

Gemeinde Obersiggenthal  
Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost»

## Fachliches Gutachten

Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3. BauV



Ausschnitt Luftbild swisstopo; Perimeter Gestaltungsplan weiss markiert

Auftraggeber

**Gemeinderat Obersiggenthal**

Landstrasse 134 a

5415 Nussbaumen

Auftragnehmer

**arcoplan klg**

Limmatauweg 9

5408 Ennetbaden

Verfasser

Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1	Ausgangslage, Auftrag	2
1.2	Bemerkungen zur Stellungnahme	3
1.3	Unterlagen	3
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Allgemeine Nutzungsplanung Obersiggenthal	4
2.2	Gestaltungsplan «Zentrumszone»	5
2.3	Übergeordnete Inventare	6
<b>3</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>7</b>
3.1	Grobanalyse der örtlichen Situation	7
3.2	Richtprojekt und Umsetzung im Gestaltungsplan	7
3.3	Siedlungs- und landschaftsgestalterisches Ergebnis	10
<b>4</b>	<b>Fazit und Schlussbemerkungen</b>	<b>15</b>

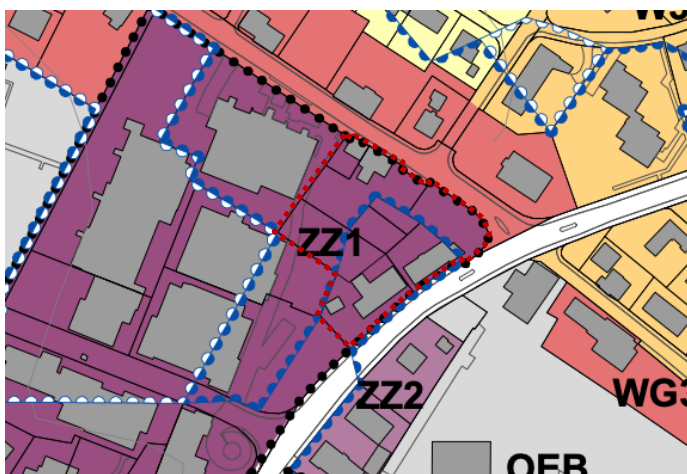
# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage, Auftrag

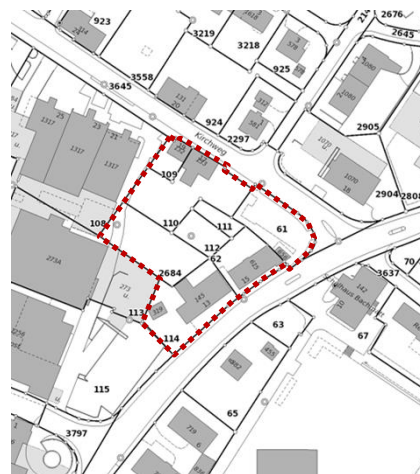
Das Areal Markthof liegt zentral im Ortsteil Nussbaumen der Gemeinde Obersiggenthal. Im Bereich «Schild Ost» sollen die bestehenden Bauten rückgebaut werden und eine neue, wesentlich dichtere Bebauung das bestehende Ortszentrum ergänzen.

Für das Gebiet Markthof existiert der rechtskräftige Gestaltungsplan «Zentrumszone», genehmigt durch den Regierungsrat am 06.08.1997. Im «Schild Ost» ist eine Überbauung nur auf der Grundlage eines separaten Teilgestaltungsplans möglich. Der «Schild Ost» umfasst die Parzellen Nr. 61, 62, 109, 110, 111, 112, 114 und 2684.

Die Entwicklungsträgerin (Steiner AG, Luzern) führte im Jahr 2019 einen Studienauftrag mit 5 eingeladenen Teams durch. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt wurde danach auf Basis der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt für den zu beurteilenden Gestaltungsplan weiterbearbeitet. Das Richtprojekt «Architektur» (Verfasser: Theo Hotz Partner AG, Zürich) und das Richtprojekt «Freiraum» (Verfasser: Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich) haben als Bestandteil des Gestaltungsplanes wegleitendem Charakter. Der Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» wurde durch die Planwerkstadt AG, Zürich, erarbeitet.



Auszug Bauzonenplan der Gemeinde Obersiggenthal  
Gestaltungsplanperimeter rot markiert



Auszug amtliche Vermessung agis  
Gestaltungsplanperimeter rot markiert

Die Parzellen des Teilgestaltungsplans liegen vollständig in der Zentrumszone ZZ1. Der Teilgestaltungsplanperimeter wird südöstlich durch die Hertensteinstrasse und nordöstlich durch den Kirchweg begrenzt. Gegen Südwesten und Nordwesten bilden die bestehenden Bauten des Markthofs die unmittelbare Nachbarschaft des Areals.

Im Gestaltungsplanverfahren hat der Gemeinderat gemäss § 8 Abs. 3 BauV bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan (Bauzonenplan / BNO) aufzuzeigen, wie dieser zu einem *siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis* führt. Basierend auf dieser Bestimmung hat der Gemeinderat eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zu beauftragen. Dementsprechend wurde das Büro arcoplan klg in Ennetbaden mit der Ausarbeitung dieser Stellungnahme beauftragt. Die Stellungnahme wurde von Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA und Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A verfasst.

## 1.2 Bemerkungen zur Stellungnahme

Die vorliegende fachliche Beurteilung umfasst ausschliesslich die Überprüfung und Sicherung der qualitativen Aspekte, die zu einem *besseren Ergebnis* führen und deren Prüfung an ein gewisses Ermessen gebunden ist. Nicht Bestandteil dieses Gutachtens ist die Überprüfung der formalrechtlichen Inhalte des Teilgestaltungsplans. Die Bestimmungen werden so weit begutachtet, als damit das geforderte *bessere Ergebnis* sicher zu stellen ist.

