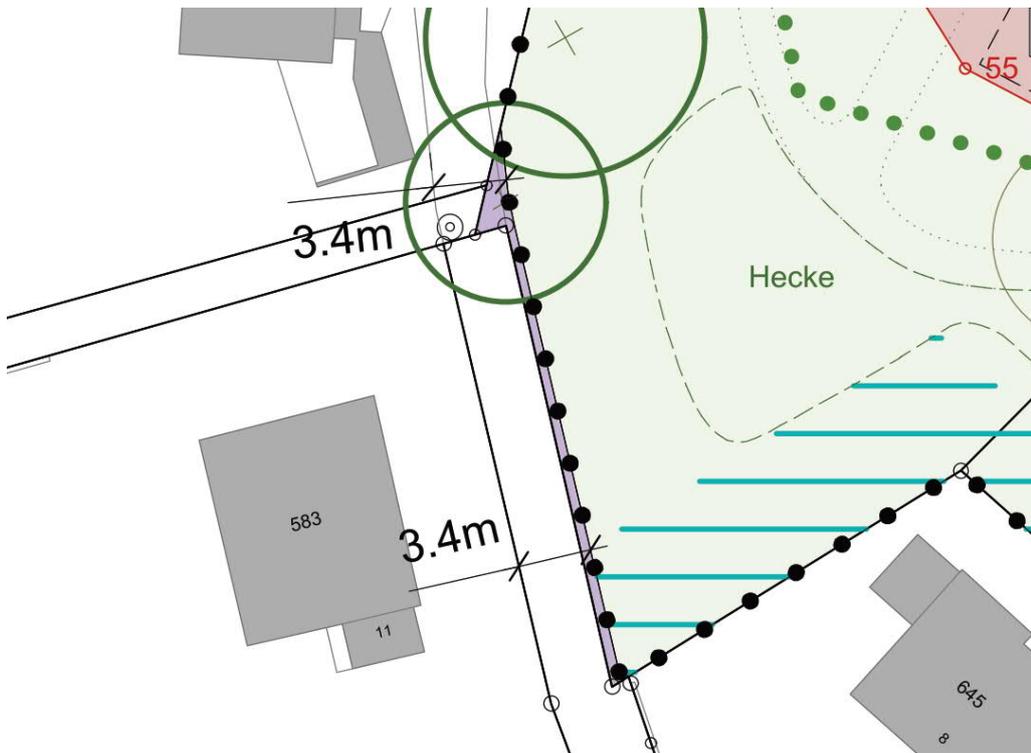


Abbildung 22: Flächenabtretung (Auszug Situationsplan)

3.3 Bebauung

Baubereiche Nord, Süd, West

Die Positionierung und Ausdehnung der Bauten werden, entsprechend dem Richtprojekt, durch die Baubereiche Nord, Süd und West definiert. Die Standorte ermöglichen einen Durchblick vom Eingangsbereich direkt bis zum Wald. Gleichzeitig werden grosszügige Freiräume geschaffen, die der Siedlung als Aussenraum zur Verfügung stehen. Die Platzierung der Bauten nimmt zudem Rücksicht auf die Topografie respektive den Geländeverlauf. Die Wohnungen verfügen dadurch auch über eine optimale Aussicht.

Die Baubereiche sind gegenüber dem Richtprojekt um mindestens 0.5 m grösser. Dieser Spielraum kann allerdings nicht überall gewährt werden. So zum Beispiel gegenüber dem Wald (Waldabstand), dem Kulturland (Grenzabstand gemäss § 49 BNO) oder wenn die angrenzenden Flächen für das Manövrieren von Fahrzeugen benötigt werden. Die Baubereiche werden mittels Koordinaten definiert.

Baubereich unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

Die Dimensionierung der Baubereiche für unterirdische respektive Unterniveaubauten ergibt sich aus der im Richtprojekt entwickelten, zweigeschossigen Tiefgarage (TG). Die zweigeschossige Tiefgarage bringt - gegenüber einer flächigen, eingeschossigen Tiefgarage - Vorteile hinsichtlich des Aushubvolumens mit sich. Der Entscheid hängt aber auch mit statischen Überlegungen (Volumen an über der TG liegendem Terrain) zusammen. Gleichzeitig kann der Vegetationsbestand besser erhalten werden. Aufgrund des Terrainverlaufs kann grossmehrheitlich eine Überdeckung von über 1.20 m (bis max. 5 bis 6 m) sichergestellt werden. Einschränkungen bei der Bepflanzung aufgrund fehlender oder zu geringer Überdeckung können ausgeschlossen werden.

Im Eingangsbereich und südlich des Baubereichs Süd wurde der Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten, insbesondere wegen des komplexen Terrains und aufgrund der vorgesehenen Unterniveaubauten, grosszügig dimensioniert. Grundsätzlich ist gegenüber der Tiefgarage gemäss Richtprojekt ein Spielraum von 2 m vorgesehen.

Die SNV legen fest, dass die Tiefgarage sowohl in den Baubereichen Nord, Süd, West als auch im Baubereich für unterirdische Bauten erstellt werden kann. Der Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten wird im Situationsplan mittels Koordinaten definiert. Um den Baubereich Nord mit der TG zu verbinden, werden über die SNV unterirdische Wegverbindungen ermöglicht. Die Lage wird im Situationsplan symbolisch gekennzeichnet aber nicht abschliessend festgelegt, sodass sie zu einem späteren Zeitpunkt bautechnisch optimal platziert werden kann. Eine unterirdische Verbindung würde eine witterungsgeschützte, barrierefreie resp. behindertengerechte Erreichbarkeit des Baubereichs Nord sicherstellen.

Klein- und Kleinstbauten

Der Bau von Klein- und Kleinstbauten sowie die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Elemente der Freiraumgestaltung (Kiesinseln, Sitzgelegenheiten etc.) werden im Grundsatz ermöglicht. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bestimmungen (beispielsweise Waldabstand), welche die Möglichkeiten zur Anordnung einschränken. Damit die Qualität des Grün- / Aussenraums durch den Bau von Klein- oder Kleinstbauten nicht gemindert wird, wird eine gute Einpassung in die Umgebung gefordert. Ferner wird - in Abstimmung mit § 19 BauV - die zulässige Summe der einzelnen Gebäudeflächen der Klein- und Kleinstbauten auf 120 m² beschränkt. Da auf Stufe Richtprojekt weder die Anzahl noch der letztendliche Bedarf an Klein- und Kleinstbauten geklärt ist noch bedarfsgerecht geklärt werden kann, wird weder eine Anzahl noch ein Verwendungszweck vorgegeben. Die Standorte sind zudem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die Sondernutzungsvorschriften gehen in diesem Punkt weiter als die Bauverordnung des Kantons Aargau, wonach Kleinstbauten zu den bewilligungsfreien Bauten gehören.

3.4 Grundmasse und Nutzung

3.4.1 Massgebendes Terrain

Übergeordnete Bestimmungen

Auf Basis der Geländeaufnahme vom 19.7.2017 (Steinmann Ingenieure und Planer AG) wurde im Rahmen des Studienauftrags das vorliegende Richtprojekt erarbeitet. Aufgrund des Terrains und der Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Obersiggenthal wurden bereits früh Herausforderungen bei den Höhen geortet. Gestützt auf die Bauverordnung des Kantons Aargau (BauV), soll im Rahmen des Gestaltungsplan daher das massgebende Terrain festgelegt werden. Die BauV macht diesbezüglich unter Anhang 1, Ziffer 1.1, Stand 1. September 2011 folgende Aussagen:

«Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.»

