



Gestaltungsplan „Scheidgasse Süd“, Köllikon

Sondernutzungsvorschriften

Stand 08.02.2023

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom: 16. Mai 2022

Mitwirkung vom 24. September 2020 bis 26. Oktober 2020

Öffentliche Auflage vom 5. Mai 2023 bis 6. Juni 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am 4. September 2023

Der Gemeindevorsteher:

Mario Schegher

Der Gemeindevorsteher:

Felix Fischer

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 28. Februar 2024

Aarau, den 23. April 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	1
2	Nutzung und Gestaltung	2
3	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	4
4	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	5
5	Gewässer-, Natur- und Umweltschutz	7
6	Schlussbestimmungen	7

Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Mai 2017) und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand: 1. Mai 2018) erlässt die Gemeinde Köllikon die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan „Scheidgasse Süd“ regelt die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle und zweckmässige Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

- Auf Grundlage des Richtprojekts Architektur und Umgebung von der Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau sowie der freiraumarchitektur GmbH, Luzern ist eine Überbauung mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sowie attraktiven und ökologisch hochwertigen Aussenräumen zu erstellen.
- Die Bebauung ist dabei gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Überbauung soll eine der Lage entsprechende und quartierverträgliche Dichte aufweisen.
- Auf eine gute Gestaltung des Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum ist grosser Wert zu legen.
- Es ist eine quartierverträgliche Erschliessung sowie eine flächensparende, mehrheitlich überdeckte und unterirdische Parkierung zu erstellen. Die Erschliessung der Parzelle muss dabei über die Scheidgasse erfolgen.

Art. 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans bilden:

- Gestaltungsplan Scheidgasse Süd (Situationsplan)
- Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan

² Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt Architektur, Architektengruppe Birchler Roth von Arx AG, Aarau
- Richtprojekt Umgebung, freiraumarchitektur GmbH, Luzern

³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Erläuternder Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan

Art. 3

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung BNO und der Bauzonenplan BZP der Gemeinde Köllikon sowie das übergeordnete Bau- und Planungsrecht.

Art. 5
Vorprojekt

¹ Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind das Richtprojekt Architektur von der Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau und das Richtprojekt Umgebung von der freiraumarchitektur GmbH, Luzern. Sie dienen als Massstab bei der Beurteilung eines Baugesuches bezüglich Qualität sowie der Erfüllung von Zweck und Zielen gemäss Art. 1.

² Wegleitende Elemente des Richtprojekts Architektur sind insbesondere:

- der generelle städtebauliche Ansatz,
- die Verteilung des Bauvolumens innerhalb der einzelnen Baubereiche.

Wegleitende Elemente des Richtprojekts Umgebung sind insbesondere:

- die Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung,
- die generelle Art der einheimischen und standorttypischen Pflanzung,
- die generelle Verteilung der befestigten und bepflanzten Flächen,
- die Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Landschaft,
- das generelle Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr,
- das generelle Erschliessungskonzept für den Fuss- und Radverkehr.

Die weiteren Elemente der Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur wie Materialisierung, Gestaltung der Fassaden, Wohnungsgrundrisse, Lage der Bepflanzung, Lage und Gestaltung der Übergänge von privaten und halböffentlichen Flächen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

³ Abweichungen von den Richtprojekten sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Art. 6
Dienstbarkeiten

¹ Die notwendigen Dienstbarkeiten für Erstellung und Unterhalt der erforderlichen, gemeinschaftlich genutzten Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Sichtzonen sind privatrechtlich zu sichern.

² Die grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten müssen vor Baubeginn der Überbauung vorliegen.

2 Nutzung und Gestaltung

Art. 7
Nutzungsmass

¹ Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt maximal 1'509.00 m². Die zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich ist im Plan bezeichnet:

- Baubereich A: 503.00 m²
- Baubereich B: 503.00 m²
- Baubereich C: 503.00 m²

Art. 8**Baubereiche für
Gebäude**

¹ Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche A bis C zugelassen.

Art. 9**Höhe der Gebäude**

¹ Die im Situationsplan festgelegten Angaben der maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Anhang 1 BauV) in Meter über Meer pro Baubereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden.

Art. 10**Dachgestaltung**

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

² Technisch erforderliche Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Liftüberfahrten sind zugelassen.

³ Notwendige technische Aufbauten müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren. Sie sind zusammenzufassen und auf das technische Notwendige zu beschränken.

⁴ Nicht begehbare Dachflächen und nicht von Aufbauten und Energiegewinnungsanlagen beanspruchte Dachflächen sind extensiv und standortgerecht zu begrünen und mit ausreichend Substratstärke vorzusehen.

Art. 11**Material- und
Farbkonzept**

¹ Die Materialisierung und Farbgestaltung der Fassaden aller Gebäude ist so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und quartierverträglicher Gesamteindruck entsteht.

