

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

21. Juli 2021

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.20.300 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Obersiggenthal
Bezeichnung: Teilgestaltungsplan "Markthof Schild Ost"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat die Eingabe der Gemeinde vom 3. Mai 2021 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 vom 23. März 2021
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 23. März 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 23. März 2021
- Verkehrsbericht vom 30. Mai 2020
- Lärnmachweis vom 10. Juli 2020
- "Situation" Richtprojekt vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, Untergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, Zwischengeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, Erdgeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, Aussicht Sichtzonen" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 1. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 2. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 3. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 4. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 5. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 6. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 7. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 8. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, 9. Obergeschoss" vom 15. Mai 2020
- Grundriss Richtprojekt "Grundriss, Dachaufsicht" vom 15. Mai 2020
- Fassade Richtprojekt "Nordostfassade" vom 15. Mai 2020

- Fassade Richtprojekt "Südostfassade" vom 15. Mai 2020
- Fassade Richtprojekt "Südwestfassade" vom 15. Mai 2020
- Fassade Nordwestfassade Richtprojekt vom 15. Mai 2020
- Schnitt Richtprojekt "Längsschnitt A-A" vom 15. Mai 2020
- Schnitt Richtprojekt "Längsschnitt B-B" vom 15. Mai 2020
- Schnitt Richtprojekt "Querschnitt 01" vom 15. Mai 2020
- Schnitt Richtprojekt "Querschnitt 02" vom 15. Mai 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Markthof von Nussbaumen wurde 1973 eröffnet und ist bis heute ein funktionierendes und belebtes Ortszentrum mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Durch die vielen Einkaufsmöglichkeiten auf konzentriertem Raum wurde der Markthof zu einem regionalen Anziehungspunkt.

Das Areal Markthof in Nussbaumen verfügt über einen rechtskräftigen Gestaltungsplan (GP) "Zentrumszone" (1997), welcher für den Teil Ost eine Gestaltungsplanpflicht ausweist. Auf dem Schild Ost im Areal sollen die alten Bestandesbauten durch Neubauten und zugehörige Freiräume ersetzt werden, die das bestehende Zentrum komplettieren.

2. Gesamtbeurteilung

Das vorliegende Planungsergebnis bildet eine gute Grundlage für die qualitative Siedlungsentwicklung. Positiv hervorzuheben ist der vorbildliche Planungsprozess mit einem qualitativen Konkurrenzverfahren für das Richtprojekt. Das aus dem Konkurrenzverfahren heraus weiterentwickelte Richtprojekt weist gute städtebauliche, architektonische sowie freiräumliche Qualitäten auf.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Funktion Freihaltebereich (siehe Ziffer 3.3.3)
- Ver- und Entsorgung (siehe Ziffer 3.3.4)
- Unterabstand Gemeindestrasse mit unterirdischem Baubereich (siehe Ziffer 3.3.7)

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Zur Vorlage wurden am 21. Juli 2015 in einem anderen Gestaltungsplanverfahren (BVURO.15.88-1) die kantonalen Grundlagen und Hinweise erhoben. Aus kantonaler Sicht wurde unter anderem festgehalten, dass eine erhebliche Erweiterung des Markthofes nur unter Einbezug des gesamten Komplexes angegangen werden kann und für die Lösungsfindung ein qualitätssicherndes Verfahren vorzusehen ist. Weiter wurde hervorgehoben, dass die Gesamterschliessung überprüft beziehungsweise neu gedacht werden muss und die verschiedenen Verkehrsträger zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu entflechten sind. Die Anlieferung sei dabei zu überdenken und soweit möglich neu festzulegen. Die Mobilität muss nachhaltig sein und den standortspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung tragend abgewickelt werden. Dazu geht man davon aus, dass mit der Erweiterung der verkehrsintensiven Nutzungen auch die Bewirtschaftung der Parkfelder ab erster Minute thematisiert werden. Zudem wurden unter anderem lärmtechnische Bedenken zur Grundrissgestaltung geäussert und empfohlen, für die anstehenden Planungsverfahren einen Umweltverträglichkeitsbericht zu erarbeiten, um die umweltrechtlichen Anforderungen im Detail abzuklären.