Natürlich gewachsener Geländeverlauf

Viele Bereiche des Areal sind geprägt vom früheren Betrieb einer Gärtnerei respektive einer Baumschule. Im Rahmen dieser Tätigkeiten wurde das Gelände modelliert und verändert. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen diesen Umstand. Aufgrund der Geländeänderungen konnte das natürlich gewachsene Terrain nicht mehr überall eindeutig festgestellt werden.



Abbildung 23: Gelände innerhalb Gewächshaus (Metron)



Abbildung 24: Terrainveränderungen auf dem Areal (Metron)

Rekonstruktion des natürlichen Geländeverlaufs

Für den Bereich des Gewächshauses wurde gestützt auf die Ausführungen in der BauV entschieden, das massgebende Terrain über den natürlichen Geländeverlauf der Umgebung zu rekonstruieren. Das in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Gelände wird in den SNV als massgebendes Terrain definiert.

Wie im Protokoll zur Sitzung vom 21. Dezember 2016 vermerkt, wird dieses Vorgehen (Terrainfestsetzungsverfahren) vom Kreisplaner unterstützt. Der Sitzung ging eine Anfrage von Seiten der Gemeinde (Protokollauszug Gemeinderat Obersiggenthal vom 27. Juni 2016) sowie eine Stellungnahme der Abteilung für Raumentwicklung (Grundlagen und Hinweise vom 7. September 2016) voraus.

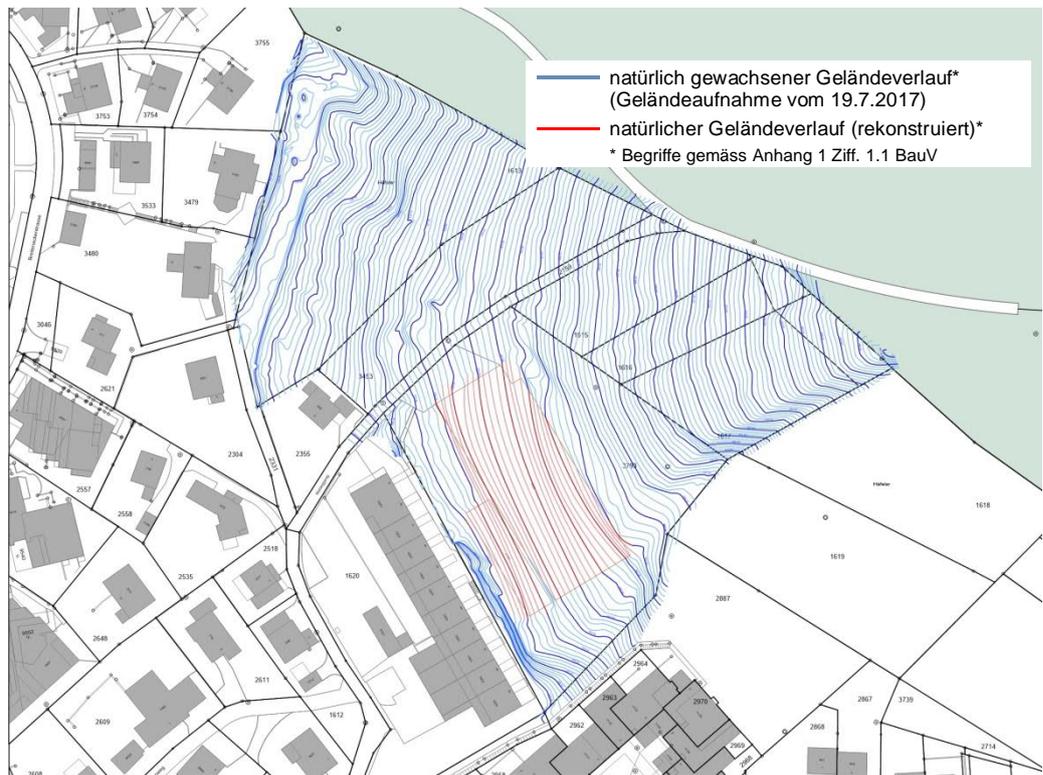


Abbildung 25: Geländeverlauf

Festlegung des massgebenden Terrains

Die BNO legt für das Gestaltungsplangebiet Häfelerhau die Gesamt- und Fassadenhöhe abschliessend fest. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 respektive § 10 Abs. 1 BNO beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe im Gestaltungsplangebiet 11 m, während die zulässige Gesamthöhe bei 14 m liegt.

Die Einhaltung dieser Höhenbestimmungen der BNO bedingt, dass das massgebende Terrain für einzelne Teile der Baubereiche entsprechend definiert wird. Auslöser dafür sind einerseits die wechselnde, nicht gleichmässig verlaufende Topographie, die Lage am Hang (total über 30 m Höhendifferenz im Areal) und andererseits die durch die Projektidee bedingte Länge der Gebäudekörper, die die Nutzfläche möglichst konzentriert anordnet und damit den entsprechend hohen Anteil an Aussenraum freispielt. Für die Einhaltung der Höhenbestimmungen ist dazu ein Spielraum vom maximal 1 m erforderlich. Um diese Qualitäten des Siegerprojektes sicherzustellen besteht aus planerischen Gründen und gestützt auf Anhang 1 der BauV der Bedarf, das massgebende Terrain entsprechend der Bestimmung von § 7 SNV festzulegen.

Auf Stufe Gestaltungsplan wird diese Möglichkeit im Grundsatz eingeräumt, ihr Umfang jedoch klar begrenzt. Mit dieser Regelung wird die für das Bauprojekt nötige Flexibilität gewahrt. Die Bestimmung ermöglicht es erst, die Qualitäten des Richtprojektes umsetzen zu können und die Hochbauten zweckmässig in das Terrain einzupassen.

Wohnstandort auszeichnende Nähe zur Natur wie auch die überdurchschnittlich begünstigte Aussichtslage mit guter Besonnung gewährleistet bleiben.

Die anzustrebende Dichte führte im vorliegenden Fall zu vergleichsweise grossvolumigen Baukörpern. Diese weisen bezüglich Reaktionsmöglichkeiten gegenüber dem Terrain – unter Wahrung des Erscheinungsbildes, des Konstruktionsaufwandes oder der Gebäudeorganisation – eine gewisse Trägheit auf. Die sinnvollen und möglichen Anpassungen können mit entsprechenden Abtreppungen der Baukörper erreicht werden, was das Richtprojekt exemplarisch aufzeigt. Damit sind die bei der gegebenen Ausgangslage und Zielsetzung sinnvollen Reaktionsmöglichkeiten ausgeschöpft.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Siegerprojekt aus dem Studienauftrag wurde gerade deswegen ausgewählt, weil es ein seiner Erscheinung von einer ruhigen Gestaltung geprägt ist. Im Gegensatz zu anderen eingereichten Projekten, die exzessiv mit Attikageschossen oder mit übermässigen Vor- und Rücksprüngen arbeiteten, verzichtet das vorliegende Richtprojekt darauf. Diese wesentlich unruhigere Erscheinung wurde von der Jury als nicht erwünscht beurteilt. In der Folge hat sich die Jury für das vorliegende Richtprojekt entschieden.