² Das übergeordnete Material- und Farbkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Der Gemeinderat kann für die Prüfung externe Fachleute beiziehen.

³ Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Renovationen und Umbauten.

Art. 12**Baubereich Einstellhalle**

¹ Innerhalb des im Gestaltungsplan dargestellten Baubereichs Einstellhalle sind Einstellhalle, Keller- und Technikräume, Kellerabgänge und Treppenzugänge zur Einstellhalle zulässig.

² Die Einstellhalle ist soweit wie möglich unterirdisch und überdeckt zu gestalten. Die Überdeckung mit Pflanzsubstrat hat mehrheitlich mindestens 60 cm ab OK Betondecke der Einstellhalle zu betragen.

Art. 13**Etappe**

¹ Eine Etabpierung in der Reihenfolge Baubereich A, B, C ist möglich. Die Baugesuche der einzelnen Etappen können separat eingereicht werden. Dabei muss jedoch die geforderte Qualität der Überbauung sichergestellt werden. Bei jedem Etabpierungsschritt ist die Erschliessung, die Ver- und Entsorgung und die Bereitstellung der nötigen Gemeinschaftsanlagen für Bewohnende und Besuchende zu gewährleisten.

3 Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

Art. 14

Umgebungsplan

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung.
- c) Standorte und Art der Bepflanzungen.
- d) Einpassung der Gebäude in die Topografie mit guten Bewegungs- und Aufenthaltsqualitäten der Aussenräume sowie sorgfältig gestaltete Übergänge zur angrenzenden offenen Landschaft und der Durchgrünung bis zur Scheidgasse.
- e) Lage und Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen.
- f) Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen.
- g) Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden) und Verortung der zentralen Abfallentsorgung und Abholplatz.

² Die Bepflanzung hat standortgerecht und mit vorwiegend einheimischen Arten zu erfolgen.

Art. 15

Umgebungsbereich

¹ Die Umgebungsbereiche sind in guter ökologischer Qualität als extensive Wiesen mit Gehölzpflanzungen zu realisieren.

² Es sind mindestens drei landschaftstypische, hochstämmige, mittel- bis grosskronige, standortgerechte und einheimische Bäume zu pflanzen.

³ Die Umgebungsbereiche sind für die Nutzenden zugänglich zu gestalten und dienen teilweise der Regenwasserversickerung.

⁴ Mindestens 15% des Gestaltungsplanperimeters sind als Flächen für den ökologischen Ausgleich auszugestalten. Die Flächen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten und regionaltypischen Wildpflanzen bepflanzt werden.

⁵ Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind nicht zulässig.

⁶ Abweichungen zur Lage und Dimension sind möglich, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht geschmälert wird.

Art. 16

Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche «Spielplätze und Freizeitanlagen» dienen den Bewohnenden als Spiel-, Aufenthalts- und Freizeitflächen.

² Innerhalb der Bereiche sind Möblierungen, Geräte und Anlagen für den Spiel- und Freizeitgebrauch zulässig.

³ Im Rahmen der Baugesuche erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausstattung. Es sind Spielangebote für Kinder aller Altersgruppen mit ausreichend Sitzgelegenheiten zu erstellen.

Art. 17
Private Gartenbereiche

¹ Private Aussenflächen sind in Gebäudenähe zu realisieren.

² Private Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind in den privaten Gartenbereichen nicht zulässig.

³ Bauliche Einfriedungen wie bspw. Gartenzäune und Mauern sind nicht zulässig. Für die gesamte Siedlung einheitlich gestaltete pflanzliche Einfriedungen sind zulässig.

⁴ Der Anteil an mineralisch belegten Flächen, wie beispielsweise Terrassen und Schottergärten, darf nicht mehr als 1/5 des gesamten privaten Gartenbereichs betragen.

⁵ Die privaten Gartenbereiche gemäss Richtprojekt Freiraum sind im Umgebungsplan festzulegen.

Art. 18
Fussverbindung «Erschliessung Fussgänger», Wege und «öffentliche Wegverbindung Fuss, Velo gestattet»

¹ Die im Situationsplan bezeichnete «Erschliessung Fussgänger» ist als öffentliches Trottoir zu gestalten.

² Es sind für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung allgemein zugängliche Wege im Umgebungsbereich und zu den Gemeinschaftsanlagen zu realisieren. Ihre detaillierte Linienführung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

³ Entlang der östlichen Parzellengrenze ist der Verlauf einer öffentlichen Fusswegverbindung zu sichern. Eine Velonutzung auf diesem Weg ist zulässig. Der Wegebelag ist den Anforderungen der vorgesehenen Nutzung entsprechend auszubilden. Der öffentliche Fussweg hat mindestens eine Breite von 1.50 m aufzuweisen. Für den Weg sind öffentliche Wegrechte und Regelungen betreffend Zuständigkeiten und Kostenteilung für den betrieblichen und den baulichen Unterhalt in Dienstbarkeitsverträgen zu vereinbaren und im Grundbuch zu sichern. Diese Dienstbarkeitsverträge sind mit der ersten Baueingabe einzureichen.