Inhalt und Umfang des *besseren Ergebnisses* haben sich primär an den im Teilgestaltungsplan festgelegten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zu orientieren. Dies bedeutet im Grundsatz, je grösser die Abweichungen sind, umso mehr steigern sich die qualitativen Anforderungen. Die Abweichungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Verbesserungen stehen.

## 1.3 Unterlagen

Zur Beurteilung liegen folgende Unterlagen zum Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» vor:

Genehmigungsinhalt:

- Situationsplan 1:500 Fassung vom 24.08.2021
- Sondernutzungsvorschriften Fassung vom 01.09.2021

Orientierungsinhalt:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV Fassung vom 01.09.2021
- Richtprojekt Architektur, bestehend aus:
  - Grundriss Erdgeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G01001 15.05.2020
  - Ausschnitt Sichtzonen 1:100 MSO\_210\_P\_G01002 15.05.2020
  - Grundriss 1. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G11001 15.05.2020
  - Grundriss 2. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G21001 15.05.2020
  - Grundriss 3. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G31001 15.05.2020
  - Grundriss 4. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G41001 15.05.2020
  - Grundriss 5. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G51001 15.05.2020
  - Grundriss 6. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G61001 15.05.2020
  - Grundriss 7. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G71001 15.05.2020
  - Grundriss 8. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G81001 15.05.2020
  - Grundriss 9. Obergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_G91001 15.05.2020
  - Grundriss Dachaufsicht 1:100 MSO\_210\_P\_G101001 15.05.2020
  - Grundriss Untergeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_GU1001 15.05.2020
  - Grundriss Zwischengeschoss 1:100 MSO\_210\_P\_GZG1001 15.05.2020
  - Nordostfassade 1:100 MSO\_210\_P\_FNO3001 15.05.2020
  - Nordwestfassade 1:100 MSO\_210\_P\_FNW3001 15.05.2020
  - Südostfassade 1:100 MSO\_210\_P\_FSO3001 15.05.2020
  - Südwestfassade 1:100 MSO\_210\_P\_FSW3001 15.05.2020
  - Querschnitt 01 1:100 MSO\_210\_P\_S013001 15.05.2020
  - Querschnitt 02 1:100 MSO\_210\_P\_S023001 15.05.2020
  - Längsschnitt A-A 1:100 MSO\_210\_P\_SAA3001 15.05.2020
  - Längsschnitt B-B 1:100 MSO\_210\_P\_SBB3001 15.05.2020
- Richtprojekt Freiraum, bestehend aus:
  - Situation 1:200 992-01 15.05.2020

## 2 Grundlagen

### 2.1 Allgemeine Nutzungsplanung Obersiggenthal

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), genehmigt vom Regierungsrat am 19.03.2014, legt für die Zentrumszone ZZ1 bzw. für das Gestaltungsplanareal folgendes fest:

#### § 4 BNO, Sondernutzungsplanung

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> 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.

[...]

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.

#### § 10 BNO, Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzungsziffer	Fassadenhöhe <sup>1)</sup>	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe
				klein	gross	
Zentrumszone 1 ZZ1	AZ 1.5 **	20 m **	---	6 m	---	III

\*\* Gestützt auf einen Wettbewerb und Gestaltungsplan ist eine AZ bis 1.8 sowie eine Fassadenhöhe bis 40 m zulässig, wenn die Kriterien gemäss § 4 Abs. 2 BNO erfüllt sind.

<sup>1)</sup> 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.

#### § 14 BNO, Zentrumszonen ZZ1 / ZZ2

<sup>1</sup> In den Zentrumszonen ZZ soll das bestehende Ortszentrum erhalten und entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen.

<sup>2</sup> Zulässig sind mässig störendes Gewerbe sowie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Wohnen. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten in Abweichung von § 46 BNO als mässig störend.

<sup>3</sup> Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

<sup>5</sup> In der Zentrumszone 1 setzen Neubauten sowie eingreifende Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen von Bauten einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus. Dieser muss eine sorgfältige ortsbauliche und architektonische Gestaltung des Ortszentrums sicherstellen und auf einem durchgehenden Konzept mit attraktiven, gut gestalteten Freiräumen beruhen. Mit

Ausnahme einzelner Besucherparkplätze ist eine weitgehend unterirdische Parkierung zu realisieren. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

<sup>6</sup> Gestaltungspläne können räumlich zusammenhängende Teilflächen beinhalten. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

## 2.2 Gestaltungsplan «Zentrumszone»

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Zentrumszone» von 1997 besteht aus den drei Teilplänen 1:500 «Bebauung», «Parkierung» und «Umgebung» sowie den Sondernutzungsvorschriften.

Die Teilpläne enthalten folgende Eintragungen:



Gestaltungsplan «Zentrumszone»  
Ausschnitt Teilplan «Bebauung» 1:500

Auszug Legende:

Orientierungsinhalt:



Ausrichtung der zukünftigen Zentrumsbauten in den Schildern [...] und «Ost», geplant



Gestaltungsplan «Zentrumszone»  
Ausschnitt Teilplan «Parkierung» 1:500

Auszug Legende

Orientierungsinhalt:



Künftige Zufahrt zu öffentlichen und privaten Parkierungsbereichen (neue Rampe), geplant



Gestaltungsplan «Zentrumszone»  
Ausschnitt Teilplan «Umgebung» 1:500

Auszug Legende

Genehmigungsinhalt:



Öffentlich zugänglicher Fussgängerbereich, bestehend



Öffentlich zugängliche Mischfläche (Fussgänger + Fahrzeuge), bestehend



Grün- und Erschliessungsbereich mit Bepflanzung, bestehend

Orientierungsinhalt:



