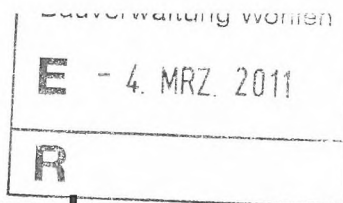


Gemeinde Wohlen



Kanton Aargau

## Gestaltungsplan Steinmann Areal

gemäss § 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

## AUFLAGEPLAN

vom 12. März 2011

bis 11. April 2011

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

Stand: 1. März 2011, Exemplar öffentliche Auflage

Vorprüfungsbericht vom:

7. Januar 2011

Mitwirkungsauflage vom:

4. Oktober 2010 bis 2. November 2010

Öffentliche Auflage vom:

12. März 2011 - 11. April 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am:

19. Sep. 2011

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 19. Januar 2012



Der Generalsekretär:

## § 1

### Ziel und Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan „Steinmann Areal“ bezweckt eine koordinierte, gut in die örtliche Situation eingepasste Überbauung am Übergang zwischen den öffentlichen Bauten und Aussenanlagen sowie den südwestlich angrenzenden Wohnbauten. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere eine gute ortsbauliche Einbindung des bestehenden Fabrikgebäudes, eine in den wesentlichen Grundzügen aufeinander abgestimmte Überbauung, eine zusammengefasste und rationelle Erschliessung, eine gute arealinterne Durchlässigkeit für Fussgänger, eine konzeptionell durchdachte Aussenraumqualität und eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

## § 2

### Perimeter und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

## § 3

### Verhältnis zum übergeordneten Recht

<sup>1</sup> Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen, insbesondere die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG4 sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE im Bereich des Kindergartens Halde.

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

## § 4

### Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Wegverbindungen, Ein- und Ausfahrten Tiefgarage und oberirdische Parkierung) sowie allfällige für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen.

## § 5

### Baufelder für Hochbauten mit BGF und Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Hochbauten inklusive zugehöriger Untergeschosse sowie Klein- und Anbauten sind, mit Ausnahme von § 15 Abs. 3, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Baufelder für Hochbauten mit BGF und Gebäudehöhe“ zulässig. Sie ersetzen unter Vorbehalt von Abs. 4 die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

<sup>2</sup> Die Begrenzungen der „Baufelder für Hochbauten mit BGF und Gebäudehöhe“ gelten als Baulinien, wobei Überschreitungen der Baulinien durch Dachvorsprünge generell und von untergeordneten Gebäudeteilen gemäss § 2 ABauV ausschliesslich in den bezeichneten Bereichen „untergeordnete Gebäudeteile gem. § 2 ABauV“ zulässig sind.

<sup>3</sup> Im „Baufeld mit erhaltenswerter Bausubstanz (Gebäude Nr. 689)“ ist die äussere Erscheinung und die Tragstruktur soweit wie möglich zu erhalten. Neue Sekundärbauteile wie Balkone, Terrassen, technische Bauten, Dachaufbauten und dgl. sind innerhalb des Baufeldes zugelassen. Sie müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonisieren.

<sup>4</sup> Sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, kann der Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Hochbauten bis auf 3 m reduziert werden.

## § 6

Baufelder für Tiefbauten / Untergeschosse

Die „Baufelder für Tiefbauten / Untergeschosse“ sind für zusätzliche Nutzflächen bestimmt; gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen. Sie sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Baufelder Tiefbauten / Untergeschosse“ zulässig.

## § 7

Zulässige Gebäudehöhe

<sup>1</sup> In den Baufeldern für Hochbauten gelten die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gebäudehöhen als Maximalwerte. In Abweichung zu § 14 ABauV bzw. 16a ABauV sind in den Baufeldern 2, 3 und 4 keine darüber liegenden Attikas zugelassen. In diesen Baufeldern sind Attikas nur zugelassen, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird und diese innerhalb der zulässigen Baubegrenzungen realisierbar sind.

<sup>2</sup> Die im Absatz 1 erwähnten Höhenmasse dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Liftaufbauten, Kamine) sowie für Volumen für eine natürliche Belichtung in minimalem Masse überschritten werden.

Dachformen

<sup>3</sup> Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind bei Neubauten nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

## § 8

Ausnützung

<sup>1</sup> Die zulässigen Bruttogeschossflächen BGF sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan 1:500 eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Minimal sind 80% dieser Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung eines Baufeldes in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

<sup>2</sup> Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

<sup>3</sup> Freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

## § 9

### Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat, mit Ausnahme derjenigen für das Baufeld 6, ab der Pilatusstrasse zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sowie zur oberirdischen Parkierung dürfen lediglich über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche sowie im Sinne von § 11 erfolgen. Notzufahrten sind zu gewährleisten.

