



Kanton Aargau
Gemeinde Spreitenbach



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96/98

SONDERNUTZUNGS- VORSCHRIFTEN

gemäss § 21 BauG

Mitwirkung vom 12. September 2022 bis 11. Oktober 2022

Vorprüfungsbericht vom 2. Oktober 2023

Öffentliche Auflage vom 20. November 2023 bis 19. Dezember 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am 15. Januar 2024

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 29. April 2024

Aarau, den 4. Juni 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32771 – 15.1.2024

§ 1 ZWECK

Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96/98 bezweckt im Sinne von § 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) und von § 8 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Spreitenbach:

- die Festlegung der baulichen Dichte in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gemäss § 8 Abs. 3 BNO,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Schaffung attraktiver Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven öffentlichen Fussgängerverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

§ 2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Lage

³ Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum in Bezug auf die definitive Lage und Abmessung des Standorts. Abweichungen sind zu begründen.

§ 3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) massgebend.

² Vorbehalten bleibt im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 4 GESTALTUNG

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Sie haben sich sorgfältig in den Quartiercharakter des Langäcker einzufügen und sollen dessen zusammenhängendes städtebauliches Ensemble unterstützen. Zusammen mit dem Baugesuch ist der Bauverwaltung ein Farb- und Materialkonzept sowie Bemusterungen für wesentliche Fassaden- und Aussenbauteile einzureichen.

Richtprojekt

² Das Richtprojekt von Maier Hess Architekten GmbH und noa Landschaftsarchitektur vom 11. August 2022 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend.

³ Vom Richtprojekt darf mit Zustimmung des Gemeinderats vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

⁴ Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen auf Kosten des Gesuchstellers zur Beurteilung des Bauprojekts die Stellungnahme eines unabhängigen Fachgutachters einfordern. Bei Abweichungen vom Richtprojekt ist dies zwingend.

§ 5 BEBAUUNG

Baubereich

¹ Lage und äussere Abmessungen des Gebäudes ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich. Sämtliche Fassaden müssen parallel resp. orthogonal zu den Baubereichsgrenzen erstellt werden.

Bauliche Dichte

² Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 5'856 m². Davon sind maximal 5'622 m² für Wohnnutzung zulässig.

Gesamthöhe

³ Die maximal zulässige Höhe des höchsten Punkts der Dachkonstruktion beträgt 437.80 m ü. M.

Technische Aufbauten

⁴ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit sorgfältig zu gestalten und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

Geschosszahl	⁵ Zulässig sind höchstens 13 Vollgeschosse. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.
Unterirdische Bauten	⁶ Unterniveau- und unterirdische Bauten sind nur innerhalb des bezeichneten Bereichs zulässig.
Kleinbauten	⁷ Einzelne Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für diese gelten ebenfalls die gestalterischen Anforderungen einer besonders guten Gesamtwirkung.
Dachgestaltung	⁸ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen und als Standort zur Energiegewinnung zu nutzen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.
Fassadengestaltung	⁹ Die Fassade ist durch ein ausgeprägtes Betonelemente-Relief mit durchlaufenden Balkonen und über die Südfassade verteilten zweigeschossigen Variationen zu gliedern. Die Stützen haben einen skulpturalen Ausdruck aufzuweisen. Es sind warme, helle, aber nicht aktive Farbtöne mit einer subtilen Differenzierung zu wählen. ¹⁰ Die Balkonbrüstungen sind mit einem geeigneten Sichtschutz auszustatten. ¹¹ Das erste Vollgeschoss ist äusserlich im Vergleich zu den restlichen Gebäudeteilen in mindestens gleichwertiger architektonischer Qualität auszugestalten.

§ 6 NUTZUNG

Gebrauchswert	¹ Mit dem Bauprojekt sind nach dem Wohnungs-Bewertungs-System des Bundes (WBS) mindestens 70 Punkte zu erreichen.
Wohnungsspiegel	² Der Anteil an Wohnungen $\leq$ 2.5-Zimmer darf 50 % und ihr Anteil an der für Wohnungen genutzten Geschossfläche 35 % nicht überschreiten.
Gemeinschaftsraum	³ Es ist ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigungen im Sinne von § 54 BauG in der Grösse von mindestens 112 m ² zu schaffen. Dessen Fläche ist nicht Teil der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 5 Abs. 2.