Strassenfläche, bestehend



Rahmenbepflanzung (Hochstamm-bäume), bestehend



Rahmenbepflanzung (Hochstamm-bäume), geplant



Künftige Zufahrt zum EG-Parkplatzbereich, geplant



In den Sondernutzungsvorschriften SNV werden Festlegungen gemacht, welche über alle Teilgebiete gelten. Die für den «Schild Ost» spezifisch relevanten Vorschriften lauten wie folgt:

- Art. 13 SNV:  
*Die im Umgebungsplan bezeichneten öffentlichen Fussgängerbereiche sind für Fussgänger bestimmt. Darüber hinaus dürfen sie nur von Feuerwehr, Ambulanz, Polizei und - ausnahmsweise - zur direkten Anlieferung befahren werden. [...]*
- Art. 14 SNV:  
*Die Mischflächen Fussgänger und Fahrverkehr sind Verkehrszonen, die durch Zweiräder und Motorfahrzeuge sowie Fussgänger gemeinsam genutzt werden. Die Mischbereiche Fussgänger und Fahrverkehr sind in ihrer Ausgestaltung gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen für den Fahrverkehr optisch klar abzugrenzen.*
- Art. 15 SNV:  
*Die Grünbereiche und Erschliessungsbereiche mit Bepflanzung dürfen nicht ohne Ersatz versiegelt werden. Für die Bepflanzung sind unter Wahrung der Sichtzonen neben Sträuchern und Büschen auch hochstämmige Laubbäume zulässig. Es sind ausschliesslich standortheimische Arten zu verwenden.*
- Art. 24 SNV:  
*Eine Überbauung im Schild West (W) oder im Schild Ost (O) ist nur auf der Grundlage eines separaten Teil-Gestaltungsplanes möglich. Neue Hochbauten haben sich nach dem bestehenden Raster der Zentrumszone auszurichten. Mit der Erarbeitung der separaten Teil-Gestaltungspläne für den Schild West oder den Schild Ost hat der Gemeinderat die maximalen Geschosshöhen verbindlich festzulegen.*

### 2.3 Übergeordnete Inventare

**ISOS:** Für den Ortsteil Nussbaumen liegt keine Aufnahme zum “Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS“ vor.

**IVS:** Es sind keine den Teilgestaltungsplanperimeter durchquerende Wege im IVS enthalten. Die den Perimeter begrenzende Hertensteinstrasse ist im Inventar unter der Nummer AG 267 erfasst mit der Einstufung «regional, historischer Verlauf». Die Strasse liegt aber ausserhalb des Teilgestaltungsplanperimeters und wird durch diesen nicht verändert.



### **3 Stellungnahme**

#### **3.1 Grobanalyse der örtlichen Situation**

Das Teilgestaltungsplanareal liegt innerhalb der Gemeinde Obersiggenthal im Ortsteil Nussbaumen. Die bestehende Überbauung «Markthof» stammt aus den 1970-er Jahren und beruht auf einem zusammenhängenden städtebaulichen Konzept. Sie bildet mit den vielfältigen Einkaufs- und Publikumsnutzungen das funktionale Zentrum der Gemeinde. Die vorhandenen Nutzungen geniessen auch regionale Anziehungskraft.

Das «Markthofareal » ist ein sehr gut funktionierendes Ortszentrum mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Hingegen sind verschiedene Bauten und Anlagen wie auch die Tiefgaragen und Teile der höheren Bauten sanierungsbedürftig. Die Publikumsnutzungen sind von aussen kaum wahrnehmbar. Eine Durchwegung für Fussgänger und Radfahrer ist zwar vorhanden, die betreffenden Wege aber unübersichtlich. Die aussenräumlichen Qualitäten bilden ein zu wenig attraktives Umfeld für eine einladende Ortsmitte. Mit den Schildern Ost, Süd und West besteht ein ausserordentlich hohes Potenzial für eine raumplanerisch in hohem Masse erwünschte Innenentwicklung. Die komplizierten Eigentumsverhältnisse und die wenig übersichtlichen privatrechtlichen Lasten und Pflichten bilden ein zusätzliches Hindernis für eine gesamthaft koordinierte und kooperative Entwicklung.

Die umgebende Bebauung ist heterogen. Im Norden befinden sich ennet dem Kirchweg ausschliesslich Wohnbauten mit Einfamilienhäusern und zum Teil auch dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Im Osten liegt vis-à-vis der Hertensteinstrasse das Schulhaus Bachmatt, daran gegen Süden anschliessend Ein- und Mehrfamilienhäuser älteren Datums. Nach Westen schliesst sich die Überbauung Markthof an, welche nebst dem niedrig gehaltenen und als Sockel ausgebildeten Einkaufszentrum aus mehreren, bis zu 16-geschossigen Hochhäusern und bis zu 8-geschossigen Zeilenbauten besteht. Im Süden grenzen die oberirdischen, öffentlich zugänglichen Parkfelder an den Schild Ost.

Das Areal selber ist derzeit an seinen Rändern mit drei älteren Wohngebäuden teilweise überbaut. Die Bauten weisen keine gestalterischen Qualitäten auf, die es zu erhalten gibt. Das Innere des Areals ist heute weitgehend begrünt und im Bereich der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 61 mit einem kleinen öffentlichen Platz belegt.

#### **3.2 Richtprojekt und Umsetzung im Gestaltungsplan**

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt geht aus einem Studienauftrag hervor, in welchem verschiedene Varianten der Bebauung erarbeitet wurden und einander gegenübergestellt werden konnten. Die erarbeiteten Projekte sind im Schlussbericht zum Studienauftrag vom 18. November 2019 dokumentiert. Aus dem Studienauftrag konnte in einem qualifizierten Prozess das für diesen Standort geeignetste Projekt ermittelt werden, so dass in der ortsbaulichen Setzung und der aussenräumlichen Konzeption eine gewisse Sicherheit erzielbar war. Unter diesen Voraussetzungen beurteilen wir das Richtprojekt wie folgt.