Damit die Qualitäten des Richtprojekts umgesetzt werden können, bedingt dies die Einräumung eines untergeordneten Spielraums bezüglich des massgebenden Terrains. Die damit ermöglichte Realisierung des Siegerprojektes bringt den Nachteil mit sich, dass einerseits die zu realisierenden Gebäude an vereinzelt Stellen eine Fassaden- bzw. Gesamthöhe aufweisen, die das zulässige Mass zwar - bezogen auf das massgebende Terrain - baurechtlich einhalten, dass andererseits aber die optisch effektiv in Erscheinung tretenden Höhen über 11 bzw. 14 m betragen. Damit die Gebäude an diesen Stellen auch in optischer Hinsicht möglichst als 11 bzw. 14 m hohe Gebäude erscheinen, sollen bei der Realisierung in diesen Bereichen Anschüttungen geprüft werden, die die faktisch in Erscheinung tretende Höhe verringern.

Mit der Festlegung des massgebenden Terrains und dem Ermöglichen von Abweichungen werden im Grunde die planungsrechtlichen Sicherheiten für die weiteren Planungsschritte, die Ausarbeitung des Bauprojektes und dessen späteren Überprüfung geschaffen. Es wird sichergestellt, dass das Areal sinnvoll und zweckmässig überbaut werden kann. Insgesamt und gestützt auf die erläuterten Argumente sind die Vorteile höher zu gewichten als die potenziellen Nachteile.

3.4.2 Höhe

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal legt die maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe für die Wohnzone 2 respektive für das Gestaltungsplangebiet Häfelerhau abschliessend fest. Paragraph 8 SNV hält fest, dass eine Fassadenhöhe von 11 m und eine Gesamthöhe von 14 m zulässig sind. Wie im vorherigen Kapitel erläutert, wird das massgebende Terrain im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festgelegt.

§ 4 Abs. 2 BNO Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann, mit Ausnahme von Abs. 3*, eine um 3 m erhöhte Fassaden- und Gesamthöhe bewilligt werden. Darüber hinaus gehende Höhen sind nur in folgenden Zonen zulässig:

- In der Zentrumszone ZZ1 und in der Wohnzone W4P bis zu den in § 10 BNO festgelegten Fassadenhöhen.
- Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten WG3 bis maximal 6 m erhöhte Fassaden- und Gesamthöhen.

Die Bauten haben sich 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.

* Betrifft nur das gestaltungsplanpflichtige Areal Ried.

Für die Wohnzone 2 gelten nachfolgende Massvorgaben (§ 10 Abs. 1 BNO):

Bauzonen	Nutzungs- ziffern	Fassaden- höhe ¹⁾	Gesamt- höhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften	
				klein	gross			
Wohnzone	W2	AZ 0,4	8 m	11 m	4 m	8 m	II	§ 11

1) Messweise Fassadenhöhe:
 . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
 . für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
 . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

3.4.3 Nutzungsmass

Für die Herleitung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Programm zum Studienauftrag wurde von einer oberirdischen Geschossfläche von approximativ 8'250 m² und einer Anzahl von 50 bis 65 Wohnungen ausgegangen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie von Rykart Architekten AG, Liebefeld, konnte in einer sehr frühen Phase aufgezeigt werden, dass eine attraktive Wohnüberbauung mit rund 8'500 m² oberirdischer Geschossfläche gut umsetzbar ist.

Im Rahmen des Studienauftrags, bei welchem sich das Projekt der Metron Architektur AG durchsetzte, wurde eine anrechenbare Geschossfläche von 8'620 m² erreicht. Der Jurybericht hält zum Projekt fest, dass es sich hervorragend in die bestehende Landschaft und Topografie einfügt und das «Wohnen in der Landschaft» mit ausserordentlich hoher Wohnqualität verbindet. Der Jurybericht vom 19. März 2018 führt weiter aus, dass die aufgezeigte Höhenentwicklung und Dichte auf dem Areal verträglich und ortsangepasst ist.

Aus dem Studienauftrags-Projekt und über dessen Weiterbearbeitung entstand ein erstes Richtprojekt, welches eine anrechenbare Geschossfläche von rund 8'700 m² umfasste. Als Reaktion auf die Mitwirkungseingaben wurde die anrechenbare Geschossfläche des Richtprojekts auf rund 8'390 m² reduziert. Über den Gestaltungsplan wird ein Spielraum von rund 400 m² aGF, was einer Erhöhung um rund 5 % entspricht, eingeräumt.

Machbarkeitsstudie aGF [m ²]	Programm Studien- auftrag aGF [m ²]	Siegerprojekt aGF [m ²]	Richtprojekt aGF [m ²]	Richtprojekt revidiert aGF [m ²]	Gestaltungsplan max. aGF [m ²]
8'500	8'250	8'620	8'700	8'390	8'790

Tabelle 1: Entwicklung der anrechenbaren Geschossfläche im Planungsprozess

aGF im Gestaltungsplan

Gestützt auf die im Rahmen des Richtprojekts berechneten anrechenbaren Geschossflächen (aGF) wird im Gestaltungsplan ein Minimum an zu erreichender respektive ein Maximum an zulässiger aGF definiert. Mit dem Maximum wird eine vertretbare Obergrenze der Verdichtung definiert. Mit dem Minimum wird die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan sichergestellt (90 Einwohner pro Hektare). Durch die Zuweisung der aGF pro Baubereich wird, im Zusammenspiel mit den Baubereichen, die Volumetrie jedes Gebäudes in groben Zügen vorgegeben.

Die maximal zulässige aGF enthält gegenüber dem Richtprojekt einen entsprechenden, dem Projektstand angemessenen und notwendigen Spielraum. Dieser ist notwendig, um der Entwicklung des späteren Bauprojektes eine Flexibilität zu erhalten. Es werden folgende Werte festgelegt:

Baubereich	aGF gemäss Richtprojekt [m ²]	«Spielraum» gegenüber Richtprojekt [m ²]	min. aGF [m ²]	max. zulässige aGF [m ²]
Nord	3'111	+ 169	2'800	3'280
Süd	3'157	+ 153	2'800	3'310
West	2'119	+ 81	1'800	2'200
Total m² aGF	8'387	+ 403	7'400	8'790
AZ*	0.576	+ 0.028	0.508	0.604
AZ (gerundet)*	0.58	+ 0.03	0.51	0.60

* anrechenbaren Grundstücksfläche = 14'556 m²

Tabelle 2: Anrechenbare Geschossflächen (aGF) pro Baubereich

Um zusätzliche Flexibilität für ein späteres Bauprojekt zu erhalten, kann die aGF unter den einzelnen Baubereichen übertragen werden. Die maximal zulässige aGF eines Baubereichs darf dabei aber um höchstens 5 % erhöht werden. Ein Übertrag von aGF erfolgt immer auch zulasten eines oder mehrerer anderer Baubereiche. Über die Definition der im Minimum zu erreichenden aGF pro Baubereich, wird eine zu weitgehende Verschiebung zulasten einzelner Baubereiche verhindert.

«Spielraum»

Der Spielraum pro Baubereich bewegt sich zwischen 80 und 170 m². Bei einer durchschnittlichen Gebäudetiefe von 16 m (die Gebäude weisen aufgrund der versetzten Bauweise und der Vor- und Rücksprünge Tiefen von 11.5 bis 20.5 m auf) und unter Berücksichtigung der drei Vollgeschosse lässt sich mit dem Spielraum ein Gebäude theoretisch um 1.6 bis 3.5 m «verlängern». Dieser theoretische Spielraum wird durch die Baubereiche, welche einen Spielraum von 1.0 m (+0.5 m pro Seite) zulassen, aber ohnehin eingeschränkt. Der Spielraum kann - wie aufgezeigt wurde - als von untergeordneter Masse bezeichnet werden und dient vorwiegend der Planungssicherheit bezüglich der Anrechenbarkeit von Räumen innerhalb des Volumens.

