



Kanton Aargau

Gemeinde Wohlen



GESTALTUNGSPLAN «Pilatusstrasse Ost»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekte Architektur und Freiraum (wegleitend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung

Mitwirkung: 13.10. - 12.11.2018 und 26.09. - 04.11.2022

Vorprüfungsbericht: 11.04.2024

Öffentliche Auflage: 18.05. - 17.06.2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 07.04.2025 ✓

Gemeindeammann:
Arsène Perroud



Gemeindeschreiber:
Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 11. August 2020
Aarau, den 29. September 2025

Abteilung Raumentwicklung



SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt-Nr. WO3955	Name	Dok.-Nr. 14.01.01
Projekt	DUS	21.10.2021
Verfasst	DUS	14.04.2025 ✓
Geprüft	KEL	14.04.2025 ✓

Der Gemeinderat Wohlen erlässt über das Gebiet "Pilatusstrasse Ost", gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Pilatusstrasse Ost“ schafft, unter Gewährung ausreichender Projektierungsspielräume für die Bauträgerschaft, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Bebauung mit einem hohen Verdichtungsgrad und einer identitätsstiftenden Gestaltung für das Areal. Er bezweckt eine koordinierte, besonders gut in die örtliche Situation eingepasste Überbauung östlich der Pilatusstrasse im Übergang des bereits mit einem Gestaltungsplan bebauten «Steinmann Areals» zu den östlich angrenzenden Wohnbauten.

Mit dem Gestaltungsplan werden in den wesentlichen Zügen insbesondere

- eine gut aufeinander abgestimmte Überbauung
- eine Aufwertung des Strassenbereichs entlang der Pilatusstrasse sowie der Waltenschwilerstrasse
- eine gute Anschliessung an den öffentlichen Raum
- eine zusammengefasste interne Erschliessung
- eine arealinterne wie auch öffentliche Durchlässigkeit für Fussgänger
- eine gute Aussenraumqualität
- eine hohe Wohnqualität

sichergestellt.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Architektur, Architekturbüro Rolf Billing, Baden, 29.01.2024, erg. 05.02.2025
- Richtprojekt Umgebung, arcoplan klg, Ennetbaden, 05.09.2024

Abweichungen von den Richtprojekten Architektur und Umgebung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

³ Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Modell

§ 3

Verhältnis zur
Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Wohlen.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 5

Privatrechtliche Regelungen ¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Wegverbindungen, Ein- und Ausfahrten Tiefgarage und oberirdische Parkierung) sind von der Bauherrschaft, vor Baubewilligung, mittels Dienstbarkeiten sicherzustellen.

² Für die Benutzung des arealinternen Platzes ist bis spätestens bei der Bauabnahme eine Regelung für Betrieb und Gestaltung von der Bauherrschaft festzulegen.

Bebauung und Nutzung

§ 6

Baubereiche A-D ¹ Gebäude sind, mit Ausnahme von §§ 7, 8, 19, 39 Abs. 1 und § 44 SNV sowie weiterer Veloinfrastrukturen für die Kurzzeitparkierung, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten «Baubereiche A-D» zulässig. Ebenfalls nicht an den Baubereich gebunden sind Elemente der Aussenraumgestaltung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Lüftungsschächte, etc.).

² Der Mehrlängenzuschlag nach § 8 BNO ist nicht einzuhalten.

Dachvorsprünge und untergeordnete Gebäudeteile ³ In Abweichung von § 21 BauV dürfen vorspringende Gebäudeteile (inkl. Dachvorsprünge) die Baubereichsgrenzen nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen überschreiten.

§ 7

Baubereich Gemeinschaftsraum ¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichs „Gemeinschaftsraum“ sind Gebäude und andere Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem arealinternen Platz gemäss § 20 SNV sowie der Erschliessung und Ver-/Entsorgung zulässig.

² Im Zusammenhang mit der ersten Bau-Etappe innerhalb des Perimeters ist darin ein abschliessbarer, für die BewohnerInnen im Perimeter allgemein zugänglicher Gemeinschaftsraum in einem pavillonartigen Gebäude für die Freizeitbeschäftigung zu realisieren. Die Fläche hat mindestens 60m² zu betragen und ist mit Anschlüssen von Wasser und Strom auszustatten.

§ 8

Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nur innerhalb des „Baubereichs unterirdische Bauten und Unterniveaubauten“ und der „Baubereiche A-D“ zulässig.