##### **a) Baukörper, Stellung und Volumen, Verhältnis zur umliegenden Bebauung**

Das Richtprojekt Architektur sieht die Errichtung eines sowohl im Grundriss wie auch im Aufriss gestaffelten Neubaukomplexes vor. Dieser besteht aus drei Hauptvolumen. Das nördlichste entwickelt sich parallel zum Kirchweg und übernimmt die Ausrichtung der Bestandesbauten des

Markthofs und des Zeilenbaus entlang des Kirchwegs. Daran südöstlich angeschlossen fungiert das zweite Volumen als Scharnier. In diesem «Eckgebäude» ist der offene Durchgang vom Knoten Kirchweg / Hertensteinstrasse zum Marktplatz integriert. Das dritte Volumen ist zum ersten Volumen um 90° abgedreht und damit zur Hertensteinstrasse gerichtet. Seine Ausrichtung führt die übergeordnete Orthogonalität der Überbauung Markthof weiter. Mit der gewählten Anordnung entsteht zum Markthof ein nach Südwesten offener Innenhof. Gegenüber dem Kirchweg und der Hertensteinstrasse bildet sich eine spannungsreiche, gestufte Abfolge unterschiedlich grosser Gebäude. Die Abstände der Gebäude zu den Strassen sind angemessen und verhindern eine aufgrund der baulichen Höhe mögliche Dominanz des Strassenraums.

Das Richtprojekt Architektur ergänzt die bestehende Bebauung Markthof in nachvollziehbarer Weise und bringt diese gegen Osten zu einem sinnvollen Abschluss. Die geplanten Gebäude sind zwar gross, aber zum Markthof passend und stimmig. Mit der Höhenstaffelung werden die Volumen auch in der Höhe gegliedert. Ortsbaulich auf das Gegenüber reagierend nehmen die Höhen zur Hertensteinstrasse ab. Das Richtprojekt und die Regelungen des Teilgestaltungsplans schöpfen die gemäss § 10 BNO mögliche Fassadenhöhe von 40 m nicht aus. Gegenüber dem Strassenniveau der Hertensteinstrasse sind maximal 30 m hohe Gebäude vorgesehen.

Zur kleinteiligen Bebauung nördlich des Kirchwegs hin ist der grösste Massstabssprung festzustellen. Der Längsbau an der Hertensteinstrasse weist an der engsten Stelle einen Abstand von rund 9 m zum Kirchweg auf (gemessen ab Hinterkante Gehweg). Der Baubereich A1 sichert einen Gebäudeabstand von rund 23 m bis 25 m gegenüber den beiden nächstgelegenen Gebäuden. Für die erste Baureihe nördlich des Kirchwegs, die sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3 befindet, kann erwartet werden, dass sich diese mittel- bis langfristig ebenfalls in Dichte, Höhe und Volumen vergrössern wird.

Die Qualitäten des Richtprojekts ergeben sich durch die Weiterentwicklung der vorgegebenen Gebäudeausrichtung, durch die winkelförmige Anordnung der Baukörper, welche einen lärmberuhigten Innenhof («Marktplatz») entstehen lässt und durch die sowohl im Grundriss wie auch in der Höhenentwicklung mehrfach abgestuften Volumen, welche auf maximal 30 m Höhe (inklusive Dachrand) ab dem Strassenniveau des Kirchwegs begrenzt sind.

## **b) Erschliessung**

Die Tiefgarage wird über ein rund 25 m langes Rampenbauwerk vom Kirchweg her erschlossen. Dieses ist weitgehend überdeckt. Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Zentrumszone» enthält im Teilplan «Parkierung» als Orientierungsinhalt einen Eintrag, dass die *künftige Zufahrt zu öffentlichen und privaten Parkierungsbereichen (neue Rampe)* am südlichsten Zipfel des Teilgestaltungsplanareals von der Hertensteinstrasse erfolgen soll.

Im Planungsbericht zum Teilgestaltungsplan wird auf einen allfälligen späteren Rückbau der Rampe am Kirchweg hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird die Machbarkeit einer gemeinsamen Tiefgaragenerschliessung für das Einkaufszentrum und die Neubauten des Teilgestaltungsplans erwähnt. Mit der Ausscheidung der südlichen Fläche als Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse ist für eine angestrebte spätere Erschliessung des Markthofs ab der Hertensteinstrasse Platz reserviert.

Die geplante Rampe vom Kirchweg dient der beschleunigten und autonomen Realisierung der Überbauung im Schild Ost. Die Schaffung einer weiteren Zufahrt führt grundsätzlich zu keiner verbesserten Erschliessung des Gesamtareals. Der Kirchweg, der als kommunale Sammelstrasse vielfältigen Ansprüchen zu genügen hat, wird noch mehr belastet. In der aktuellen

Situation wird jedoch vom Kanton keine zweite Ein- und Ausfahrt von der Hertensteinstrasse K427 zugestanden. Eine grundsätzliche Zustimmung zu einer etappierten, provisorischen Erschliessung seitens des Kantons liegt vor. Eine verkehrstechnisch in hohem Masse erwünschte Verbindung der bestehenden und geplanten unterirdischen Parkierung mit einer Konzentration auf möglichst wenig Anschlüsse ans Strassennetz ist anzustreben. Um die privatrechtlichen Aspekte zu regeln und langfristig zu sichern, wird parallel mit dem Gestaltungsplan ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und der Grundeigentümerschaft im Schild Ost ausgearbeitet.

Die Anordnung sämtlicher Parkfelder (mit Ausnahme eines behindertengerechten Besucherparkfelds) in einer gemeinsamen Tiefgarage ist im Sinne einer Entflechtung zu begrüssen. Damit werden die Aussenräume der neuen Bebauung autoverkehrs-frei. Für Zufussgehende und Velofahrende wird die neue Überbauung sowohl von der Hertensteinstrasse wie auch vom Kirchweg optimal mit Wegen und Plätzen erschlossen.