§ 7 FREIRAUM

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben. Versiegelte Flächen sind nur soweit funktional notwendig zulässig und es sind Materialien mit hoher Albedo (Rückstrahlvermögen) und geringer Wärmespeicherungsfähigkeit einzusetzen.

² Das Gelände ist so zu modellieren, dass gegenüber den angrenzenden Liegenschaften ein harmonischer Geländeverlauf ohne Geländesprünge entsteht.

³ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Begegnungsplätze, der Fusswege, der Parkierung, der Entsorgung sowie über die Bepflanzung macht.

Grünflächen

⁴ Die bezeichneten Grünflächen sind nach dem Prinzip einer offenen Landschaft zu gestalten. Zäune, Hecken und weitere raumtrennende Elemente sind nicht zulässig. Mindestens 15% der Arealfläche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten.

⁵ Der Aussenraum einer möglichen Kindertagesstätte soll durch pflanzenkaschierte, unsichtbare Trennelemente vom allgemeinen Aussenraum abgetrennt werden, ohne dass der durchfliessende Grünraum einen räumlichen Unterbruch erfährt.

⁶ Versiegelte Verkehrsflächen zur Zirkulation des Fuss- und Veloverkehrs, Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, Entsorgung sowie dem Warenumschlag sind nur soweit funktional notwendig zulässig.

Spiel- und Begegnungsplätze

⁷ Die im Plan bezeichneten Spiel- und Begegnungsplätze sind in ihrer Wirkung als grosszügige und multifunktionale Aufenthaltsflächen auszugestalten.

⁸ Die im Situationsplan bezeichnete, gedeckte Wohninsel dient als öffentlicher Begegnungsort und hat eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

Bepflanzung

⁹ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Basierend auf den Erkenntnissen des klimaangepassten Bauens können auch nah verwandte Baumarten verwendet werden.

¹⁰ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind auf dem Areal mindestens 20 Bäume zu pflanzen und/oder dauerhaft zu erhalten.

¹¹ Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz von als «erhaltenswert» bezeichneten Bäumen ist zulässig, sofern der Baum aus Gründen der Stabilität und Sicherheit gefällt werden muss.

§ 8 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

¹ Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt ab der Rotzenbühlstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs. Die Tiefgaragenzufahrt ist möglichst schallabsorbierend auszuführen und hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

Arealquerungen

² Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 1.5 m breiter barrierefreier Fussweg für die Öffentlichkeit zu erstellen. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen. Zusätzlich sind zwischen den bezeichneten Anschlusspunkten möglichst hindernisfreie arealinterne Querungen für die Bewohnenden und Besuchenden zu schaffen.

Veloabstellplätze

³ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die VSS-Norm 40 065 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019 massgebend.

⁴ Mindestens 2/3 der Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage im ersten Vollgeschoss oder im Aussenraum anzuordnen. Die Veloabstellplätze für Bewohnende sind mit einer Diebstahlvorrichtung und in einer angemessenen Zahl mit Lademöglichkeiten für Elektrovers zu versehen.

Autoabstellplätze

⁵ Als Grundlage für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze dient die VSS-Norm 40 281 «Parkieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019. Der daraus ermittelte und um mindestens weitere 20% abgeminderte Minimalbedarf gilt als zulässiger Maximalwert.

⁶ Sämtliche Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.

⁷ Eine angemessene Anzahl der Autoabstellplätze ist als rollstuhlgerechte Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

⁸ Bezüglich Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist das Merkblatt SIA 2060 (Stand 1.6.2020) zu beachten. Durch bauliche Vorkehrungen muss die Realisierung von Ladevorrichtungen bei allen Abstellplätzen gewährleistet sein (Ausbaustufe B).

Motorradabstellplätze

⁹ Für Motorräder sind mindestens 10% der für Personenwagen erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.