Art. 19
Übergang zur offenen Landschaft

¹ Der Übergang zu den südlich anschliessenden Kulturlandflächen ist sorgfältig und ortstypisch zu gestalten. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Einfriedungen gegenüber der offenen Landschaft sind nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

4 Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Art. 20
Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Perimeters erfolgt via Scheidgasse. Der motorisierte Verkehr ist zwingend über die im Situationsplan 1:500 festgelegte Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (Arealzufahrt) zu führen.

² Ein Erschliessungskorridor 322 (Variante A oder B) sichert die Erschliessung der Parzelle Nr. 322

- a) für den landwirtschaftlichen Verkehr gemäss Dienstbarkeit,
- b) bei einer allfälligen Siedlungserweiterung.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist darzulegen:

- a) im Umgebungsplan gemäss Art. 14
 - welche Variante des Erschliessungskorridors realisiert werden soll,
 - seine genaue Lage und Breite,
 - eine seiner Funktion entsprechende Gestaltung,
 - die Gestaltung des Bereichs Erschliessungskorridor 322, dessen Variante nicht gewählt wird.
- b) falls die Variante A gewählt wird
 - die Dienstbarkeit, welche die im Plan dargestellte Sichtzone sichert.

Art. 21
Parkierung, Sichtzone
und Freihaltebereich

¹ Die Zahl der Parkfelder für Personenwagen und für Motorräder wird gemäss kantonalen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

² Die Sichtzone für die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle und für den Erschliessungskorridor 322 ist sicherzustellen. Innerhalb der Sichtzonen ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.6 m bis 3.0 m zu gewährleisten.

³ Die Anzahl der Abstellfelder für Fahrräder richtet sich nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 2 BauV. Die Veloabstellplätze sind am Eingangsbereich der Gebäude der Baubereiche A-C sowie im dafür vorgesehenen Velokeller zu erstellen. Anzahl und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

⁴ Bei einer allfälligen Siedlungserweiterung auf der Parzelle Nr. 322 kann die dazugehörige Einstellhalle an diejenige des Gestaltungsplans Scheidgasse Süd angeschlossen werden. Dazu kann der Baubereich Einstellhalle «Anschluss 322» im Umfang gemäss Plan erweitert werden.

Art. 22
Standort zentrale Ab-
fallentsorgung

¹ Der Standort für die zentrale gemeinschaftliche Abfallentsorgung ist gemäss Richtprojekt Architektur zu erstellen.

² Das Sammelgut wird am Tag der Abholung auf der Fläche gemäss Plan bereitgestellt (Bereitstellungsplatz Container).

³ Der definitive Standort sowie die Art und Grösse des Entsorgungssystems sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemeinsam mit der Gemeinde und der Entsorgungsfirma festzulegen.

5 Gewässer-, Natur- und Umweltschutz

Art. 23

Versickerung / Retention

¹ Soweit die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung zulässt, sind Versickerungsanlagen zu realisieren. Deren Gestaltung richtet sich nach der Vorgabe der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau im Ordner „Siedlungsentwässerung“, nach Möglichkeit in der Reihenfolge Typ 1 bis 3.

² Je nach Wasseranfall und Leistung der Versickerungsanlagen sind genügend grosse Retentionsvolumen zu schaffen (z.B. Mulde, Teich, Dachbegrünung, Flachdach-einstauung). Diese sind im Umgebungsplan mit Einreichen des Baugesuches aufzuzeigen.

Art. 24

Energie-Standard

¹ Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans ist eine energetisch hochwertige Bauweise und eine ökologisch orientierte Bauweise umzusetzen. Die Neubauten orientieren sich am MINERGIE®-A- oder -P-Standard oder einem vergleichbaren Standard.

² Die Nutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie ist vorzusehen, wobei der Gestaltung der Bauten Beachtung zu schenken ist. Solaranlagen sind qualitätsvoll in das Architekturkonzept zu integrieren.