Eine zusätzliche Wegsachse für Fussgänger und Radfahrer stellt der Durchgang Baubereich dar. Dieser öffnet den neuen «Marktplatz» zu den umliegenden Quartieren und reduziert damit die introvertierte Lage des Markthofes als Ganzes.

Die Anlieferung via Marktplatz erfolgt ausserhalb des Teilgestaltungsplanperimeters. Da aber die Bebauung ohne diese Zufahrtsmöglichkeit nicht funktionsfähig ist, ist die Zufahrt mit den Grundeigentümern im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrags zu regeln.

### **c) Aussenraum**

Der Aussenraum wird durch die geplante Anordnung der Gebäude im Wesentlichen in zwei Bereiche aufgeteilt.

Der öffentlich zugängliche Innenhof wird als «Marktplatz» gestaltet. Der Platz verbindet die neuen Bauten untereinander und erschliesst die Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Der Platz soll mit einem veredelten Asphalt versehen werden. Eine Teilfläche dient mit einem Kiesbelag und einer baumbestockten Wiese als Spielfläche. Ein grosses Brunnenbecken bildet das Zentrum des Platzes.

Gegen die beiden begrenzenden Strassen hin sind mehrheitlich begrünte, parkartig gestaltete Aussenbereiche vorgesehen. Darin sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche integriert. Die Begrünung mit zahlreichen, zum Teil grosskronigen Bäumen ist abwechslungsreich gestaltet und schafft einen gewissen Puffer zu den Strassenräumen. Die arealinternen Fusswege sind als Kiesweg geplant. Mehrere Sitzmöglichkeiten ermöglichen einen angenehmen Aufenthalt. Eine Spielfläche ist im südlichen Bereich des Areals angeordnet.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist die Schaffung von qualitativ hochwertig gestaltetem Aussenraum unabdingbar. Das vorliegende Richtprojekt Freiraum trägt diesem Anspruch dem Ort angemessen Rechnung.

### **d) Lärm**

Ein Lärmnachweis der Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, vom 10. Juli 2019 liegt als Planungsgrundlage vor. Der Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» enthält in den SNV keine Aussagen oder Regelungen zur Lärmthematik. Im Planungsbericht wird auf die innere Organisation der Wohnungen und deren Belüftbarkeit sowie auf die geschlossenen Brüstungen der

Loggien verwiesen. Ein konkreter rechnerischer Nachweis für das Richtprojekt Architektur liegt nicht vor. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss die Einhaltung der Lärmgrenzwerte geprüft werden. Unabhängig davon ist das Mögliche zu unternehmen, damit die Wohnungen entlang der stark befahrenen Verkehrsachse gut vor Lärm abgeschirmt sind und ein guter Wohnkomfort entstehen kann.

#### e) Dichte

Wie weit die gemäss § 10 BNO mögliche Ausnützung von 1.8 vom Richtprojekt Architektur ausgenutzt wird, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die maximal zulässige Ausnützung voll ausgeschöpft wird. Entsprechend kann das Richtprojekt die im Gestaltungsplan enthaltenen Projektierungsspielräume nur soweit ausnutzen, als die zulässige Ausnützungsziffer von 1.8 eingehalten wird.

Durch die geschickte Staffelung im Grundriss und in der Höhe sowie die Anordnung der Baukörper innerhalb des Areals entsteht trotz der hohen Dichte eine gut verträgliche Gesamtsituation.

Die hohe Dichte ist auch aufgrund der erwünschten Zentrumswirkung (gemäss den Bestimmungen der Zentrumszone 1) angemessen.

### 3.3 Siedlungs- und landschaftsgestalterisches Ergebnis

Nach Regelbauweise ist in der Zentrumszone ZZ1 eine Ausnützungsziffer von 1.5 und eine Fassadenhöhe von 20 m zugelassen. Der Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» liegt innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans «Zentrumszone». Er ermöglicht, basierend auf § 4 Abs. 2 BNO, gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen:

- Maximale Ausnützung AZ 1.8 gemäss § 10 Abs. 1 BNO; diese soll ausgeschöpft werden.
- Maximale Fassadenhöhe bis 40 m gemäss § 10 Abs. 1 BNO; beansprucht wird eine Höhe bis maximal rund 32.5 m gegenüber dem Strassenniveau des Kirchwegs bzw. von maximal rund 33.5 m gegenüber dem Niveau des Marktplatzes.

Gemäss § 21 BauG bezwecken Gestaltungspläne, *ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicher zu stellen.* Gemäss § 8 Abs. 3 BauV ist aufzuzeigen, wie die oben erwähnten Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen im Gestaltungsplan zu einem **siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis** führen. Dieses lässt sich auf Grund des vorliegenden Teilgestaltungsplanentwurfs in der Reihenfolge der Sondernutzungsvorschriften (unter Einbezug der planlichen Festlegungen) wie folgt herleiten:

**§ 1 SNV (Ziel und Zweck)** zählt die wesentlichen Ziele des Teilgestaltungsplans situationsgerecht auf:

- Städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Schaffung hochwertiger Grün- und Freiräume für Bewohner und die Öffentlichkeit
- Verbesserung der fussläufigen Anbindung des Markthofs an benachbarte Quartiere
- Nachhaltiges sowie ressourcen- und klimaschonendes Gesamtkonzept

Die formulierten Ziele weisen auf einen überdurchschnittlichen Qualitätsstandard hin. Im Baubewilligungsverfahren wird deshalb die qualitative Beurteilung von besonderer Bedeutung sein.

