

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

**Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost**  
Oliver Hager, dipl. Arch. FH / Raumplaner ETHZ  
Kreisplaner  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
062 835 32 72  
oliver.hager@ag.ch  
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Obersiggenthal  
Landstrasse 134a  
5415 Nussbaumen b. Baden

24. August 2020

**Abschliessender Vorprüfungsbericht**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.116 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Obersiggenthal  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Häfelderhau"

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Juni 2020 haben Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die bereinigte Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Oliver Hager  
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie (mit Vorprüfungsbericht und Prüfbericht Geodaten) an

- Metron Raumentwicklung AG, Christoph Brun, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/AW, Jasmin Kägi
- BVU/ALG/NL, Thomas Gerber
- BVU/AE, Felix Arnold
- BVU/ALG/WB, Anina Stäubli
- BVU/ARE/Jur., Ivo Speck

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

24. August 2020

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.116 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Obersiggenthal  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Häfelerhau"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 16. Juni 2020 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Situationsplan M 1:500 Gestaltungsplan "Häfelerhau" vom 20. Mai 2020
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) Gestaltungsplan "Häfelerhau" vom 20. Mai 2020

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht Gestaltungsplan "Häfelerhau" nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 20. Mai 2020
- Planungsbericht Erschliessungsplan "Häfelerhau" nach Art. 47 RPV vom 18. Mai 2020
- Zusammenstellung Mitwirkungseingaben vom 20. Mai 2020
- Situationsplan Richtprojekt mit Konzeptskizzen, Visualisierung und Fotos vom 22. Januar 2020
- Regelgeschoss (projiziert) Richtprojekt vom 22. Januar 2020
- Einstellhalle untere und obere Ebene Richtprojekt vom 22. Januar 2020
- Schnitte A-A/B-B, Projektbeschrieb und exemplarische Grundrisse Richtprojekt vom 22. Januar 2020

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde das Areal "Häfelerhau" von der Gärtnereizezone in die Wohnzone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan möchte die Gemeinde die Rahmenbedingungen für eine attraktive Überbauung sicherstellen. Die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts (Resultat eines Studienauftrages mit fünf Planungsteams) sollen dazu grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

Das Areal umfasst sechs Parzellen mit einer Gesamtfläche von 14'560 m<sup>2</sup> und liegt zwischen Dorf- und Waldrand an erhöhter Lage.

Die Siedlung soll in der anspruchsvollen Topografie aus drei Längsvolumen mit einer differenzierten Höhenstaffelung beziehungsweise Vor- und Rücksprüngen sinnvoll eingebettet werden. Durch die

kompakten Volumina sollen möglichst durchlässige und zusammenhängende Landschaftsräume mit unterschiedlichen Freiraumtypen zwischen den Bauten entstehen. Die Erschliessung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von der Hertensteinstrasse und den Waldeggweg in eine gemeinsame Unterniveaugarage und ist teilweise über den separaten Erschliessungsplan Waldeggweg geregelt. Der Gestaltungsplan legt die Lage der oberirdischen Parkplätze, der Veloabstellplätze, sowie öffentliche und siedlungsinterne Fusswegführungen fest.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan "Häfelerhau" sollen die Ziele sachgerecht umgesetzt werden.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Das Verfahren (Studienauftrag) und das Resultat überzeugen. Das Richtkonzept ist sehr gut abgestimmt auf die spezielle Topografie und der bestehenden örtlichen Situation am Waldrand. Auch die planungsrechtliche Umsetzung überzeugt mehrheitlich. Grundsätzlich werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Anforderungen von § 21 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) trotz der markant hohen baulichen Dichten erfüllt. Der Gestaltungsplan sichert eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen**

Seitens Kanton wurden der Gemeinde die wesentlichen Ziele und Grundlagen für den Gestaltungsplan "Häfelerhau" aus kantonaler Sicht aufgezeigt.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

Der vorliegende Sondernutzungsplan und der parallel dazu erarbeitete Erschliessungsplan "Häfelerhau" sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Voraussetzungen sind erfüllt, um beide Vorlagen koordiniert zu genehmigen.

Die Baureife des Gestaltungsplanareals bedingt den mit dem Erschliessungsplan "Häfelerhau" sichergestellten Ausbau des Waldeggwegs. Eine Baubewilligung kann erst nach dem erforderlichen Ausbau des Waldeggwegs bezüglich dem Begegnungsfall Personenwagen(PW)/PW, Ausweichbucht PW/Lastkraftwagen (LKW) erteilt werden.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Beim Gebiet "Häfelderhau" handelt es sich aufgrund der Lage und der Grösse nicht um ein Schlüsselgebiet hinsichtlich der Innenentwicklung.

Das Richtprojekt sieht 65 Wohnungen vor. Anhand der durchschnittlichen Belegungsdichte von rund 2,2 Bewohnerinnen und Bewohnern pro Wohnung ergibt dies 143 Einwohnerinnen und Einwohner (E) auf der Gesamtfläche von knapp 1,5 ha. Die Richtplanzielwerte von 90 E/ha werden damit erreicht.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die Nutzungsplanungen sind regional aufeinander abzustimmen (vgl. § 13 Abs. 1 BauG). Die regionale Abstimmung erfolgt im Grundsatz im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung. Eine weitergehende Abstimmung ist nicht notwendig.