Zur Erschliessung wurde die Studie "Erschliessung Markthof Schild-Ost / Auslegeordnung und Zielbild Erschliessung" vom 8. August 2018 erarbeitet. Dazu konnte eine koordinierte Stellungnahme der ARE und der Abteilung Verkehr (AVK) vom 29. August 2018 erstellt werden. Darin wurde vor bemerkt, dass der GP "Zentrumszone" aus dem Jahr 1997 teilweise veraltet sei und mittelfristig überarbeitet werden sollte. Weiter wurde festgehalten, dass die Entwicklungsthesen Landstrasse der Gemeinde Obersiggenthal in die vorliegende Planung zu integrieren und das Vorhaben auf die Sanierung und Gestaltung der K 427 Hertensteinstrasse abzustimmen seien. Weiter wurden nochmals die Anforderungen an die Siedlungsqualität, die Mobilität und die Rahmenbedingungen im Sinne des Richtplans und der Umweltgesetzgebung bestätigt. Die etappierte Erschliessung mit einer provisorischen Erschliessung wurde unter der Voraussetzung bejaht, dass die Abhängigkeiten der Etappierung geklärt und entsprechende grundeigentümergebundene Sicherstellungen vorliegen.

2019 wurde nun ein Studienauftrag mit fünf Teams durchgeführt. Auf dieser Basis wurde ein Richtprojekt erstellt, das die Grundlage für den vorliegenden GP darstellt.

Weitere schriftliche Abklärungen zur Erschliessung beziehungsweise deren Abhängigkeit zur den Rahmenbedingen zum rechtskräftigen und übergeordneten GP "Zentrumszone", den weiteren Vorgaben im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept, wurden bei der ARE im Mai 2020 durchgeführt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist noch öffentlich zugänglich zu machen.

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.

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

Grundsätzlich müssen wegen des räumlichen und des funktionellen Zusammenhangs alle Geschäfte und Parkplätze im Perimeter der Zentrumszone 1 (ZZ1) in die Berechnungen einbezogen werden. Falls ein Schwellenwert überschritten wird, ist auf Stufe Sondernutzungsplanung eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) über das ganze Gebiet der ZZ1 durchzuführen. Aber auch ohne formelle Pflicht zur UVP ergibt sich, gestützt auf Art. 4 Verordnung über die UVP (UVPV), dass auch bei Anlagen, die nicht der UVP unterliegen, die Vorschriften über den Schutz der Umwelt (Art. 3 UVPV) angewendet werden (*Hinweis*).

3.2 Regionale Abstimmung

Obwohl die Entwicklung des Zentrums in Nussbaumen durchaus regionalen Charakter hat, wird eine Stellungnahme von Baden Regio im Sinne der regionalen Abstimmung (§ 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]) als nicht zwingend erachtet.

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.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (so genanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

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 Markthof übernimmt eine wichtige Zentrumsfunktion in Obersiggenthal. Es handelt sich dabei um eine nach innen orientierte Überbauung, geprägt durch eine Einkaufspassage und Hochhäuser. Angrenzend befinden sich Wohnquartiere, welche sich durch ihre moderate Überbauungshöhe klar vom Zentrum abgrenzen. Eine übergeordnete städtebauliche Struktur ist nicht erkennbar, Bauvolumen, Abstandsgrün und Abstellplätze für Fahrzeuge prägen die Umgebung. Das Quartier tritt heterogen in Erscheinung und die Aussenwirkung des Zentrums wird vor allem über die Hochhäuser definiert.