**§ 2 SNV (Perimeter und Bestandteile)** verweist hinsichtlich Perimeter auf den Situationsplan 1:500. Als Bestandteile des Teilgestaltungsplans werden der Situationsplan 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften genannt. Der Planungsbericht wird als erläuternde Unterlage bezeichnet. Die Richtprojekte Architektur und Freiraum haben wegleitenden Charakter. Sie geben den Qualitätsstandard für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren vor. In Anbetracht der angestrebten hohen baulichen Dichte und der beträchtlichen Höhen ist es wichtig, dass anhand der Richtprojekte bereits im Gestaltungsplan exemplarisch aufgezeigt werden kann, wie die geforderten Qualitäten erfüllbar sind. Somit bestehen für die Beurteilung der Qualitäten im Baubewilligungsverfahren bereits konkrete Anhaltspunkte.

**§ 3 SNV (Geltendes Recht)** regelt die Eingliederung des Teilgestaltungsplans in die übergeordneten Rechtsgrundlagen von Bund, Kanton und Gemeinde sowie in den rechtskräftigen Gestaltungsplan «Zentrumszone». Zu beachten ist, dass die Bestimmungen der Zentrumszone ZZ1 bereits in der Regelbauweise hohe qualitative Ansprüche stellen.

§ 14 Abs. 1 BNO: *... bestehende Ortszentrum erhalten und entwickelt ... . Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen.*

§ 14 Abs. 1 BNO: *In der Zentrumszone 1 setzen Neubauten sowie eingreifende Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen von Bauten einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus. Dieser muss eine sorgfältige ortsbauliche und architektonische Gestaltung des Ortszentrums sicherstellen und auf einem durchgehenden Konzept mit attraktiven, gut gestalteten Freiräumen beruhen.*

**§ 4 SNV (Grundsatz)** verlangt, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis als in der Regelbauweise führen. Bezogen auf den Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» werden folgende konkreten Ziele definiert:

- Zeitgemässe bauliche Ergänzung des vorhandenen Ensembles
- Marktplatz mit Mehrfachnutzungsmöglichkeiten für Bewohner und Öffentlichkeit
- öffentlich nutzbare Spiel- und Gemeinschaftsplätze
- hindernisfreie Erreichbarkeit der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen,
- Anbindung ans öffentliche Fusswegnetz,
- durchgrünter Freiraum mit vielfältiger einheimischer Vegetation.

Die Zielsetzungen stützen sich auf die wesentlichen Strukturelemente der Richtprojekte Architektur und Freiraum ab, die im Situationsplan 1:500 und in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich umgesetzt werden.

**§ 5 SNV (Nutzweise)** verweist auf die Bestimmungen zur Zentrumszone 1 der BNO. Gemäss § 14 Abs. 1 BNO *wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen angestrebt.* Explizit wird in den Sondernutzungsvorschriften in Teilbereichen der Erdgeschosse auch Wohnen als zulässig erklärt. Im Planungsbericht wird dies dahingehend präzisiert, dass bis 50% Wohnen zulässig ist und dass auch Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Arztpraxen, Coiffeur, Physiotherapie, Kita, Reha, Fitnessstudio publikumsorientiert sein müssen. Im Umkehrschluss interpretieren wir das so, dass insgesamt mindestens 50% der Erdgeschossflächen dem Publikum zugänglich sein müssen. Wir erachten dies in der örtlichen Situation am Rande des Markthofareals als vertretbar.

**§ 6 SNV (Baubereich)** verweist auf den Situationsplan 1:500, wo die maximale Ausdehnung des Baubereichs für oberirdische Bauten dargestellt ist. Im Schnitt A-A, enthalten im Dokument Situationsplan 1:500, sind zudem die drei unterschiedlich hohen Koten dargestellt. Die verbindlich festgelegten Teilbaubereiche A1, A2 und A3 lassen in der Anordnung gegenüber den Richtprojekt Architektur einen Projektierungsspielraum von bis zu 1 m zu. Die festgesetzten Höhenkoten liegen rund 1.5 m über den Dachoberkanten des Richtprojektes. Insgesamt werden die geplanten, oberirdisch in Erscheinung tretenden Gebäude stufengerecht und präzise festgelegt. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt ist gut abgebildet.

Separat dargestellt ist im Situationsplan 1:500 der Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen, welcher die für die Tiefgarage und die Nebenräume im Untergeschoss benötigten Flächen umfasst. Über diesen Flächen sind im Situationsplan 1:500 diverse Bäume (ungefähre Lage) bezeichnet. Die erwähnte ausreichende Überdeckung ist in § 14 SNV vermassst. Baumpflanzungen sind zur Erfüllung dieser Anforderung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1 m zu sichern (was im Baubewilligungsverfahren zwingend zu sichern ist). Gemäss Planungsbericht sind südlich des Marktplatzes Baumtröge vorgesehen (vgl. Richtprojekt Querschnitt 01), wo das Erdreich bis Oberkante Pflanztrug rund 1.5 m hoch sein kann.

Bezüglich der untergeordneten Gebäude oder Gebäudeteile und Anlagen ist definiert, welche Bauten ausserhalb der Baubereiche errichtet werden dürfen. Diese Auflistung ist auf den ersten Blick sehr allgemein formuliert. Hier gilt es aber zu beachten, dass diese Bauten nur so weit zugestanden werden können, als die geforderte Qualität erfüllbar ist. Anhaltspunkte für mögliche Bauten gibt diesbezüglich primär das Richtprojekt Freiraum. Beliebige in den durchgrünten Freiraum gestellte Klein- und Anbauten wären somit nicht bewilligungsfähig.