² Für die Parzelle 2756 wird eine Anschluss- und Durchfahrtsmöglichkeit an die Tiefgarage im Perimeter des Gestaltungsplans gewährt. Diese ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern. Dieser ist vor der Baubewilligung einzuzeichnen.

- § 9**
- Pflichtbaulinie ¹ In den Begrenzungsbereichen mit Pflichtbaulinie (Baubereiche A, C, D und Baubereich Gemeinschaftsraum) ist die entsprechende Fassadenflucht der Gebäude auf der ganzen Länge auf sämtlichen Geschossen, mit Ausnahme der Attikageschosse, auf der festgelegten Pflichtbaulinie zu realisieren.
- ² Gegenüber § 9 Abs. 1 SNV sind folgende Abweichungen im Baubereich D zulässig:
- Bei sämtlichen Vollgeschossen des Gebäudes an der Fassade zur Pilatusstrasse: Rücksprung von max. 1.20m auf max. 45% der Fassadenflucht
 - 1. Vollgeschoss des Gebäudes an Fassade zur Waltenschwilerstrasse: Rücksprung von 2.50m auf ganzer Fassadenflucht
 - Höhenbeschränkter Bereich gemäss § 14 Abs. 3 SNV
- § 10**
- Baulinie Treppenanlage ¹ Die Treppenanlage zur Erschliessung des Gebäudes in Baubereich D (vgl. § 25 Abs. 2 SNV) darf gegenüber der Waltenschwiler- und Pilatusstrasse die im Situationsplan 1:500 mit „Baulinie Treppenanlage“ festgelegte Ausdehnung aufweisen.
- § 11**
- Baulinie Attika ¹ Der Rücksprung der Attikageschosse gegenüber dem darunterliegenden Geschoss hat bei den Baubereichen A und C an den im Situationsplan 1:500 mit „Baulinie Attika“ bezeichneten Stellen mit mindestens 3m zu erfolgen.
- § 12**
- Gebäudeabstand ¹ Zwischen den Gebäuden in den Baubereichen B1 und B2 ist ein Mindestabstand von 2.5m, zwischen den Gebäuden in den Baubereichen B1 und Gemeinschaftsraum ist ein Mindestabstand von 4.0m zu gewährleisten.
- § 13**
- Anrechenbare Geschossfläche ¹ Pro Baubereich A-D sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF zugelassen:

Baubereich	aGF [m ²]
A	1'525
B1	1'255
B2	1'440
C	1'640
D	1'460
Total Perimeter	7'320

² Diese Flächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Minimal sind 90% dieser Kontingente zu realisieren.

³ In Anlehnung an § 34 BNO sind pro Baubereich gegenüber der in Abs. 1 genannten aGF zusätzlich 15% der jeweiligen aGF für Kaltverglasungen von Balkonen/Loggias zulässig.

⁴ Soweit die nachstehenden Qualitätsvorgaben nicht nachteilig beeinflusst

werden, ist eine Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen im Umfang von maximal 10% der aGF des Ziel-Baubereichs möglich.

§ 14

Geschossigkeit und
Höhenmasse

¹ Die maximal zulässige Geschosszahl (exkl. Attikageschosse) sowie Fassaden- und Gesamthöhe wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich	Geschosszahl	Fassadenhöhe [m]	Gesamthöhe [m]
A	4	13.7	16.0
B1	4	13.7	16.0
B2	2	8.5	10.0
C	4	13.7	16.0
D	4	13.7	13.7*
BF Gemeinschafts- raum	2	7.5	7.5

² Die maximale Kote der Fassadenflucht (Fassadenhöhe) darf an der zur Pilatusstrasse liegenden Fassade des Gebäudes in Baubereich C maximal 436.75 m ü. M. betragen.

Höhenbeschränkter
Bereich

³ Innerhalb des im Situationsplans 1:500 bezeichneten höhenbeschränkten Bereichs gilt eine reduzierte Gesamthöhe (exkl. Brüstung). Das Niveau der Oberkante der Dachkonstruktion hat in diesem Bereich um mindestens 3.20 m tiefer zu liegen, als das tatsächlich realisierte Niveau der Oberkante der Dachkonstruktion des Gesamtgebäudes.

⁴ In Baubereich D und im Baubereich Gemeinschaftsraum ist kein Attikageschoss zulässig.