Sämtliche Parzellen im Gestaltungsplanperimeter liegen in der ZZ1, die eine hohe Dichte und Hochhäuser zulässt. Um die hohen Erwartungen an das Areal erfüllen zu können, wurde 2019 ein Studienauftrag mit fünf Teams in Begleitung eines kompetenten Fachgremiums durchgeführt. Dieses qualitätssichernde Verfahren hatte den Anspruch, Wohnbauten mit einer publikumsorientierten Nutzung (Gewerbe-, Dienstleistungs- sowie Verkaufsflächen) im Erdgeschoss zu entwickeln. Der gesuchte Beitrag sollte sich städtebaulich gut in die bestehende Situation einpassen und der Aussenraum sowohl den öffentlichen wie auch den privaten Ansprüchen gerecht werden. Dazu lag dem Studienauftrag, gestützt auf die übergeordneten Rahmenbedingungen sowie das Strategiepapier der Gemeinde zum Zentrum vom 20. Juni 2018 und die Entwicklungsthesen Landstrasse, ein Programm zugrunde, das die Siedlungsqualitäten inklusive Beurteilungskriterien stufengerecht benannt und eingefordert hat. Das durchgeführte qualifizierende Verfahren ist stufengerecht, wird ausdrücklich begrüsst und ist an diesem Standort sachgerecht.

Mit dem Siegerprojekt vom Team Theo Hotz Partner Architekten AG, Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG und Suisseplan Ingenieure AG wurde ein Projekt juriert, das den unterschiedlichen Ansprüchen am besten gerecht wurde. Im Schlussbericht des beurteilenden Gremiums wurden dazu konkrete Empfehlungen zur Weiterbearbeitung in verschiedenen Themenfeldern ausformuliert.

Die Weiterbearbeitung zum Richtprojekt erfolgte in Begleitung von zwei Fachpreisrichtern aus dem Studienauftrag. Im Planungsbericht wird darüber berichtet, dass die Empfehlungen in der Erarbeitung des Richtprojektes umgesetzt wurden.

Mit dem vorliegenden Teilgestaltungsplan (TGP) soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden, um ein bereits bestehendes Ensemble nachträglich zu ergänzen und zu optimieren. Dazu werden die bestehenden drei Wohngebäude auf dem Areal abgebrochen. Da es sich dabei nicht um Schutzobjekte oder Objekte im kantonalen Bauinventar handelt, ist ein Abbruch aus fachlicher Sicht vertretbar.

Die bauliche Konzeption ist aber primär durch das bereits Vorhandene geprägt. Die vorliegenden Entwicklungsabsichten umfassen nicht das gesamte Areal des Markthofes, sondern nur den im GP "Zentrumszone" definierten Schild Ost. Diese fragmentierte Betrachtung ist anspruchsvoll. Es gilt nun trotz der beschränkten Einflussnahme durch die Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters die bestehende stadträumliche Bedeutung beziehungsweise architektonische Gestaltung nicht zu schwächen. Zudem sind die räumlichen Qualitäten und Funktionen der vorhandenen Freiräume, beziehungsweise ist der Nutzungsmix zu stärken.

Ortsbild und Städtebau

Das bestehende Ensemble von 1973 soll durch einen orthogonal aufgebauten, mäanderförmigen Baukörper ergänzt werden, der die vorhandene Bebauungsstruktur mit seinen markanten Hochpunkten und Zeilenbauten in der Höhenentwicklung, Volumetrie und Grundrissstruktur abschliesst. Bewusst wird unter der Hochhausgrenze gebaut, aus Respekt auf die teilweise kleinteilige Bebauungsstruktur nördlich des Kirchwegs. Der neue Baukörper bildet durch seine Staffelung im Grundriss und seiner Höhe einen markanten Hofraum. Mehrheitlich werden alle Wohnungen gegen diesen – vom Strassenlärm abgewandten – Bereich orientiert.

Die bestehende Orientierung nach innen wird durch das Richtprojekt übernommen. Die Setzung des dreiteiligen Baukörpers ist plausibel, setzt er doch die innere Erschliessung dank dem Marktplatz fort. Die Nutzung der Erdgeschosses ist allseitig orientiert, richtet sich aber durch die Aussenraumgestaltung ebenfalls zum Marktplatz hin. Die introvertierte Haltung der bestehenden Überbauung bleibt aber bestehen und findet wenig Bezug zum umgebenden Quartier. Nichtsdestotrotz erfährt das Zentrum von Obersiggenthal durch dieses Projekt durchaus eine Aufwertung.