Dichte

Das Richtprojekt sieht auf der anrechenbaren Grundstücksfläche von 14'556 m² eine anrechenbare Geschossfläche von 8'387 m² vor. Anhand dieser Werte lässt sich eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.58 berechnen. Im Vergleich zu der gemäss Bau- und Nutzungsordnung zulässigen Ausnutzungsziffer in der Wohnzone 2 (0.40 AZ) entspricht dies einer Erhöhung von rund 45 %. Unter Anbetracht des Ziels zur Innentwicklung wird eine angemessene Verdichtung erreicht.

Das Richtprojekt sieht 65 Wohnungen vor. Anhand der Belegungsdichte, die mit 2.2 Bewohner pro Wohnung berechnet wird (Quelle: Bundesamt für Statistik, Bele-

gungsdichte 2016), lässt sich für das Gebiet eine Einwohnerzahl von 143 Personen abschätzen. Bei einer Grundstücksfläche von 1.5 ha ergibt dies hochgerechnet eine Dichte von 95 Einwohnern pro Hektare (E/ha). Die nach Richtplan geforderten Einwohnerdichten für unüberbaute Gebiete (90 E/ha) werden somit nicht nur erreicht, sondern massvoll (um rund 5 %) übertroffen.

Ohne abweichende Festlegung des massgebenden Terrains für einzelne Teile der Baubereiche wäre das Erreichen der berechneten Dichte von 95 E/ha in Frage gestellt. Das Gestaltungsplanareal bietet und nutzt mit dem vorliegenden gestalterischen und planungsrechtlichen Konzept also eine der letzten Möglichkeiten, auf einer grösseren, nicht überbauten Fläche im Baugebiet von Obersiggenthal mit vertretbarem planerischen Aufwand eine gesamthaft gestaltete Bebauung von überdurchschnittlicher Qualität in massvoller Dichte zu realisieren.

Nutzung

Die Nutzung innerhalb des Gestaltungsplangebiets richtet sich grundsätzlich nach § 11 BNO. Eine Präzisierung im Rahmen der SNV ist aus diesem Grund nicht nötig. Die SNV enthalten aber eine Bestimmung zu den Gemeinschaftsräumen, wonach mindestens ein Gemeinschaftsraum gefordert wird. Die genaue Lage wird nicht definiert, wird aber durch die im Situationsplan eingezeichneten Bereiche für gemeinschaftliche Aussenräume, deren Grösse über die SNV auf mindestens 30 m² festgelegt wird, faktisch verortet. Um eine zweckmässige und sinnvolle Grösse eines Gemeinschaftsraums sicherzustellen, wird eine Mindestfläche von 70 m² gefordert.

§ 11 Abs. 1 BNO Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

3.5 Gestaltungsvorschriften

3.5.1 Architektur

Ein wesentliches architektonisches Merkmal der Überbauung sind die gestaffelten Fassaden. Über die Vor- respektive Rücksprünge werden die Volumen optisch unterbrochen. Gleichzeitig wird die Körnigkeit respektive die Vergleichbarkeit mit den umliegenden Bauten unterstützt. Die Staffelung trägt ferner zu einer besseren Belichtung der Wohnungen bei, sodass auf beide Seiten gewohnt werden kann. Durch die Abtrepung respektive die Höhenversätze (Berücksichtigung des Geländeverlaufs) wird zudem eine Weit- und Aussicht ermöglicht.

Neben der volumetrischen Einpassung wird in den SNV auch hinsichtlich der Farb- und Materialwahl eine gute Einpassung gefordert.

Bei der Gestaltung der Gebäude kommt auch den Dachflächen als «fünfte Fassade» eine besondere Bedeutung zu. Die Tatsache, dass man aufgrund der Topografie auf die Dachfläche benachbarter Baubereiche blicken kann, unterstreicht die Notwendigkeit zu einer Auseinandersetzung mit dem Thema. Die rechtskräftige BNO macht Aussagen zur Dachform, Materialisierung sowie Gestaltung.

§ 67 BNO

¹ Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedarf 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.

² Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

Die Sondernutzungsvorschriften präzisieren die Gestaltung und Nutzung der Dachflächen. Bezüglich der Dachbegrünung wird auf die SIA-Norm 312 «Begrünung von Dächern» verwiesen. Um die Aussicht dahinterliegender Baubereiche nicht einzuschränken, wird eine zweckmässige räumliche Konzentration von technisch bedingten Aufbauten gefordert. Aus den gleichen Gründen wird eine gestalterische Eingliederung dieser Aufbauten verlangt und eine Höhenbegrenzung für Aufbauten definiert. Für Lift und Lüftungsanlagen gelten strengere Vorschriften. Diese dürfen die zulässige Gesamthöhe von 14.0 m um maximal 1.0 m überschreiten.

3.5.2 Freiraum

Verzahnung

Wie das Freiraumkonzept vorsieht und die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, sollen die Bauten mit dem Grünraum «verzahnt» werden. Die Verzahnung entsteht durch die Weiterführung der vom Wald her kommenden Vegetation. Die SNV legen dabei nur den Grundsatz fest und präzisieren nicht, bis wohin respektive wie weit diese «Finger» (in der Abbildung mit grünen Pfeilen gekennzeichnet) geführt werden. Sie sagen auch nicht, aus welchen Elementen (bestehende Vegetation, zusätzlich gepflanzte Vegetation oder Hecken) diese «Finger» zu bestehenden haben. Wichtig und in den SNV gefordert ist die zu erreichende Wirkung. Die SNV fordern ferner eine überwiegend standortgerechte Bepflanzung und verbieten invasive Neophyten. Mit dieser Bestimmung wird die natürlich vorkommende Fauna sowie Flora unterstützt.

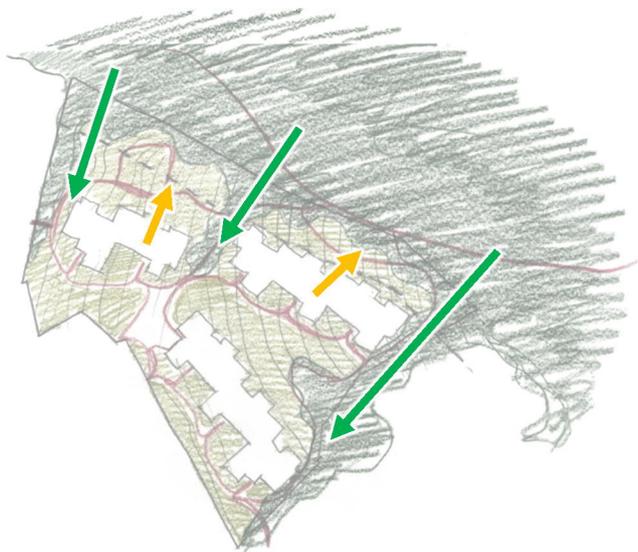


Abbildung 27: Schematische Darstellung der Verzahnung (SC)

Grünbereich

Ausgelöst durch die BNO-Bestimmung (§ 11 Abs. 8 BNO) sieht das Richtprojekt entlang des Waldes einen naturnahen, ökologisch hochwertigen Grünbereich vor. Gemäss BNO hat dieser Bereich eine Breite von 18 m aufzuweisen. Anstelle einer fest definierten Breite wird über die SNV eine flexible Gestaltung und Anordnung ermöglicht. Der naturnahe und ökologisch hochwertige Grünbereich kann auf diese Weise deutlich besser in das Gesamt- respektive Freiraumkonzept eingegliedert werden. Zudem ergeben sich neue Möglichkeiten für beispielsweise ökologisch ausgerichtete Spielflächen oder Plätze. Durch den 18 m Abstand ergibt sich eine Fläche von rund 3'140 m². Die SNV enthalten keine konkreten Forderungen zur Fläche, wobei die Bestimmung zur durchschnittlichen Breite von 18 m in Kombination mit der Waldrandlänge einer Flächenanforderung gleich kommt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Gemeinde angehalten, die Erfüllung der BNO-Bestimmung zu prüfen. Um Klarheit über die Verwendung und Gestaltung des Grünbereichs zu schaffen, werden über die Sondernutzungsvorschriften die wesentlichen Merkmale sowie dessen Erscheinung präzisiert.