**§ 7 SNV (Durchgang Baubereich)** sichert einen offenen Gebäudedurchgang auf Erdgeschossniveau, welcher öffentlich zugänglich sein muss, so dass eine attraktive Verbindung entstehen kann. Damit er seine Funktion erfüllen kann, wird eine Breite von mindestens 3 m sowie eine helle, sichere und gut auffindbare Gestaltung verlangt. Die Höhe ist in den Sondernutzungsvorschriften nicht explizit erwähnt, im Richtprojekt Architektur aber eine lichte Höhe von rund 3.5 m vorgesehen. Der Durchgang ist prioritär für zu Fuss gehende geplant, soll aber auch durch Fahrradfahrende passierbar sein. Infolge der zu überwindenden Höhe von 1.84 m gemäss Richtprojekt Freiraum ist eine hindernisfreie Längsneigung von 6% nicht möglich. Die gesetzlichen Anforderungen des hindernisfreien Bauens sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

**§ 8 SNV (Baubereich Erschliessung Tiefgarage)** legt im Situationsplan 1:500 die Anordnung der Ein- und Ausfahrt fest. In den Sondernutzungsvorschriften wird eine Überdeckung des Rampenbauwerkes verlangt, dass bis zu einer maximalen Höhe von 3.5 m über das Terrain ragen darf. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der genügenden Einpassung zu erbringen. Im Absatz 2 wird verbindlich der Rückbau dieses Rampenbauwerkes festgelegt, sobald die Erschliessung der Tiefgarage des Markthofs über die Hertensteinstrasse fertig gestellt ist

**§ 9 SNV (Ausnützung, Höhenkoten, Geschosszahl)** legt die maximal zulässige Ausnützungsziffer in Anwendung von § 10 Abs. 1 BNO auf 1.8 fest. Zudem werden je Teilbaubereich die maximalen Höhenkoten definiert und festgelegt, welche technischen Aufbauten dieses Mass überschreiten dürfen. Wichtig ist, dass die technisch bedingten Dachaufbauten gestalterisch zu integrieren oder sorgfältig zu gestalten sind, wie dies in Abs. 2 verlangt wird. Gemäss § 24 SNV des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Zentrumszone» sind die die maximalen Geschosszahlen verbindlich festzulegen. Entsprechend dieser Vorgabe werden je Teilbaubereich die maximal zulässigen Geschosszahlen definiert, die jedoch alle innerhalb bzw. unter den definierten Höhenkoten Platz finden müssen.

**§ 10 SNV (Dachgestaltung)** legt als zulässige Dachform ausschliesslich Flachdächer fest. Für die geplante bauliche Konzeption erachten wir das als eine wichtige Voraussetzung. Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für (technischen) Aufbauten verwendet werden, zu begrünen oder für die Gewinnung erneuerbarer Energien zu nutzen.

**§ 11 SNV (Freiraum durchgrünt)** verlangt eine besonders gute Gestaltung und Aufenthaltsqualität als vielfältig nutzbarer Freiraum. Für die gesamte Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Für die gemäss § 61 BNO verlangten Spiel- und gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche können der Marktplatz sowie dauerhaft nutzbare Spielplätze und gemeinschaftlich nutzbare Aussenbereiche angerechnet werden. Im Richtprojekt Freiraum findet sich auch ein Nachweis für die Spiel- und Aufenthaltsbereiche, wenn dereinst der Freihaltebereich für die Erschliessung des Markthofs ab der Hertensteinstrasse benötigt wird. Der im rechtskräftigen Gestaltungsplan «Zentrumszone» enthaltene Grün- und Erschliessungsbereich mit Bepflanzung wird aufgehoben, da die gesamte Aussenraumkonzeption auf das Richtprojekt Architektur abgestimmt werden musste. Innerhalb des durchgrünten Freiraums wird im Knotenbereich Kirchweg / Hertensteinstrasse ein durch die Öffentlichkeit nutzbarer «Aufenthaltsbereich mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten» festgelegt. Dieser ist als Ersatz für den bestehenden kleinen, peripheren Freiraum auf der Parzelle Nr. 61 gedacht. Bewusst soll aber dieser Bereich in Zukunft nicht als prioritärer Freiraum wahrgenommen werden, da die wichtigsten Aufenthalts- und Begegnungsorte auf dem Marktplatz und bei den publikumsorientierten Nutzungen im Markthof angeordnet sind. Die Aussenraumkonzeption im Schild Ost muss dem vielfältigen Spannungsfeld gerecht werden, das Markthofareal nach aussen präsenter zu markieren, aber auch den geplanten Nutzungen ein geeignetes Wohn- und Arbeitsumfeld anzubieten. Diesen Ansprüchen trägt das Richtprojekt Freiraum in differenzierter Weise Rechnung.

**§ 12 SNV (Terraingestaltung)** verlangt eine fließende und möglichst natürliche Terraingestaltung, so dass ein harmonischer Gesamteindruck entsteht.

**§ 13 SNV (Marktplatz)** verweist auf die Lage gemäss Situationsplan 1:500 im Arealinnern. Der neu angelegte Marktplatz soll öffentlich nutzbar sein sowie eine hohe Aufenthaltsqualität mit zweckmässiger Möblierung und Beschattung aufweisen. Der Marktplatz bildet den zentralen Freiraum mit vielfältigen Ansprüchen, wo eine Interaktion mit den Publikumsnutzungen im Erdgeschoss und ein attraktiver Aufenthaltsort für die Bewohner und Nutzer entstehen soll. Hinsichtlich der optimierten Einbindung in das gesamte Markthofareal soll darauf hingewirkt werden, dass der Marktplatz in die gesamte Freiraumstruktur und in die Durchwegung für zu Fuss gehende und für Radfahrende eingebunden ist.

**§ 14 SNV (Bäume)** verweist auf die Lagen gemäss Situationsplan 1:500 und verlangt dort mittel- bis grosskronige Bäume. Ein Bodenaufbau von mindestens 1 m wird gefordert.

**§ 15 SNV (Erschliessung)** weist auf den im Situationsplan 1:500 festgelegten Ort hin, welcher die konzentrierte Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Parkierung sichert. Im Abschnitt 3.2b haben wir die Problematik der Erschliessung über den Kirchweg angesprochen. Mit dem in Erarbeitung befindlichen öffentlich-rechtlichen Vertrag soll darauf hingewirkt werden, die Erschliessung in einem absehbaren Zeitraum zusammengefasst und direkt auf das übergeordnete Strassennetz der Hertensteinstrasse führend bewerkstelligen zu können.