Erdgeschossig zum öffentlichen Hofraum hin sind neben den Dienstleistungs- und Retailflächen auch halbgeschossige Atelierwohnungen untergebracht. Zusammen mit dem Kinderspielplatz sollen sie einen bisher fehlenden lebendigen öffentlichen Aussenraum von hoher Qualität schaffen, welcher den Markthof bereichert und das gemeinschaftliche Zusammenleben des Quartiers fördert und die Identität des Ortes stärkt. Eine Abstimmung dieser Atelierwohnungen mit dem direkt angrenzenden Aussenraum wird nicht eingefordert. Aufgrund des hohen Öffentlichkeitsgrades ist aber dieser Übergang ein wichtiger Qualitätsaspekt und der Umgang damit im GP ist zu klären. Damit der stufengerechte Spielraum im TGP für die Bauprojektierung aufrechterhalten werden kann, wäre eine Regelung so zu formulieren, dass eine Abstimmung zwischen Erdgeschossnutzung und unmittelbar angrenzenden Aussenraumflächen erfolgen muss. Handelt es sich bei den Erdgeschossnutzungen um private Flächen wie Wohnnutzungen oder Atelierwohnungen, ist zudem auf eine angemessene Privatsphäre zu achten. Im Richtprojekt ist zumindest eine qualitative Aussenraumgestaltung für die im Richtprojekt angedachten Nutzungen auszuweisen. Im Planungsbericht können weitere Nutzungsvarianten in den Erdgeschossflächen in Abstimmung mit dem Aussenraum schematisch dargestellt werden (*Hinweis*).

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Es wird festgestellt, dass verschiedene Freiraumqualitäten ausgearbeitet wurden. Die Schaffung eines Marktplatzes, adäquaten Spiel- und Gemeinschaftsflächen und einer Durchwegung wird begrüsst.

Eine Strukturierung der Aussenraumflächen mit dem Ziel, einen Übergang zwischen den verschiedenen Öffentlichkeitsgraden zu schaffen, ist im TGP noch nicht genügend gesichert. Aufgrund des gemäss § 5 SNV möglichen Nutzungsspektrums, der richtigerweise noch nicht erfolgten Verortung der Nutzflächen in den Erdgeschossen und nicht zuletzt auch aufgrund der räumlichen Enge, stellen eine

aktive Gliederung und Gestaltung der Aussenraumflächen mit einer klaren Zuordnung wichtige freiräumliche Qualitätsaspekte dar.

Die Regelungen für die Bereiche um die Baufelder sind im Hinblick auf diesen Aspekt aus fachlicher Sicht noch ungenügend. Zwar ist in § 13 Abs. 2 SNV ein Mass von 4 m zwischen Baufeld und Marktplatz definiert worden. Wie der Bereich gestaltet werden kann/soll und wozu er dient, bleibt offen. Im Richtprojekt ist dieser Bereich gestalterisch auszuweisen (*Hinweis*).

Im Bereich des Knotens Hertensteinstrasse/Kirchweg soll ein Aufenthaltsbereich mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten für die Öffentlichkeit geschaffen werden. Solche platzähnlichen und doch grünen Aussenräume verstärken die Anknüpfung an das umgebende Quartier und das ist grundsätzlich sachgerecht. Die Festsetzungen in § 11 Abs. 4 SNV müssten im Richtprojekt kohärent abgebildet werden (*Hinweis*).