§ 11 Abs. 8 BNO Im gestaltungsplanpflichtigen Areal Häfelerhau ist entlang des Waldes, über die in § 21 BauG geforderten Qualitäten hinaus, ein 18 m breiter Streifen als naturnaher, ökologisch hochwertiger Grünbereich zu gestalten.

Hecke

Gemäss Bauzonenplan befindet sich im Osten des Areals die geschützte Hecke Nr. 246 Yumopark (Anhang 4, Kapitel Schutzobjekte BNO). Die Hecke umfasst rund 990 m². Rund ein Drittel der Gesamtfläche (330 m²) liegt innerhalb des 18 m Waldabstands.

Das Freiraumkonzept sieht eine Neuordnung respektive Wiederherstellung der Hecken vor. Diese Massnahme führt einerseits zu einer Aufwertung des Aussenraums und trägt zudem zur ökologischen Vernetzung bei. Die Hecke wird ein Bestandteil des Gesamtkonzepts und trägt zu der angestrebten Verzahnung zwischen den Bauten und der Vegetation bei. Im Situationsplan werden potenzielle Standorte mit ungefähre Lage gekennzeichnet, die in der Summe eine Fläche von 1'510 m² umfassen (siehe Abbildung 30). Von den im Situationsplan eingezeichneten Heckenflächen liegen rund 580 m² innerhalb des Waldabstandes und 930 m² ausserhalb des Waldabstandes. Durch die Bezeichnung mit «ungefähre Lage» besteht im Rahmen des Bauprojekts die Möglichkeit, die Heckenbereiche auch grösser oder in einer - im Vergleich zum Situationsplan - anderen Form anzulegen und damit den Forderungen nach Ersatz der geschützten Hecke Nr. 246 gerecht zu werden.

Hinsichtlich der Dimensionierung werden in den SNV konkrete Vorgaben gemacht (total 990 m²). Die Hecke kann und soll auch innerhalb des Grünbereichs erstellt werden können und zur naturnahen und ökologisch hochwertigen Gestaltung beitragen. Die genaue Lage der Hecke sowie des dazugehörenden Krautsaums ist mit der Aussenraumgestaltung sowie der Wegführung abzustimmen und wird daher erst auf Stufe Bauprojekt festgelegt. Mit dem ersten Baugesuch ist sowohl für die Hecke als auch für den Krautsaum ein Pflegeplan vorzulegen. Um den Unterhalt, den Erhalt und die Funktion zu gewährleisten, ist im Pflegeplan auch die Verantwortlichkeit der Pflege zu regeln.

§ 34 BNO

- ¹ Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Anhang 4).
- ² Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich wertvoll und bilden Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere. Als Rückzugsgebiete und Stützpunkte im Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet sind sie zu erhalten.
- ³ Hecken und Feldgehölze dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung der Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

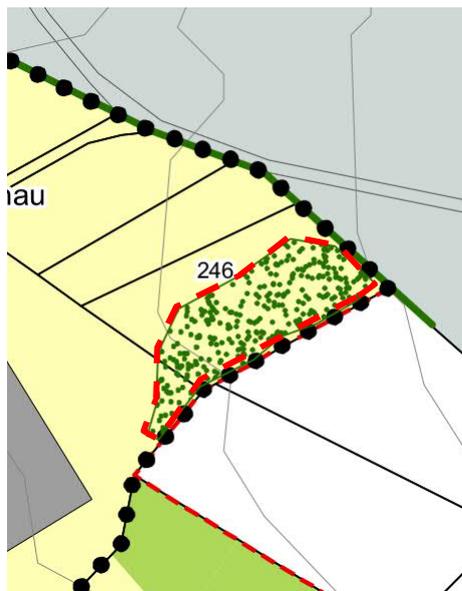


Abbildung 28: Ausschnitt Bauzonenplan (Hecke Nr. 246)



Abbildung 29: Ausschnitt Luftbild (AGIS) mit schematisch dargestellter Hecke und Waldabstand (18 m)



Abbildung 30: Potenzielle Standorte für Hecken (grün schraffierte Flächen = 1'510 m²)

Baumbestockung

Das Areal, wie es heute in Erscheinung tritt, zeichnet sich durch einen vielfältigen und wertvollen Vegetationsbestand aus. Die Bäume als wesentlicher Bestandteil werden erfasst (vgl. Beilage: Bestandsaufnahme Bäume vom 14. Dezember 2018). Mit der Bestandsaufnahme liegt einer qualifizierten Fachperson eine gute Grundlage für eine sorgfältige Berücksichtigung auf Stufe Bauprojekt vor. Insbesondere in der Realisierungsphase respektive bei der Umsetzung des Aussenraumkonzepts ist der Einbezug eines Baumpflegers, wenn auch über die Sondernutzungsvorschriften nicht vorgeschrieben, zu empfehlen. Über die SNV erfolgt ein quantitativer Schutz. Gestützt auf die Bestandsaufnahme werden elf besonders wertvolle Bäume für erhaltenswert erklärt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ferner wird gefordert, dass mindestens fünf Baumgruppen erstellt werden müssen. Damit diese als Gruppe in Erscheinung treten und wahrgenommen werden, müssen diese aus mindestens drei Bäumen bestehen. Diese Bauminseln werden als wesentlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung angesehen, tragen zu Diversität bei und dienen als Spielorte. Mit Blick auf die Baubereiche für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten wird zudem festgehalten, dass für Baumpflanzungen eine ausreichende Überdeckung vorhanden sein muss. Im Situationsplan werden Bäume, welche sich in der Bestandsaufnahme als gesund und zukunftsfruchtig herausgestellt haben, als potenziell erhaltenswerter Baumbestand (orientierend) dargestellt. Ob und in welchem Umfang diese Bäume erhalten werden können ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Weitere Elemente der Aussenraumgestaltung

In § 12 Abs. 6 SNV sowie § 13 SNV werden weitere Grundzüge des Aussenraums sowie die einzelnen Bereiche des Aussenraums festgehalten. Gestützt auf das Freiraumkonzept werden in den Vorschriften der Zweck, die Gestaltung / Erscheinung oder Mindestflächen definiert. Für die allmendähnliche Wiesenfläche zwischen den Baubereichen Nord und Süd ist gestützt auf § 13 SNV ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser muss mit dem ersten Baugesuch vorliegen und hat unter anderem auch die Verantwortlichkeit hinsichtlich der Pflege zu regeln. Die weiteren Bereiche respektive Landschaftselemente sind im Kapitel 2 Grundsätze des Richtprojekts im Detail erläutert. Ausführungen zu den privaten Gartenanlagen, welche im Situationsplan orientierend und mit ungefährender Lage verortet sind (Lage sowie Umfang werden im Baubewilligungsverfahren und in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung definiert), finden sich in Kapitel 1.4.

Manövrierfläche / Eingangsbereich

Die Wirkung sowie die Funktionen der Manövrierfläche respektive des Eingangsbereichs wird im Kapitel Freiraum beschrieben. Wie der Name bereits verdeutlicht handelt es sich um einen multifunktionalen Raum. Er dient unter anderem der Erschliessung, der Durchwegung sowie als ansprechender Ankunftsort. In den Sondernutzungsvorschriften werden die wesentlichen Merkmale dieses Bereichs verbal umschrieben und Anforderungen formuliert.