Technisch bedingte
Dachaufbauten

⁵ Die in Absatz 1 erwähnten Gesamthöhen dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Liftaufbauten, Kamine, Solarpaneele, Vakuumröhren-Luftkollektoren) sowie für Volumen für eine natürliche Belichtung überschritten werden. Die technisch bedingten Aufbauten sind gestalterisch zusammenzufassen und in ihrem Höhenmass auf das mögliche Minimum zu reduzieren.

⁶ Die technisch bedingten Aufbauten gemäss Abs. 5 sind im höhenbeschränkten Bereich gemäss § 14 Abs. 3 SNV des Baubereiches D nicht zulässig.

§ 15

Dachgestaltung

¹ Innerhalb des Perimeters sind bei Neubauten nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, sind die Dächer extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dächer, welche mit Solaranlagen belegt sind, die eine Kombination mit einer Begrünung nicht zulassen. Für die extensive Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 12 cm vorzusehen.

Attikageschosse	§ 16 ¹ Für die Qualität der Attikageschosse sind ausreichend gedeckte Sitzplätze zu realisieren. ² Die Brüstungen der Attikageschosse in den Baubereichen A und C sind als filigranes Geländer (nicht mural) auszugestalten.
Bauweise	§ 17 ¹ Freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.
Höhenmass 1. Vollgeschoss	§ 18 ¹ Zur Sicherstellung einer möglichen Gewerbenutzung entlang der Pilatusstrasse hat die lichte Raumhöhe im 1. Vollgeschoss der Baubereiche A, C und D mindestens 2.6 m betragen.
Bereich Kommunale Veloplanlage	§ 19 ¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs „Kommunale Veloplanlage“ sind Gebäude und andere Bauten und Anlagen für die Realisierung der kommunalen Veloparkierung im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schulhausareal Halde zulässig. Betreffend zulässiger Nutzung, Gestaltung, Unterhalt sowie Umnutzung bei Nichtmehr-Beanspruchung gilt das vereinbarte Nutzungsrecht zwischen der Grundeigentümerin und der Einwohnergemeinde Wohlen.
Freiraum	
Arealinterner Platz	§ 20 ¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete «arealinterne Platz» dient als Begegnungsbereich in einer platzartigen Situation und ist multifunktional nutzbar auszugestalten. Der Platz ist mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und öffentlichem Charakter zu erstellen. Die Gestaltung ist auf die Bauten und Anlagen und deren Nutzung innerhalb des „Baubereichs Gemeinschaftsraum“ gemäss § 7 SNV (insb. Gemeinschaftsraum im pavillonartigen Gebäude) abzustimmen. Die gute Erreichbarkeit innerhalb des Areals ist sicherzustellen. ² Der Platz hat eine Mindestfläche von 280m² aufzuweisen. ³ Die Flächen sind soweit möglich und betrieblich bzw. nutzungstechnisch sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Chaussierung) zu gestalten. ⁴ Der arealinterne Platz ist angemessen mit Gehölzen zu durchgrünen.
Spielwiese	§ 21 ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche „Spielwiese“ dienen dem freien Spielen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude im Gestaltungsplanperimeter und ist als mit Bäumen durchsetzter Blumenrasen auszugestalten. Auf fixe Einrichtungen sowie eine Möblierung ist mit Ausnahme von Absatz 2 weitgehend zu verzichten. Zurückhaltende Ausstattung-

Spielinseln

gen wie beispielsweise Sitzmöglichkeiten sind zulässig.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche „Spielinseln“ sind der „Spielwiese“ überlagert und bezeichnen Bereiche, in denen Spielinseln mit Ausstattung für Gross und Klein zulässig und zu erstellen sind. Sie sind mit fixen Einrichtungen zum Spielen (zum Beispiel Spielinseln mit Kletteranlagen, Schaukeln, Sandkästen und ähnlicher Ausstattung zum aktiven Spiel) und für den Aufenthalt auszustatten. Die Einrichtungen zum Spielen sind hauptsächlich auf die Bedürfnisse von Kindern im Alter von 2 bis 14 Jahren auszurichten. Eine ausreichende Beschattung ist soweit möglich, mittels Bäumen zu gewährleisten.

Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich

§ 22

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Flächen dienen als mit Kies, Mergel oder Schotterrassen belegte Bereiche für Begegnung und Aufenthalt. Es ist eine angemessene Anzahl an beschatteten Sitzelementen zu erstellen.

Ökologische Ausgleichsfläche

§ 23

¹ Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, etc.). Die ökologische Qualität ist im Rahmen des unter § 49 Abs. 3 SNV genannten detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.