Der "Durchgang Baubereich" gemäss Situationsplan ermöglicht eine direkte Anbindung von der Strasse für den Fussverkehr zum Marktplatz. Der Durchgang soll funktional, aber gegenüber der Strasse ansprechend sein. Ein attraktiver Auftakt und möglichst grosszügig dimensionierter Durchgang ist somit erwünscht. Die Regelungen in § 7 SNV sind dazu grundsätzlich sachgerecht. In der weiteren Projektierung ist auf diese öffentliche Verbindung mit ihren umgebenden Rändern (Strasse, Platz, Häuser) ein Augenmerk zu legen und die gestalterischen Qualitäten sind zu stärken (*Hinweis*).

Natur im Siedlungsgebiet

Die Festlegungen zum Umgang mit dem Regenwasser überzeugen noch nicht in allen Punkten. Das in § 1 Abs. 1d SNV formulierte Ziel eines nachhaltigen sowie ressourcen- und klimaschonenden Gesamtkonzepts könnte noch konsequenter umgesetzt werden. Es wird empfohlen, dem Aspekt der Klimaanpassung (zum Beispiel Vermeidung von Hitzeinseln, genügend Verschattung, geeignete Oberflächen) zusätzliche Beachtung zu schenken (*Hinweis*).

Das Definieren einer Mindestanzahl von Bäumen ist gut und wichtig. Für mittel- bis grosskronige Hochstammbäume ist ein Bodenaufbau von 1 m (siehe § 14 SNV) zu knapp. Insbesondere für die Bäume südlich des Marktplatzes ist ein stärkerer Bodenaufbau (mindestens 1,5 m) erforderlich. Dieses Baumvolumen hat für die Freiraumgestaltung und die Qualität des Marktplatzes eine zentrale Bedeutung, deshalb sind hier erhöhte Anforderungen zu stellen (*Hinweis*).

3.3.3 Erschliessung

Die längerfristigen Entwicklungsabsichten sehen vor, die bestehende Erschliessung des Areals Markthof für den motorisierten Individualverkehr (MIV) aufzuheben und im Freihaltebereich eine neue Haupteerschliessung zu erstellen, damit der Kirchweg entlastet und der MIV vom Fuss- und Veloverkehr entflechtet werden kann. Eine solche Erschliessung kann jedoch erst erfolgen, wenn das Markthofgebiet in grösserem Ausmass umstrukturiert und umgebaut wird. Bis dann soll die Zu- und Wegfahrt für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher sowie Beschäftigte über den Kirchweg in eine Tiefgarage erfolgen. Da es noch nicht absehbar ist, wann die Planung dieser direkt an die K 427 Hertensteinstrasse anschliessende und zu favorisierende Haupteerschliessung zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern und der Strasseneigentümerin angegangen werden kann, wird diese (vorübergehende) Erschliessungslösung mit separater Tiefgarage und der entsprechende Freihaltebereich unterstützt.

Im Planungsbericht wird erwähnt, dass im Rahmen des Studienauftrags der Nachweis erbracht wurde, dass die mit einer zweispurigen Spindelrampe, welche die Tiefgarage Denner, Migros, Markthof und Schild Ost verbindet beziehungsweise erschliesst, funktionieren kann. Es ist aufgrund des fehlenden Nachweises unklar, ob der Freihaltebereich diese Spindelrampe unter Berücksichtigung der Raumbedürfnisse der K 427 Hertensteinstrasse aufnehmen kann und muss. Dies gilt es im Planungsbericht zu erläutern (*Vorbehalt*).

In den nachgelagerten informellen und formellen Verfahren ist im Zusammenhang mit den angezeigten Planungen des Markthofes die definitive Haupterschliessung von der K 427 Hertensteinstrasse zeitnah anzugehen und der übergeordnete GP "Zentrumszone" zu überarbeiten (*Hinweis*).

Es wird der Gemeinde empfohlen, die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Anbindung an die K 427 Hertensteinstrasse mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag baldmöglich zu definieren und die Vorgehensweise für die erforderlichen Schritte im Planungsbericht zu implementieren (*Hinweis*).