Die Manövrierfläche / der Eingangsbereich (grau schraffierte Fläche) ist auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit einer Grundabmessung von 9.9 x 2.5 m und einem Achsenabstand von 4.77 m ausgelegt. Für die Schleppkurven wird von einer gefahrenen Geschwindigkeit von 5 km/h ausgegangen. Es wird zusätzlich ein Sicherheitszuschlag von 50 cm (rote Linie) berücksichtigt. Die nachfolgend dargestellte Situation berücksichtigt die gemäss Erschliessungsplan geplante Verbreiterung des Waldeggwegs auf 4.5 m.



Abbildung 31: Schleppkurvennachweis zu «Manövrierfläche / Eingangsbereich»

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Gemäss § 61 BNO der Gemeinde Obersiggenthal haben die Spiel- und Aufenthaltsbereiche mind. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei einer maximal möglichen aGF von 8'790 m² sind demnach Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von mindestens 879 m² nachzuweisen.

§ 61 BNO ¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

Im Rahmen des Richtprojekts werden möblierte und mit Spielgeräten ausgestattete Flächen im Umfang von rund 460 m² ausgeschieden (Spielbereiche A und B).

Bei diesen beiden Spielbereichen ist auf den bestehenden Gehölzbestand (inkl. Rhododendren) Rücksicht zu nehmen. Der Baumbestand soll möglichst integriert werden. Spielgeräten sind so zu platzieren und auszuwählen, dass sie sich in die Bestandsituation thematisch und bautechnisch integrieren.

Die Fläche der im Richtprojekt ausgeschiedenen Spielbereiche entspricht rund der Hälfte der gemäss BNO geforderten Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Daneben können aber insbesondere auch die grosszügigen Grünflächen zwischen den Baubereichen Nord und Süd (ca. 900 m²) sowie der Bereich zwischen den Baubereichen Nord bzw. West und dem Wald (ca. 2'800 m²) dazugerechnet werden. Rechnet man diese Grünflächen zu 50 % den Spiel- und Aufenthaltsbereichen an, wird insgesamt eine Fläche von 2'310 m² erreicht.

Im Gestaltungsplan werden die Spielflächen gemäss Richtprojekt mit der Signatur «Spiel- und Aufenthaltsbereiche» gesichert. Diese beiden Bereiche enthalten einen Anordnungsspielraum und umfassen zusammen rund 730 m². Die Aussenräume, welche ebenfalls dem Spielen dienen können, werden über die Definition der Baubereiche gesichert.

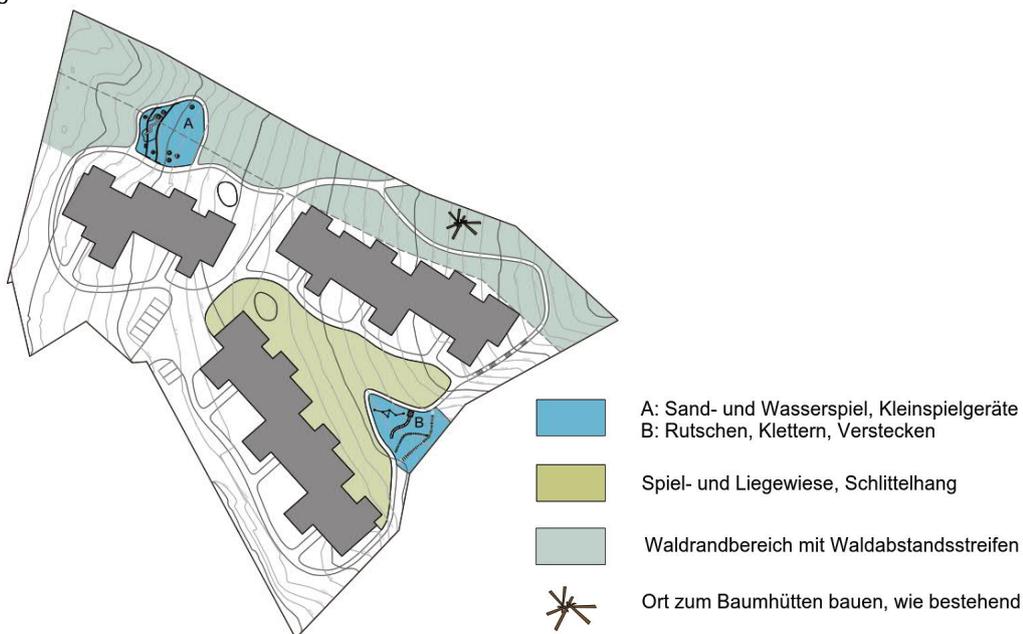


Abbildung 32: Übersicht Spiel- und Aufenthaltsbereiche (SC)

3.6 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die SNV legen zusammen mit dem Situationsplan die Erschliessung des Planungsgebiets sowie die Zufahrt zur Tiefgarage fest. Darüber hinaus definieren die SNV die Berechnungsmethode (SN 640 281) und fordern die Erstellung von Abstellplätzen für Handicaperte. Aufgrund der Topografie kann es unter Umständen sinnvoll sein, die Parkplätze für Personen mit einem Handicap innerhalb der Tiefgarage zu erstellen. In den SNV wird daher der Grundsatz festgehalten, dass sowohl oberirdisch als auch unterirdisch entsprechende Parkplätze erstellt werden können.

Fuss- / Veloverkehr

Die SNV regeln ausschliesslich die Berechnungsmethode für die Anzahl der Veloabstellplätze. Weitere qualitative Anforderungen werden aufgrund der bereits bestehenden und griffigen BNO Bestimmung keine gestellt. Dasselbe gilt für die Abstellräume für Kinderwagen.

§ 60 BNO ¹ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche, ebenerdige, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Zweiräder vorzusehen. Mindestens 50% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.
² In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind genügend Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Im Gestaltungsplan wird zwischen öffentlichen und siedlungsinternen Wegverbindungen unterschieden.

Die eine öffentliche Fusswegverbindung führt ab dem Eingangsbereich in nordöstlicher Richtung, zwischen den beiden Baubereichen West und Nord hindurch, zum Wald. Diese «Nordost-Verbindung» wird eine Mindestbreite von 2.0 m aufweisen. Die andere öffentliche Fusswegverbindung führt ab dem Eingangsbereich, südlich respektive westlich am Baubereich West vorbei und von da in Richtung Norden. Diese «Nord-Verbindung» zielt auf eine Verbindung zum Kindergarten Nuechtal ab. Diese Wegverbindung weist eine Mindestbreite von 1.2 m auf. Die öffentlichen Wegverbindungen werden über die Sondernutzungsvorschriften sowie den Situationsplan gesichert und werden das Areal künftig an das bestehende respektive noch zu schaffende Wegnetz anschliessen. Die genaue Linienführung der Wegverbindungen muss in Abstimmung mit dem Gelände definiert werden. Die «Nordost-Verbindung» soll sowohl von Fussgängern als auch von Velofahrern genutzt werden können.

Die siedlungsinternen Wegverbindungen sind eine andere Kategorie von Wegen. Sie zweigen von der «Hauptachse» ab und führen die Bewohner zu den einzelnen Bauten respektive Wohnungen. Über die Sondernutzungsvorschriften respektive den Situationsplan wird ein zusammenhängendes Wegsystem gefordert. Die Wege werden eine Mindestbreite von 1.20 m aufweisen müssen. Die genaue Linienführung muss in Abstimmung mit dem Gelände aber insbesondere auch in Abstimmung mit dem Aussenraum (keine zerschneidende Wirkung, Eingliederung in Spielbereiche) definiert werden.