Privater Aussenraum

§ 24

¹ Die im Situationsplan 1:500 als «Privater Aussenraum» bezeichneten Flächen dienen als abgegrenzte, private Aussenräume und Gartenanlagen für jeweils angrenzenden Baubereiche.

² Die allgemein zugänglichen Wege sind von den individuell nutzbaren Aussenräumen abzugrenzen. Bauliche Strukturelemente zur Abgrenzung der individuell nutzbaren Aussenräume gegenüber den arealinternen, gemeinschaftlichen Erschliessungsbereichen (Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen, etc.) sind pro Baubereich einheitlich auszugestalten. Pflanzliche Abgrenzungselemente sind mit einer naturnahen Bepflanzung, mit standortheimischen Pflanzen vorzusehen.

³ Die Grundzüge einer aufeinander abgestimmten Gestaltung der Aussenräume bzw. deren Abgrenzungen sind durch ein Gesamtkonzept, welches mit dem ersten Baugesuch innerhalb des Perimeters einzureichen ist, sicherzustellen. Dieses wird vom Gemeinderat mit dem Baugesuch genehmigt und gilt in der Folge als verbindliche Vorlage für die Ausführung.

Vorplatz Gotthard

§ 25

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete „Vorplatz Gotthard“ dient der Adressbildung des Areals am Knoten Waltenschwiler-/Pilatusstrasse. Der Gehwegbereich ist mit einer hochwertigen, rollstuhltauglichen Natursteinpflasterung auszubilden. Im Kreuzungsbereich sind mittels Materialdifferenzierung (bspw. Chaussierung, eingelassene Betonelemente) die Umrisse des Bestandgebäudes in Form zu referenzieren.

² Zur Überwindung einer allfälligen Höhendifferenz zwischen Strassenraum und 1. Vollgeschoss im Baubereich D sind Treppenelemente zulässig.

§ 26

Erschliessungsfläche
Nachbargrundstück

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete „Erschliessungsfläche Nachbargrundstück“ dient der Zufahrt zur Nachbarliegenschaft mit Gebäudenummer 1826 (vgl. Dienstbarkeit; Fuss- und Fahrwegrecht ID.003-1955/054175) gemäss heutiger Nutzungsintensität.

² Wird die Fläche nicht mehr im Sinne der in Absatz 1 genannten Dienstbarkeit gebraucht, ist sie in die Umgebungsgestaltung von Baubereich D gestalterisch zu integrieren.

§ 27

Strassenraum Pilatusstrasse

¹ Die als «Strassenraum Pilatusstrasse» im Situationsplan 1:500 bezeichnete Fläche dient dem Übergang und dem Vermitteln zwischen dem öffentlichen Bereich der Pilatusstrasse und dem neuen Quartier innerhalb des Perimeters. Sie hat als klar definierte Zone zwischen Pflichtbaulinie und Strassenrand öffentlichen Charakter aufzuweisen.

² Der als Zugangs- und öffentlicher Begegnungsbereich dienende Strassenraum muss eine qualitativ gute und identitätsstiftende Gestaltung aufweisen, worin eine angemessene Durchgrünung mit standortheimischen Bäumen anzulegen ist. Die „Freiraumplanung Baugebiet der Gemeinde Wohlen“ ist bei der Projektierung beizuziehen.

³ Für die Baumpflanzungen entlang der Pilatusstrasse (Einzelbäume gemäss § 30 SNV) ist, wo möglich, ein für mehrere Bäume zusammenhängender Wurzelraum vorzusehen. Der Wurzelbereich ist, soweit möglich, zu begrünen. Baumtröge sind nur im Bereich des arealinternen Platzes gemäss § 20 SNV zulässig.

§ 28

Grillstelle

¹ An der im Situationsplan 1:500 mit Symbol „GS“ bezeichneten Stelle ist eine Grillstelle mit Sitzgelegenheiten zu erstellen.

§ 29

Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung innerhalb des Perimeters hat naturnah zu erfolgen. Es sind standortheimische Bäume, Gehölze und Stauden vorzusehen.

² Bestehende prägende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder durch optisch wirksame Bäume zu ersetzen.

³ Die genauen Standorte und Arten der Naturobjekte gemäss §§ 30 und 31 SNV sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festzulegen.