### **3.3 Sondernutzungsplan**

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

#### **3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

##### **Ausgleich anderer Planungsvorteile**

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

#### **3.3.2 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Das Areal liegt zwischen den Ortsteilen Nussbaumen und Rieden. Das Areal ist geprägt durch die spezielle Lage am Waldrand, durch die Topografie, der Verzahnung der Landschaft mit dem Wald, dem wertvollen hohen Baumbestand sowie der bestehenden Hecke, dem Fussweg vom Waldeggweg zum Wald und den Naturschutzgebieten auf zwei Seiten des Areals.

Dem Richtprojekt beziehungsweise dem Gestaltungsplan zugrunde liegt ein Studienauftrag mit fünf Planungsteams. Das Siegerprojekt vermag zu überzeugen. Die geplante Siedlung wird trotz recht hoher Dichte sehr gut eingebettet in den Hang. Topografie und Landschaft prägen die Architektur. Die drei Baufelder sind gut in die Landschaft integriert. Die beiden Baufelder West und Ost folgen dem Terrainverlauf mittels Abtreppungen, während das Baufeld Süd der Höhenlinie folgt. Die Fassaden der Gebäudezeilen sind zu staffeln mittels Vor- und Rücksprüngen. Die Flachdächer sind – soweit sie nicht als Standorte zur Energiegewinnung dienen – extensiv zu begrünen. Die Gestaltungsvorschriften in § 11 SNV vermögen zu überzeugen.

Die in der Fachstellungnahme nach § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) vorgenommene Beurteilung der städtebaulichen Qualitäten werden seitens Kanton geteilt. Gesamthaft erfüllt der Gestaltungsplan die Anforderungen von § 21 Abs. 2 BauV.

## **Ortsbild und Städtebau**

Der Gestaltungsplan sichert mit § 9 SNV eine minimal erforderliche und eine maximal zulässige Geschossfläche in den einzelnen Baubereichen. Diese Werte ergeben eine Ausnutzung von rund 0,6 gegenüber der Grundnutzung von 0,4 in der Wohnzone W2. Dies entspricht einer Erhöhung von 50 % mit entsprechenden Anforderungen an die Gesamtqualität (vgl. Anforderungen § 21 Abs. 2 BauG). Der Dichtesprung (liegt im Bereich der Ausnutzungsziffer [AZ] für eine Wohnzone W3) liegt am oberen Rahmen für einen Gestaltungsplan, ist vorliegend aber aus kantonaler Sicht aufgrund der gesicherten städtebaulichen Gesamtqualität vertretbar.

## **Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum**

Die Einbettung der Gebäude in die Topografie und die Landschaft ist in dieser Situation absolut wesentlich. Die vorgenommene Differenzierung der Aussenräume in die Grün- und Aussenbereiche, die gemeinschaftlichen Aussenräume, die Spiel- und Aufenthaltsbereiche, die Bereiche für extensive Bepflanzung und die Allmend ähnlichen Wiesenbereiche vermögen zu überzeugen. Auf wohnungszugehörige Privatgärten wird verzichtet; der Aussenraum bleibt somit allen zugänglich. Private Gärten können gemäss SNV im westlichen Areal zusammengefasst werden (§ 12 Abs. 6 SNV).

Auch die Ziel- und Qualitätsvorgaben in § 12 SNV sind sachgerecht. Die bestehende Fusswegverbindung vom Waldeggweg zum Waldrand wird weiterhin (verlegt) gesichert und mit siedlungsinternen Fusswegverbindungen ergänzt.

## **Natur im Siedlungsgebiet**

Der geforderte ökologische Ausgleich kann grosszügig umgesetzt werden im Bereich der "extensiven Bepflanzung", im 18-Meter-Waldabstandsbereich, der bereits in § 11 Abs. 8 BNO geregelt wird, und mit den Heckenpflanzungen.

Es ist geplant fünf Baumgruppen zu mindestens drei Bäumen innerhalb des Perimeters zu realisieren (§ 13 Abs. 2 SNV). Es wird davon ausgegangen, dass dafür vor allem auch die bestehenden Bäume berücksichtigt werden. Ebenfalls zweckmässig ist die Sicherung einer angemessenen Baumgrube für Baumpflanzungen gemäss § 13 Abs. 1 SNV.

### **3.3.3 Erschliessung**

Die Pläne sind sorgfältig erarbeitet und dokumentiert. Der Planperimeter liegt abseits bestehender oder geplanter kantonaler Verkehrsinfrastrukturen. Von gewisser kantonaler Bedeutung ist die Mehrbeanspruchung des Anschlusses Waldeggweg an die Hertensteinstrasse K 427 durch die 50 neuen Wohneinheiten. Die Baureife im Sinne von § 32 BauG wird mit dem Erschliessungsplan "Häfelerhau" sichergestellt. Damit werden die Anforderungen an den adäquaten Ausbau des Waldeggweg zu einer Zufahrtsstrasse gemäss VSS<sup>1</sup> Norm SN 640 045 beispielsweise mit dem Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen garantiert.