Bushäuschen

¹⁰ Die bestehende Bushaltestelle ist zu ersetzen. Sie ist sorgfältig auf die architektonische Gestaltung des Gebäudes abzustimmen und hat sich sorgfältig in die Aussenraumgestaltung entlang der Bahnhofstrasse einzufügen. Die Benutzungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Mobilitätskonzept

¹¹ Mit dem Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der reduzierte Abstellplatzbedarf nachgewiesen wird. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass das reduzierte Angebot dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände wie Parkierung innerhalb des Freiraumes oder im öffentlichen Strassenraum auftreten.

§ 9 UMWELT

Nachhaltigkeit

¹ Die Bauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.

Energie

² Die Gebäude sind entweder in Bezug auf CO₂-Äquivalente der für ihren Betrieb von aussen zugeführten Exergie gleich gut oder besser als ein zum Zeitpunkt der Planung aktuelles Minergie®-P-Vergleichsprojekt der gleichen Geometrie auszuführen, oder sind nach Minergie®-Eco zu zertifizieren.

§ 10 VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung

¹ Das anfallende Meteorwasser ist soweit möglich lokal zu versickern, zurückzuhalten und/oder wiederzuverwenden.

Entsorgungsanlage

² Für die arealinterne Entsorgung sind am bezeichneten Standort Unterflurcontainer zu erstellen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil des Freiraumkonzepts sein. Die für das Entsorgungsfahrzeug auf den angrenzenden Grundstücken benötigte Wendemöglichkeit ist mit entsprechenden Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern.

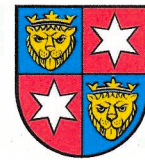
§ 11 SCHLUSSBESTIMMUNG

Aufhebung Baulinie

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Baulinie gemäss Teilüberbauungsplan West vom 18. April 1978 aufgehoben.

Inkrafttreten

² Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96/98 tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Aargau
Gemeinde Spreitenbach



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96/98

SITUATIONSPLAN

1:500

Mitwirkung vom 12. September 2022 bis 11. Oktober 2022

Vorprüfungsbericht vom 2. Oktober 2023

Öffentliche Auflage vom 20. November bis 19. Dezember 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am 15. Januar 2024

Der Gemeindepräsident:

J. Michel

Die Gemeindegemeinschaft:

H. C. R.

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 29. April 2024

Aarau, den 4. Juni 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32771 - 15.1.2024

Festlegungen

	Geltungsbereich	§ 2 / Abs. 2
	Baubereich	§ 5 / Abs. 1
	Baubereich unterirdische Bauten	§ 5 / Abs. 6
	Grünflächen (Lage schematisch)	§ 7 / Abs. 4
	Spiel- und Begegnungsplätze (Lage schematisch)	§ 7 / Abs. 7
	Wohninsel (Lage schematisch)	§ 7 / Abs. 8
	Bepflanzung (Lage schematisch)	§ 7 / Abs. 10
	Zu erhaltender Baum	§ 7 / Abs. 11
	Ein- / Ausfahrt Tiefgarage	§ 8 / Abs. 1
	Öffentliche Arealquerung (Lage schematisch)	§ 8 / Abs. 2
	Interne Arealquerung (Lage schematisch)	§ 8 / Abs. 2
	Veloabstellanlage (Lage schematisch)	§ 8 / Abs. 4
	Bushäuschen (Lage schematisch)	§ 8 / Abs. 10
	Entsorgungsanlage (Lage schematisch)	§ 10 / Abs. 2

Informationsinhalte

	Richtprojekt inkl. Hauseingänge
	Bestehende Baute innerhalb Geltungsbereich
	Bestehende Baute ausserhalb Geltungsbereich
	Baulinie ausserhalb Geltungsbereich
	Bepflanzung ausserhalb Geltungsbereich

Koordinaten

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2669587,596	1253260,232
2	2669618,100	1253227,185
3	2669605,697	1253215,736
4	2669575,192	1253248,783
5	2669620,535	1253291,998
6	2669624,876	1253287,295
7	2669614,772	1253277,969
8	2669627,999	1253263,640
9	2669616,242	1253252,788
10	2669630,533	1253237,305
11	2669603,617	1253212,460
12	2669571,758	1253246,974



Bearbeitung: Luca Imoberdorf
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Aargau vom 8. Oktober 2021

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.