3.3.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Der Verkehrsbericht zeigt auf, dass der zusätzliche Verkehr, der im TGP Schild Ost möglichen Nutzungen, vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Fuss- und Veloverkehr

Im GP sind Parkierungsflächen für Velos verortet. Zudem regelt § 17 SNV die Details zu den Veloabstellplätzen. Für die Fussgängerinnen und Fussgänger wird weiter von der K 427 Hertensteinstrasse mit dem "Durchgang Baubereich" über den Marktplatz und die öffentlich zugängliche Mischfläche eine grösstmöglich separierte Durchwegung sichergestellt. Das ist sachgerecht.

Parkierung

Gemäss § 16 SNV wird die Anzahl Pflichtparkfelder auf den Maximalwert der entsprechenden Norm begrenzt. Zudem wird eine weitere Reduktion in Kombination mit einem Mobilitätskonzept ermöglicht. Somit wird die kantonale Strategie "mobilitätAARGAU" berücksichtigt und die Verkehrsentwicklung erfolgt abgestimmt mit der Siedlungsentwicklung. Damit kann ein Beitrag zur kantonalen Stossrichtung der Verkehrspolitik, den Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr zu senken, geleistet werden. Das ist sachgerecht.

Gemäss § 16 Abs. 3 SNV können öffentliche Autoabstellplätze für Kundinnen und Kunden durch einen Einkauf in die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Gesamtareal abgedeckt werden. Es ist unklar, ob in den angrenzenden Parkierungsanlagen ein solches Überangebot an öffentlichen Parkplätzen besteht. Es wird diesbezüglich auf die Sicherung der Zweckbestimmung in § 57 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) hingewiesen (*Hinweis*).

Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung soll über eine Dienstbarkeit über die bestehende und angrenzende Erschliessung im Areal Markthof gewährleistet sein. Die Anlieferung ist somit als elementarer Bestandteil der Erschliessung gestützt auf § 55 Abs. 1 BauG mittels Dienstbarkeitsvertrag sicherzustellen (**Vorbehalt**).

Im Planungsbericht wird in der Erläuterung zum § 8 SNV konkretisiert, dass die Anlieferung auch über die eigene Tiefgarage erfolgen kann. Aus fachlicher Sicht wird bezweifelt, dass der für die Rampe alternativ vorgesehene Auto-Lift diese Anforderungen erfüllen kann (*Hinweis*).

3.3.5 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Die Bestimmungen in hochwassergefährdeten Gebieten sind in § 31 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verankert. Die entsprechenden Rahmenbedingungen in den SNV sind somit sachgerecht.

Boden

Gemäss Art. 7 Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) und der Wegleitung Verwertung von ausgehobenem Boden (Wegleitung Bodenaushub, BAFU¹, vormals BUWAL², Dezember 2001) muss die Gefahr, dass schadstoffbelasteter Boden unkontrolliert verfrachtet wird und in der Folge bis

¹ Bundesamt für Umwelt

² Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft

anhin unbelastete Standorte verunreinigt werden, minimiert werden. Bei Verdacht ist der Boden vorgängig zu untersuchen.

Das Bauvorhaben liegt im Prüfperimeter Bodenaushub. Kann der Boden nicht vor Ort wiederverwendet und muss aus der Verdachtsfläche hinaus verschoben werden, ist eine Bodenuntersuchung auf die relevanten Schadstoffe unerlässlich. Dies wird im TGP korrekt festgehalten.

Lärm

Das Planungsgebiet grenzt im Südosten an die K 427 Hertensteinstrasse und liegt in der Zentrumszone ZZ1, welche nach BNO die Lärmempfindlichkeitsstufe Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet ist.

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass für Neubauten innerhalb dieser Zone die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht massgebend seien. Somit wird davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet als erschlossen betrachtet werden kann und erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachgewiesen werden muss. Somit müssen im vorliegenden Gestaltungsplan keine lärmrechtlichen Vorgaben gemacht werden.