Im Gestaltungsplan ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle eine gemäss Legende "Manövrierfläche / Eingangsbereich (ungefähre Lage)" dargestellt. Aus den beiliegenden / ergänzenden Unterlagen kann entnommen werden, dass auf dem "Wendeplatz" das Wenden für einen Lastwagen möglich sein soll. Weder aus dem Planungsbericht noch aus den SNV kann entnommen werden, für welche Art/Grösse von Motorfahrzeugen dieser Wendeplatz konzipiert werden soll.

#### *Hinweis:*

Es wird empfohlen die Dimensionierung der Wendeanlage sowie Art von Motorfahrzeugen, für welche die Wendeanlage ausgelegt werden soll, in § 15 SNV festzuhalten.

---

<sup>1</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrswege

### **3.3.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Parkierung**

Die Herabsetzung der erlaubten Parkfelderzahl auf die Richtwerte ist in Verbindung mit der kantonalen Mobilitätsstrategie angezeigt und laut § 8 Abs. 2 lit. c BauV zulässig.

### **3.3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **Hochwassergefahren**

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser ist der Gestaltungsplanperimeter nicht durch Hochwasser gefährdet – es besteht kein Schutzdefizit. In Bezug auf die Hochwassergefährdung sind keine Massnahmen erforderlich.

#### **Wald**

Die Waldgrenze entlang des Gebietes "Häfelderhau" ist im rechtskräftigen Waldgrenzenplan Nr. 5 der Gemeinde Obersiggenthal vom 23. November 1998 festgelegt.

Gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG müssen grössere Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 18 m einhalten. Die drei Baufelder halten diesen Waldabstand ein.

Gemäss § 48 Abs. 1 lit. b BauG gilt für Klein- und Anbauten, unterirdische und Unterniveaubauten, Schwimmbäder und Materialabbaustellen sowie Terrainveränderungen und Stützmauern über 80 cm bis 1,80 m Höhe, ein gesetzlicher Waldabstand von mindestens 8 m. Die Baubereiche für unterirdische und Unterniveaubauten halten diesen Waldabstand ein.

Die Wegverbindung Waldeggweg wird umgelegt und neugestaltet.

#### *Hinweis:*

Es wird empfohlen, beim Förster vom Forstbetrieb Siggenberg abzuklären, wie wichtig diese Verbindung für die Waldbewirtschaftung ist und wie die Wegverbindung für eine zweckdienliche Bewirtschaftung gestaltet werden muss.

#### **Energie**

§ 19 SNV verlangt den MINERGIE Standard oder "gleichwertige" Lösungen. Die Beurteilung, was eine "gleichwertige" Lösung darstellt, gibt häufig zu Diskussionen Anlass und kann schwer geprüft werden.

#### *Hinweis:*

Es wird empfohlen, die "gleichwertige Lösung" in den SNV zu konkretisieren.

Um der dezentralen Energiegewinnung und der Elektromobilität mehr Gewicht verleihen zu können, wird empfohlen, beispielsweise je fünf Parkplätze, einen Parkplatz mit einer entsprechenden Steckdose für Elektroautos auszurüsten. Ebenfalls sind die Zweiradabstellplätze mit einer solchen Lademöglichkeit auszurüsten.

#### *Hinweis:*

Es wird empfohlen, der dezentralen Energiegewinnung und der Elektromobilität in den SNV mit konkreten Bestimmungen mehr Gewicht zu verleihen.

### **3.3.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

### **Massgebendes Terrain**

Die SNV (§ 7 Abs. 2) sehen vor, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das massgebende Terrain punktuell angepasst werden kann. Begründet wird die Zulässigkeit planerisch (wechselnde, nicht gleichmässig verlaufende Topografie, Lage am Hang sowie Länge der Baukörper [Nutzfläche möglichst konzentriert, was hohen Anteil an Aussenraum freispielt]). Diese Argumentation leuchtet ein und die Interessenabwägung ist nachvollziehbar.

### **3.3.7 Verschiedenes und Formelles**

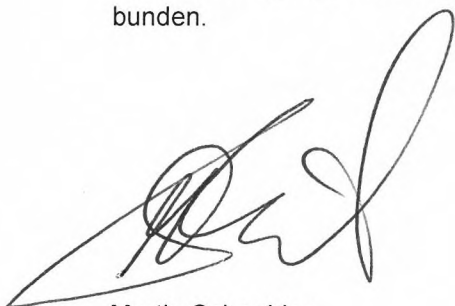
Gemäss § 34 BNO dürfen Hecken und Feldgehölze nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung der Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD]). Die gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen potenziellen Standorte für Hecken (Ersatz) sind nachvollziehbar. Es wird darauf hingewiesen, dass der Heckenersatz nur anteilmässig im 18-Meter-Waldabstand zu liegen kommen sollte. Zudem ist auf eine naturnahe Heckenpflanzung zu achten und es sollte ein Pflegeplan erarbeitet werden, um die Qualitäten zu sichern.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider  
Sektionsleiter



Oliver Hager  
Kreisplaner