Die schematisch eingezeichnete siedlungsinterne Wegverbindung im Süden des Gestaltungsplanareals - welche realisiert werden kann, sofern sich ein Bedürfnis ergeben sollte - lässt offen, ob damit eine Verbindung zur Yumo-Treppe gemeint ist, oder ob die Wegführung an der Liegenschaft Waldegweg 6 vorbei führt. Gemäss SNV wird die genaue Linienführung erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Damit bleibt auch offen, ob die Verbindung überhaupt erstellt wird. Die Wegverbindung bedarf auf jeden Fall einer weitergehenden Abstimmung. Dies insbesondere auch im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse resp. die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft sowie des in diesem Gebiet liegenden, potenziellen Heckenstandorts. Mit dem Eintrag

der Signatur im Plan wird aber sichergestellt, dass einer Realisierung dieser Verbindung keine planungsrechtliche Hürde entgegensteht.

Ungefähre Lage

Einige der im Situationsplan aufgeführten Inhalte werden mit dem Hinweis «ungefähre Lage» ergänzt. Bei den gemeinschaftlichen Aussenräumen, der Manövrierfläche / dem Eingangsbereich oder den Spiel- und Aufenthaltsflächen umfasst die Schraffur im Situationsplan - im Vergleich zum Richtprojekt - eine grössere sowie vereinfachte und abstrahierte Fläche. Die genaue Lage und Abmessung kann im Bauprojekt mit der erforderlichen Flexibilität festgelegt werden.

Bei Elementen wie der allmendähnlichen Wiesenfläche, den Hecken oder dem Bereich für extensive Bepflanzung wird mit der Schraffur ein Raum gesichert. Diese Bereiche sind mit der Dimensionierung der gemeinschaftlichen Aussenräume, der Spiel- und Aufenthaltsflächen oder der Wegführung verknüpft. Mit dem Hinweis auf die ungefähre Lage soll auf veränderte Bedürfnisse reagiert werden können.

Der Gestaltungsplan stellt die Erschliessung sowie die Durchwegung im Grundsatz sicher. Für die Wegführung, welche gemäss Richtprojekt mäandrierend sein soll, steht die exakte Lage aber noch nicht fest. Mit dem Hinweis "ungefähren Lage" wird eine auf die Topografie oder bedeutende Vegetation angepasste Linienführung ermöglicht. Ähnlich verhält es sich bei den unterirdischen Wegverbindungen. Diese werden im Grundsatz ermöglicht und im Plan symbolisch eingezeichnet, deren Lage steht aber ebenfalls noch nicht abschliessend fest.

Die Parkplätze gemäss Richtprojekt sind im Situationsplan verortet. Der Spielraum, welcher der Manövrierfläche / dem Eingangsbereich zugestanden wird (0.5 m), steht auch für eine Optimierung der Parkplätze und deren Anordnung zur Verfügung.

Für die Ein- / Ausfahrt zur Einstellhalle wird ein Bereich definiert. Die im Rahmen des Richtprojekts geprüften Tiefgaragenvarianten sehen eine Einfahrt in dem gekennzeichneten Bereich vor. Mit der Ergänzung «ungefähre Lage» wird darauf hingewiesen, dass sich der genaue Standort der Tiefgarageneinfahrt bei der Konkretisierung im Bauprojekt im ausgewiesenen Bereich bewegen kann.

3.7 Umwelt

Energie

Die im Rahmen der Sondernutzungsvorschriften gestellten Anforderungen (Nutzung der Flachdächer für die Energiegewinnung) stützen sich auf die Erkenntnisse des Energiekonzepts von Lemon Consult vom 16. Juli 2018 ab.

Entsorgung

Wie sämtliche Fahrzeuge erreichen auch Müllfahrzeuge das Areal über den Waldeggweg respektive über den Bereich «Manövrierfläche / Eingangsbereich». Im Baubereich Süd ist ein Bereitstellungsort vorgesehen, der für die Müllabfuhr vom Wendeplatz aus erreichbar ist.

Oberflächenwasserabfluss

Zum Schutz vor Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden Retentionsmassnahmen und bei Bedarf weitere Massnahmen ermöglicht. Der Bedarf ergibt sich insbesondere aus der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die konkreten Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

3.8 Qualitätssicherung und Etappierung / Schlussbestimmungen

Die Qualitäten des Richtprojekts werden grundsätzlich durch den Gestaltungsplan gesichert. Gleichzeitig wird aber auch die Gemeinde einen wesentlichen Part zur Sicherung der Zielsetzungen und Qualitäten übernehmen. So kann der Gemeinderat zu definierten Zwecken ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einholen. Unter dem Aspekt, dass der Gestaltungsplan in Etappen umgesetzt werden kann, kommt dieser Bestimmung eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen der SNV wird einzig festgehalten, dass die «benötigten Infrastrukturanlagen» zu erstellen sind. Welche dies konkret sind, ist im entsprechenden Verfahren zu entscheiden und zu überprüfen.

Der letzte Paragraph der SNV regelt das Inkrafttreten sowie die Änderungen und die Aufhebung des Gestaltungsplanes.

4 Abweichungen von der Regelbauweise

Bereich	Mass der Abweichung	Kommentar
Ausnützung (§ 10 BNO)	AZ gemäss Regelbauweise = 0.40 Mögliche AZ gemäss Gestaltungsplan = 0.60 (AZ gemäss Richtprojekt = 0.58)	Vgl. Kapitel 3.4.3 Nutzungsmass. Anstelle einer mathematischen Herleitung der verträglichen Dichte wird die Dichte im Rahmen des Gestaltungsplans über die geschaffenen Qualitäten und Mehrwerte beurteilt.

Tabelle 3: Abweichungen von der Regelbauweise

5 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Aufgrund der Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht lassen sich für den Gestaltungsplan Häfelerhau folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes und des Kantons Aargau.
 - Der Gestaltungsplan ermöglicht eine qualitative Innenentwicklung in der Gemeinde Obersiggenthal, erfüllt die Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans und entspricht damit den Grundsätzen der Raumplanung respektive des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG).
 - Durch den Einbezug des bestehenden Pflanzenbestands, die Verzahnung zwischen Bebauung und Aussenraum und die weiteren gemäss Richtprojekt vorgesehenen und über die SNV verbindlich geforderten Freiräume wird ein attraktiver Frei- und Aussenraum geschaffen. Dieses siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis rechtfertigt eine gegenüber der Regelbauweise erhöhte Ausnützung.
 - Der Gestaltungsplan sichert die qualitativ relevanten Elemente des Richtprojekts (Architektur und Freiraum), wodurch insgesamt eine attraktive Überbauung mit hoher Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden kann.
 - Das Areal wird für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr zweckmässige und flächensparend erschlossen. Die Flächenversiegelung wird gering gehalten.
 - Dem Gestaltungsplan liegt ein im Rahmen eines Studienauftrags entwickeltes, sorgfältig erarbeitetes und qualitativ hochstehendes Richtprojekt zugrunde.
-

6 Verfahren

Vorgehen

Der Ablauf einer Sondernutzungsplanung ist durch die kantonale Gesetzgebung weitgehend vorgegeben. Bevor der Gestaltungsplan in Kraft treten kann, muss er das Verfahren der Sondernutzungsplanung gemäss § 23 ff des Baugesetzes (BauG) des Kantons Aargau durchlaufen haben.

Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung vom 8. März 2019 bis zum 8. April 2019 sind insgesamt 20 Eingaben zum Gestaltungsplan «Häfelerhau» eingegangen. Am 12., 14. sowie 26. März 2019 wurde der Bevölkerung zudem die Möglichkeit gegeben, sich bei Vertretern der Gemeinde, sowie dem von der Bauherrschaft beauftragten Planungsbüro Kontur über das Projekt zu informieren und Fragen zu stellen. Das Angebot wurde rege genutzt.

Im Fokus der Mitwirkenden standen die Dichte, Aspekte des Freiraums (Umgang mit den Hecken und dem Wald), Wegverbindungen (Fusswege) zum und aus dem Areal, die Zufahrt zum Areal sowie in die Tiefgarage und die Grenzabstände.

Darüber hinaus standen Begehren zum Waldegweg und zum Verkehrs-/Strassenprojekt im Raum. Weil es sich dabei aber um ein separates und parallel laufendes Projekt handelt, kann im Rahmen des Gestaltungsplans auf diese Begehren nicht eingegangen werden. Der Umgang mit den Mitwirkungseingaben ist dem separaten Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Kantonale Vorprüfung

Mit der fachlichen Stellungnahme vom 15. April 2019 wurde der Gestaltungsplan durch die Abteilung Raumentwicklung (Departement Bau, Verkehr und Umwelt) vorgeprüft. Die fachliche Stellungnahme hält unter anderem fest, dass sich der Dichtesprung am oberen Rahmen bewegt, mit Blick auf die gesicherte Gesamtqualität aber vertretbar ist. Weiter wird empfohlen, den Begegnungsfall Last-/Personenwagen auf dem Waldegweg zu thematisieren und abzuklären, wie wichtig diese Verbindung für die Waldbewirtschaftung ist.

Bei den Sondernutzungsvorschriften wird, mit Blick auf die wachsende Elektromobilität, eine entsprechende Ergänzung empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Hecken im Genehmigungsinhalt aufzuführen sind und der Bereich der privaten Gartenanlagen im Plan zu verorten ist.

Abschliessende Kantonale Vorprüfung

Mit den Schreiben vom 24. August 2020 wurde der Gestaltungsplan «Häfelerhau» durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt respektive durch die Abteilung Raumentwicklung abschliessend vorgeprüft. Der Gestaltungsplan Häfelerhau respektive das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt sowie die gute Einpassung in die Topografie werden besonders hervorgehoben. Die Dichte, die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsinstrumenten, der Umgang mit dem massgebenden Terrain wird bestätigt bzw. gutgeheissen. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält in der Folge auch keine Genehmigungsvorbehalte und lediglich vier Hinweise. Auf die Hinweise wird wie nachfolgend erläutert eingegangen:

- Als Reaktion auf die Empfehlung zur Ergänzung von § 15 SNV hinsichtlich der technischen Ausführungen der Wendeanlage, wird der Planungsbericht in Kapitel 3.5.2 (Untertitel «Manövrierfläche / Eingangsbereich») ergänzt. Auf eine Ergänzung von § 15 SNV wird verzichtet, da es sich bei den technischen Ausführungen mehr um eine Erläuterung als um eine Vorgabe / Bestimmung handelt.

- Was die Empfehlung zur Kontaktaufnahme mit dem Forstbetrieb Siggenberg und einer auf die Bewirtschaftung ausgerichteten Gestaltung des Wegs zum Wald betrifft, so wurde dies bereits frühzeitig durch die Gemeinde geklärt. Es hat sich herausgestellt, dass der Weg für die Bewirtschaftung des Waldes nicht benötigt wird. Auf eine Präzisierung oder Ergänzung des Gestaltungsplans kann aus diesem Grund verzichtet werden.
- Auf eine Präzisierung von § 19 SNV respektive eine Konkretisierung der «gleichwertigen Lösung» wird verzichtet. Dies weil die erhöhten Anforderungen an die Überbauung - respektive der Grundsatz dazu - mit dem ersten Satz der Bestimmung bereits definiert sind. Für die Grundeigentümerschaft gilt eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung der Neubauten als zeitgemässer Standard und wird auch ohne weitere Konkretisierung umgesetzt. Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde, die entsprechenden Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzufordern.
- Auf eine Ergänzung respektive Konkretisierung der Sondernutzungsvorschriften, um der dezentralen Energiegewinnung und der Elektromobilität mehr Gewicht zu verleihen, wird verzichtet. Der Verzicht begründet sich mit der bereits vorhandenen Bestimmung in § 11 Abs. 3 SNV, wonach Flachdächer gestützt auf SIA 312 extensiv zu begrünen sowie als Standort für die Energiegewinnung zu nutzen sind. Das Ermöglichen respektive das Schaffen der erforderlichen Voraussetzungen für die Elektromobilität gilt für die Grundeigentümerschaft als zeitgemässer Standard und wird auch ohne weitere Konkretisierung umgesetzt. Es ist Sache der Gemeinde, die entsprechenden Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzufordern.

Öffentliche Auflage

...

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter	8
Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonenplan	9
Abbildung 3: Ausschnitt Kulturlandplan	9
Abbildung 4: Schwarzplan	10
Abbildung 5: Modell	11
Abbildung 6: Erschliessung über Tiefgarage	11
Abbildung 7: Wohnungsgrundrisse	12
Abbildung 8: Freiraumkonzept (SC)	13
Abbildung 9: Vegetationsflächen und Symbolbild Baumgruppe mit Mähinsel (SC)	14
Abbildung 10: Waldvegetation Bestand (SC)	15
Abbildung 11: Exoten am Waldrand (SC)	15
Abbildung 12: Schnitt Wald (SC)	15
Abbildung 13: Vegetation (SC)	16
Abbildung 14: Baumbestand mit Rhododendren (SC)	17
Abbildung 15: bestehende Kulisse Südgrenze (SC)	17
Abbildung 16: Wegesystem (SC)	17
Abbildung 17: Aufenthaltsorte (SC)	18
Abbildung 18: Spielbereiche (SC)	19
Abbildung 19: Untersuchungsbereich Verkehrsgutachten	20
Abbildung 20: Prüfergebnis Zufahrt über TG-Einfahrt Waldegweg 6 in einer frühen Planungsphase	21
Abbildung 21: Begegnungsfall PW/PW (Quelle: Verkehrsgutachten B+S AG)	22
Abbildung 22: Flächenabtretung (Auszug Situationsplan)	26
Abbildung 23: Gelände innerhalb Gewächshaus (Metron)	28
Abbildung 24: Terrainveränderungen auf dem Areal (Metron)	28
Abbildung 25: Geländeverlauf	29
Abbildung 26: Festlegungsbedarf massgebendes Terrain	30
Abbildung 27: Schematische Darstellung der Verzahnung (SC)	36
Abbildung 28: Ausschnitt Bauzonenplan (Hecke Nr. 246)	37
Abbildung 29: Ausschnitt Luftbild (AGIS) mit schematisch dargestellter Hecke und Waldabstand (18 m)	37
Abbildung 30: Potenzielle Standorte für Hecken (grün schraffierte Flächen = 1'510 m ²)	38
Abbildung 31: Schleppkurvennachweis zu «Manövrierfläche / Eingangsbereich»	39
Abbildung 32: Übersicht Spiel- und Aufenthaltsbereiche (SC)	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der anrechenbaren Geschossfläche im Planungsprozess	32
Tabelle 2: Anrechenbare Geschossflächen (aGF) pro Baubereich	33
Tabelle 3: Abweichungen von der Regelbauweise	43



metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**