Bezüglich des Richtprojekts wird im Planungsbericht ausgeführt, dass die Wohnungen mehrheitlich gegen die vom Strassenlärm abgewandten Seiten beziehungsweise zum Hofbereich orientiert seien. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst. Bei Wohnungen, welche dem Strassenlärm ausgesetzt sind, werden nur die Nebenräume zur lärmbelasteten Seite orientiert oder Wohn- und Schlafräume über eingezogene Balkone belüftet und sind so der Lärmquelle nicht direkt ausgesetzt. Geschlossene Brüstungen der Loggien würden zusätzlich eine Lärmimmission in die dahinterliegenden Räume verhindern. Bezüglich der Grundrissgestaltung wird nur die nordöstliche 2½-Zimmerwohnung, bei welcher das einzige Schlafzimmer zur Kantonsstrasse ausgerichtet ist, als problematisch erachtet. Das Schlafzimmer kann zwar über ein Fenster zum vorgelagerten Balkon belüftet werden, dadurch ist allerdings der private Aussenraum dem Lärm komplett ausgesetzt. Grundsätzlich sollte auch der private Aussenbereich vor dem Lärm geschützt werden. Untersuchungen der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich haben gezeigt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner einen ruhigen, Richtung Norden ausgerichteten privaten Aussenraum einem lauten, der Strasse zugewandten Aussenraum vorziehen.

Beim geplanten Marktplatz wird es als äusserst problematisch erachtet, dass praktisch die ganze Fläche mit schallharten Materialien (Asphalt veredelt mit Granit-Einstreu) ausgeführt werden soll. Zudem wird davon ausgegangen, dass im Erdgeschoss praktisch durchgehende Glasfassaden vorhanden sind, die den Schall ebenfalls voll reflektieren werden. Dies sind nicht gute Voraussetzungen für eine gute Klangqualität in diesem Raum, wie vergleichbare Fälle, die bereits realisiert wurden, zeigen. Die Klangqualität bestimmt massgeblich, ob man sich an einem Ort wohlfühlt, auch wenn diese oft nur unbewusst wahrgenommen wird. Beim vorliegenden Richtprojekt ist das umso wichtiger, da praktisch sämtliche Wohneinheiten auf diesen Marktplatz ausgerichtet sind. Auch die Nutzung des Markplatzes, zum Beispiel für Aussensitzplätze eines Restaurants, kann die zum Markplatz ausgerichtete Wohnnutzung negativ beeinträchtigen. Wie man durch akustisch wirksame Interventionen (zum Beispiel Terrainmodellierung, vielfältige Bodenmaterialien etc.) die Aufenthaltsqualität des Ortes positiv beeinflusst, kann den Dokumenten zur Klangraumgestaltung entnommen werden, die auf der Homepage des Cercle Bruit aufgeschaltet sind (www.cerclebruit.ch > Themenordner > Klangraumgestaltung).

Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Durch die Überbauung des Areals Markthof Schild Ost werden keine historischen Verkehrswege beeinträchtigt. Der TGP ist diesbezüglich sachgerecht.

3.3.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

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

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Die vorliegenden SNV richten sich nach diesen neuen Bestimmungen und sind mehrheitlich stufengerecht formuliert, benötigen zum Teil aber eine Präzisierung. Siehe dazu folgender Vorbehalt und Hinweise.

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

§ 13 Die öffentliche Nutzbarkeit ist nicht sichergestellt. Bevor das Bauvorhaben beginnt, wird empfohlen, eine Dienstbarkeit zu Gunsten der öffentlichen Nutzung einzurichten.

Weiteres Gemäss Art. 24 GP "Zentrumszone" sind die maximalen Geschosshöhen verbindlich festzulegen. Das ist noch zu ergänzen.

3.3.7 Verschiedenes und Formelles

Situationsplan

Es ist unklar, ob der Baubereich für unterirdische Bauten den kommunalen Strassenabstand verletzt. Der Unterabstand ist zwar gestützt auf § 111 Abs. 2 BauG möglich, muss aber begründet und eine Interessenabwägung durchgeführt werden (**Vorbehalt**).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

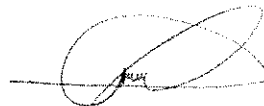
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

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