6 Schlussbestimmungen

Art. 25

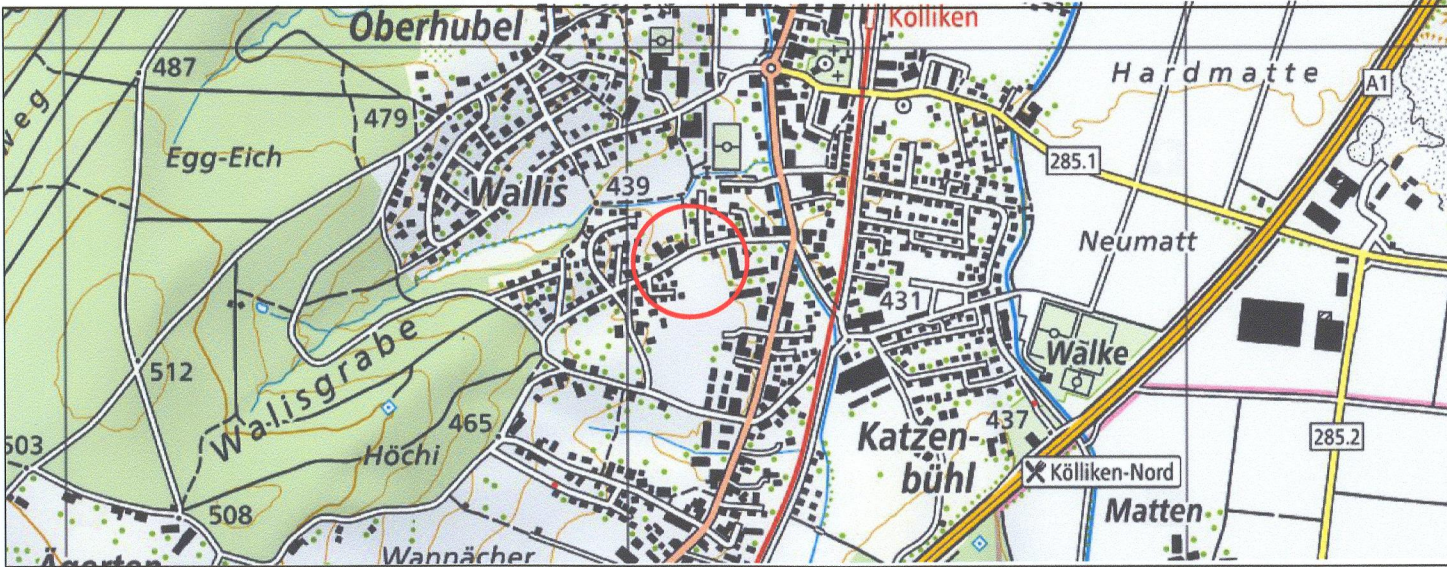
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Scheidgasse Süd mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau, Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan Scheidgasse Süd
Situationsplan 1:500

Gemäss § 21 BauG



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom 16. Mai 2022

Öffentliche Auflage vom 05. Mai bis 06. Juni 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am 04. September 2023

Der Gemeindeammann:

Mario Schegner

Der Gemeindeschreiber:

Felix Fischer

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 28. Februar 2024
Aarau, den 23. April 2024
Abteilung Raumentwicklung BVU

Planteam S AG - Inselquai 10 - 6002 Luzern
Tel. 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - luzern@planteam.ch - www.planteam.ch

Plan Nr.: köll_gp_scheidgasse_sued.vwx Projektleitung: meg, kno Datum: 08.02.23 / kno

AV Daten: 2020

plan:team



Legende

Genehmigungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche:
 - Baubereich A, B, C für Hauptbauten
 - Hauseingang
 - Baubereich Einstellhalle
 - Baubereich Einstellhalle Anschluss 322

Erschliessung:

- Ein-/Ausfahrt ESTH (Arealzufahrt)
- Anschluss ESTH 322
- Erschliessungskorridor 322 Variante A
- Erschliessungskorridor 322 Variante B
- Sichtzone
- Fussverbindung «Erschliessung Fussgänger»
- öffentliche Wegverbindung Fuss, Velo gestattet

Aussenraum:

- siedlungsinterne Wege
- Umgebungsbereich
- Spielplätze und Freizeitanlagen
- Bäume (Anzahl verbindlich, Lage wegleitend)
- Sträucher (Anzahl und Lage wegleitend)
- Bereitstellungsplatz Container (Lage wegleitend)

Orientierungsinhalt:

- Richtprojekt
- Erschliessungsfläche Richtprojekt
- Abbruch
- Pflichtperimeter Gestaltungsplan
- Strassen- / Grenzabstand 4.00 m

Koordinatenliste LV95

Nr.	X	Y
Baubereich C		
1	2644087,382	1242603,417
2	2644101,978	1242612,374
3	2644112,215	1242592,598
4	2644097,047	1242584,746
Baubereich B		
1	2644111,371	1242617,989
2	2644116,354	1242620,485
3	2644127,553	1242624,050
4	2644136,688	1242606,404
5	2644121,451	1242598,517
Baubereich A		
1	2644137,817	1242627,316
2	2644154,770	1242632,563
3	2644163,590	1242615,524
4	2644148,078	1242607,494