Die im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Anknüpfungspunkte sichern durchgehende Fusswege und somit ein insgesamt feinmaschiges Wegnetz.

Gemäss Planungsbericht wird mit dem im Situationsplan 1:500 schraffierten Bereich «Erschliessung Kirchweg» der benötigte Raum für die Umsetzung des sich in Planung befindenden «Betriebs- und Gestaltungskonzeptes» gesichert.



**§ 16 SNV (Autoabstellplätze)** nimmt zur Bemessung der Zahl der Autoabstellplätze Bezug auf § 43 Abs. 1 BauV. Der daraus resultierende Maximalwert darf nicht überschritten werden, was eine für diesen Ort zweckmässige Verschärfung gegenüber der BNO darstellt, welche keine Regelung zur maximalen Parkfelderzahl beinhaltet. Eine weitergehende Reduktion mittels Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

Positiv zu erwähnen ist die zwingende Anordnung der Parkfelder für Kundinnen und Besucher in der Tiefgarage.

Für die öffentlichen Autoabstellplätze für Kunden werden die nötigen Festlegungen getroffen.

**§ 17 SNV (Veloabstellplätze)** verweist auf die geltenden Normen der zu erstellenden Veloabstellplätze. Zudem werden die oberirdischen Standorte der Veloabstellplätze zweckmässig abgestimmt auf die Nutzergruppen festgelegt.

**§ 18 SNV (Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse)** sichert die Fläche für eine spätere gemeinsame Erschliessung des Markthofs (inkl. Schild Ost) von der Hertensteinstrasse. Dies entspricht der übergeordneten Zielsetzung des Gestaltungsplan «Zentrumszone». Damit verbunden ist das Erfordernis, die Tiefgarage Markthof Schild Ost an die Zufahrt Hertensteinstrasse anzubinden.

**§ 19 SNV (Hochwasser)** regelt die Eigenverantwortung der Bauherrschaft und verweist auf § 31 BNO. Ergänzend wird auf mögliche weitere Schutzmassnahmen hingewiesen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verfügt werden können.

**§ 20 SNV (Energie und Nachhaltigkeit)** verlangt die Erreichung des Zielwerts und die Zusatzanforderung des SIA-Merkblatts 2040 SIA-Energieeffizienzpfad Energie (Ausgabe 2017). Alternativ dazu kann eine Zertifizierung nach SNBS Silver oder die Einhaltung der Energiekennwerte des Labels Minergie-P Eco erreicht werden. Damit wird ein angemessener Spielraum für die weitere Planung ermöglicht. Die Anforderungen an die Energieeffizienz sind gegenüber der Regelbauweise erhöht.

**§ 21 SNV (Entsorgung)** verweist auf die Abstimmung mit der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die im Richtprojekt Freiraum dargestellten Entsorgungsstellen sind unserer Beurteilung nach zu klein dimensioniert und lassen eine Abfalltrennung nicht zu. Die Entsorgung darf nicht auf / ab der K427 (Hertensteinstrasse) erfolgen.

**§ 22 SNV (Sicherung öffentliche Nutzbarkeit von Spiel- und Gemeinschaftsflächen)** verpflichtet zur grundbuchlichen Sicherung der öffentlich nutzbaren Spiel- und Gemeinschaftsflächen.

**§ 23 SNV (Planbeständigkeit Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost)** ermöglicht im Bereich Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse Anpassungen am Gestaltungsplan unabhängig der Planbeständigkeit.

## 4 Fazit und Schlussbemerkungen

Die vorliegenden Unterlagen zum Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» sind insgesamt sorgfältig erarbeitet. Sie beruhen auf einem vorgängig durchgeführten Studienauftrag und dem weiterbearbeiteten Siegerprojekt, das nun als Richtprojekt Architektur und Freiraum vorliegt. Das Richtprojekt wird in den SNV als wegleitend bezeichnet und gilt entsprechend in der Beurteilung künftiger Bauvorhaben als Massstab der qualitätssichernden Bestimmungen. In der weiteren Planung und Projektierung ist eine zumindest gleichwertige Lösung zu sichern.

Insgesamt kann das *siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis* mit einer Kombination aus örtlich differenzierten Festlegungen, konkreten Massbestimmungen und qualitätssichernden Bestimmungen, die an Ermessen gebunden sind, erreicht werden. Die formulierten Ziele und Grundsätze sowie die weiteren Qualitätsbestimmungen weisen auf einen erforderlichen überdurchschnittlichen Qualitätsstandard hin. Dies ist in Anbetracht der angestrebten baulichen Dichte und der geplanten Höhen der Gebäude auch wichtig und nötig. Im Baubewilligungsverfahren wird deshalb die qualitative Beurteilung von besonderer Bedeutung sein.

Um eine möglichst baldige Realisierung zu ermöglichen, musste in der (vorübergehend geplanten Erschliessung über den Kirchweg) Kompromisse eingestanden werden. Hingegen konnte auch gleichzeitig der verkehrstechnisch optimale Anschluss an die Hertensteinstrasse im Hinblick auf eine längerfristige und koordinierte Entwicklung des gesamten Markthofareals gesichert werden. Sofern die Entwicklung im Schild Ost zu einer baldigen, durchaus nötigen Sanierung und Erneuerung des in die Jahre gekommenen Markthofareals beiträgt, dürfte sich die vorübergehende, nicht allen Ansprüchen genügende autonome Erschliessung lohnen.

Unter Beachtung aller erwähnten Aspekte können wir dem vorliegenden Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» das verlangte *siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis* attestieren.

Ennetbaden, 10. September 2021



A. Leupp  
dipl. Architekt FH SIA



P. Keller  
Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU Reg A