⁴ Für die Baumpflanzungen nach §§ 30 und 31 SNV ist eine angemessene Humusierung und bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung von mindestens 1.20m Tiefe zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

§ 30
Einzelbaum¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten mit Einzelbäumen sind optisch und räumlich wirksame, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

§ 31
Baum- und Gebüschgruppen¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Baum- und Gebüschgruppen zu pflanzen. Eine Gruppe hat pro Standort aus einer Mehrzahl zusammenstehender Gehölzpflanzen (Büsche und Bäume) zu bestehen, welche als wahrnehmbare Einheit zu erscheinen haben. Damit ist eine starre, regelmässige Anordnung von Gehölzpflanzen zu verhindern. Die wahrnehmbare Einheit kann u.a. durch die Nähe der Pflanzung oder die Einbettung in ein Ensemble mit weiteren Aussenraumelementen (bspw. Wegknoten, Spielbereiche) resultieren.

Gestaltungsvorschriften

§ 32
Gestaltung der Gebäude¹ Gebäude und andere Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und innerhalb der einzelnen Baubereiche nach einheitlichen Prinzipien zu konzipieren. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten.

² Innerhalb des gesamten Perimeters sind die Überbauungen der einzelnen Baubereiche so aufeinander abzustimmen, dass eine insgesamt ruhige Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung der einzelnen Bauvorhaben resultiert.

§ 33
Fassadengestaltung¹ Der Gestaltung der Fassaden entlang der Pilatusstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Sie soll der Zielsetzung eines hochwertigen und einladenden Strassenraumes gerecht werden. Im Sinne der Verhinderung abweisender Strassenfassaden ist eine angemessene Anzahl optisch wirksamer Fenster vorzusehen.

² Das Gebäude in Baubereich D als adressbildender Kopfbau am Knoten Pilatus-/Waltenschwilerstrasse hat sich hinsichtlich der Fassadengestaltung von den restlichen Gebäuden im Perimeter abzuheben. Es ist eine hohe Wertigkeit (bspw. murale Fassade) anzustreben.

³ Für den höhenbeschränkten Bereich im Baubereich D gemäss § 14 Abs. 3 SNV sind Brüstungen bis zu einer maximalen Höhe von 1 m ab begehbare bzw. besteigbare Fläche der Terrasse zulässig. Auf der östlichen Seite ist ausschliesslich eine Ausführung aus Glas zulässig.

§ 34
Satellitenanlagen¹ Optisch wahrnehmbare Satellitenanlagen sind nicht zulässig.

Erschliessung und Parkierung

Zugang Gebäude	§ 35 ¹ Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden hat für die Wohnnutzung an den im Situationsplan 1:500 gezeigten Stellen mit ungefährrer Lage zu erfolgen. Werden in den Baubereichen A, C und D gewerbliche Nutzungen realisiert, sind die Zugänge auf Basis der konkret vorgesehen Nutzung im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.
Erschliessung MIV	§ 36 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Pilatusstrasse zu erfolgen. ² Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage sowie Zufahrten in das Areal zwecks Anlieferung, Notzufahrt und Besucherparkierung sind nur an den im Situationsplan 1:500 dargestellten Stellen zulässig. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Die Tiefgarageneinfahrt ist in das Gebäude im „Baubereich Gemeinschaftsraum“ eingehaust zu integrieren.
Anlieferung / Notzufahrt	§ 37 ¹ Die im Situationsplan 1:500 mit „Anlieferung/Notzufahrt“ bezeichneten Wege müssen so ausgestaltet sein, dass sie durch Notfallfahrzeuge befahren werden können.
Parkierung MIV	§ 38 ¹ Mit Ausnahme von Besucher- und Behindertenparkfeldern in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen „Parkfelder Besucher“ ist die Erstellung des erforderlichen Parkfelderangebots lediglich unterirdisch in der gemeinsamen Einstellhalle zulässig. Parkfelder für Besucher und Behinderte, welche unterirdisch angelegt werden, sind gut zugänglich, zentral gelegen und über einen direkten Abgang von der Pilatusstrasse her in der Tiefgarage anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden. ² Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 10% der Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen. ³ Die Realisierung von zusätzlichen Parkfeldern, gegenüber dem gemäss BNO zulässigen Parkfelderangebot, ist zulässig, wenn dadurch für angrenzende Grundstücke die Parkierungssituation verbessert werden kann. In diesem Sinne sind für den Fall eines Neubaus auf Parzelle Nr. 4324 drei Parkfelder in der Tiefgarage vorzusehen.
Langsamverkehr	§ 39 ¹ In den Baubereichen A-D sind mindestens 50% der vorgeschriebenen gedeckten Veloabstellplätze gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Die Realisierung ist in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen «Kleinbauten für Veloabstellplätze » zulässig. ² In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen vorzusehen.

³ Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet). Für Besucher sind separate Aufgänge anzuordnen, wovon einer zentral zur Pilatusstrasse hin zu liegen hat.

Öffentlicher Fussweg
/ öffentlicher Fuss-
/Radweg

§ 40

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten «öffentlichen Fusswege» respektive «öffentlichen Fuss-/Radwege» sind als solche zu sichern und setzen bei Neuerstellung oder Verlegung einen öffentlich-rechtlichen Vertrag voraus, welcher dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen und von der Gemeinde im Grundbuch anmerken zu lassen ist. Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinde.

² Die Minimalbreite der „öffentlichen Fusswege“ und „öffentlichen Fuss-/Radwege“ beträgt 2.0m, die Maximalsteigung 10%. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 stellt eine ungefähre Lage dar, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt. Der nördlich entlang des Perimeters verlaufende Weg hat einen Grenzabstand von mindestens 1 Meter zur benachbarten Parzelle auszuweisen.

Arealinterne Erschliessung

§ 41

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte «Arealinterne Erschliessung» dient als oberirdische Erschliessung der Überbauung. Zugelassen sind der arealinterne Fussgänger- und Veloverkehr, soweit nicht eine öffentliche Widmung gemäss § 40 SNV besteht. Im Bereich zwischen Baubereich C und D ist zudem der MIV im Zusammenhang mit dem Gebäude auf Baubereich D sowie zur Gewährleistung der Nachbarszufahrt zulässig.

Sichtzonen

§ 42

¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Sichtzonen gilt eine Nutzungsbeschränkung gemäss § 42 BauV. Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei der Tiefgaragenzu-/ausfahrt sowie der weiteren Zugänge und Zufahrten ins Quartier ist, soweit nicht im Situationsplan 1:500 festgelegt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Umwelt

Energieeffizientes Bauen

§ 43

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten als Minimalanforderung den MINERGIE- Standard vorgibt. Davon kann abgewichen werden, wenn die Bauten nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen und die Nutzung von regenerativen Energiequellen bzw. Erdsonden oder industrielle Abwärme im Energiekonzept miteinbezogen werden.

² Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität gemäss dem Merkblatt SIA 2060 der Ausbaustufe B entspricht und ein Nachrüsten der Parkfelder mit vernünftigem Aufwand möglich ist.

³ Mindestens auf dem Dach des Gebäudes in Baubereich D ist zwingend eine Solaranlage zu erstellen.

Entsorgung

§ 44

¹ Für die gemeinsame Abfallentsorgung sind in ungefährer Lage gemäss Situationsplan 1:500 die nötigen Flächen und Einrichtungen zu erstellen. Sie sind entsprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung einzubetten. Die Containerabstellplätze sollen gedeckt und ummauert sein. Im „Baubereich Gemeinschaftsraum“ ist die Entsorgungsinfrastruktur nur unterirdisch oder in das Gebäude integriert zulässig. Die Containerabstellplätze sind von den Häusern und den umliegenden Strassen her gut zugänglich anzuordnen.

² Von der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage bzw. Anzahl Entsorgungsstellen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugesuchverfahrens eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung nachgewiesen werden kann.

Lärm Tiefgarage

§ 45

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Sinne der Vorsorge, soweit möglich, schallabsorbierend auszukleiden.

Aussenbeleuchtung

§ 46

¹ Quartierinterne Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt vermieden werden.

Umgang Regenwasser

§ 47

¹ Das Regenwasser ist, soweit möglich, lokal zu versickern. Retentions- und Versickerungsflächen sind so in die Freiraumgestaltung zu integrieren, dass keine Abzäunung nötig wird. Gründächer mit Retentionsvolumen für den Regenwasserrückhalt sowie Kombinationen von Gründächern und PV-Anlagen sind anzustreben.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 48

Etappierung

¹ Eine Etappierung in der Realisierung ist nicht zulässig.

§ 49

Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat Wohlen kann zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans im Rahmen des Baugesuchs ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt.

² Im Rahmen der Baubewilligung ist für Gebäude frühzeitig ein Farb- und Materialisierungskonzept sowie eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.

³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Ein detaillierter auf den Gesamtperimeter abgestimmter Umgebungsplan ist im Rahmen jedes Baugesuchs einzureichen.

§ 50

Inkrafttreten, Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