## § 10

### Parkierung Baufelder 1 bis 5

<sup>1</sup> Die Parkierung muss, mit Ausnahme von maximal 20 oberirdischen Parkplätzen, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Für Besucherinnen und Besucher sind oberirdische Parkfelder innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Zugangs- und Begegnungsbereiche“ bereit zu stellen.

<sup>4</sup> In den Baufeldern 2 bis 5 sind mindestens 50% der vorgeschriebenen Veloabstellplätze gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Sie können in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen „Veloabstellplätze (ungefähre Lage)“ angelegt werden.

## § 11

### Parkierung Baufeld 6

<sup>1</sup> Für die Nutzung des Baufeldes 6 dürfen maximal 5 oberirdische Parkplätze über dem Schulweg erschlossen und im Umfeld des Baufeldes 6 angelegt werden.

<sup>2</sup> Ein Mehrbedarf an Parkplätzen ist im Bereich der Schulanlage bereit zu stellen oder anderweitig zu beschaffen.

## § 12

### Öffentliche Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten „öffentlichen Fusswegverbindungen“ sind als solche zu sichern und setzen bei Neuerstellung oder Verlegung einen Dienstbarkeitsvertrag voraus, welcher dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen ist.

<sup>2</sup> Die Breite der Fusswegverbindungen muss minimal 2.0 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

## § 13

### Begegnungsbereiche

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten „Begegnungsbereiche“ dienen als oberirdische Erschliessung der Überbauung. Zugelassen sind der arealinterne Fussgänger- und Veloverkehr.

<sup>2</sup> Die Begegnungsbereiche sind als angenehm begehbbare, gut auffindbare und sichere Wegverbindungen mit hoher Gestaltungsqualität auszubilden. Sie sind zusammen mit den jeweils angrenzenden Baufeldern zu erstellen.

## § 14

Zugangs- und Begegnungsbereiche

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Zugangs- und Begegnungsbereiche“ sind multifunktional nutzbar für oberirdische Besucherparkplätze, individuelle Vorplätze und Grünflächen, Fussgänger- und Veloverkehr, Notzufahrten und dergleichen.

<sup>2</sup> Die Zugangs- und Begegnungsbereiche müssen eine qualitative gute Gestaltung aufweisen, worin eine angemessene Durchgrünung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen ist. Ein überwiegender Flächenanteil muss mit sickerfähigen Belägen ausgestattet werden. Dabei sind die im Situationsplan 1:500 dargestellten Sichtzonen an der Pilatusstrasse zu berücksichtigen.

## § 15

Individuell nutzbare Aussenräume

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 als „individuell nutzbare Aussenräume“ bezeichneten Flächen sind den jeweils angrenzenden Baufeldern zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baufeld einheitlich zu gestalten, wobei eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung vorzusehen ist.

<sup>2</sup> Eine minimale aufeinander abgestimmte Ausgestaltung dieser Flächen wird durch ein Gesamtkonzept sichergestellt. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Gesamtkonzept einzureichen. Dieses wird vom Gemeinderat mit dem Baugesuch genehmigt und gilt in der Folge als verbindliche Vorgabe für die weiteren Etappen.

<sup>3</sup> An geeigneten Stellen sind je Bauetappe beschattete Sitz- und Spielgelegenheiten zu schaffen. Die Ausstattung hat mit alters- und bedarfsgerechten Spielgeräten zu erfolgen. Eingeschossige Bauten für Veloabstellplätze gemäss § 10 Abs. 4 sowie für die Nutzung gemäss § 18 sind zugelassen.

## § 16

Bereich naturnahe Bepflanzung

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 als „naturnahe Bepflanzung“ bezeichneten Bereiche sind für eine naturnahe Gestaltung mit standortheimischen Bäumen, Gehölzen und Stauden vorzusehen. Sie können als Grünfläche zum Spielen und für den gemeinschaftlichen Aufenthalt genutzt werden, soweit der Hauptzweck gewährleistet ist.

<sup>2</sup> Die Bereiche „naturnahe Bepflanzung“ müssen spätestens mit den anstossenden Baufeldern realisiert werden.

<sup>3</sup> Bestehende prägende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder durch optisch wirksame Bäume zu ersetzen. Für die im Unterabstand erhaltenen Bäume besteht eine gegenseitige Duldungspflicht unter den betroffenen Grundeigentümern.

## § 17

### Energieeffizientes Bauen

Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung:

- MINERGIE-Standard oder
- Bauten, die höchstens 90 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Energiesparverordnung (ESpaV) vom 5. November 2008 benötigen und höchstens 72 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien decken (§ 10 Abs. 1 ESpaV) oder
- Bauten, die nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

## § 18

### Gemeinschaftsräume

Spätestens mit der Realisierung des letzten der Baufelder 1 bis 5 ist ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung oder ein gedeckter, witterungsgeschützter Spielbereich im Freien zu realisieren. Die Fläche hat mindestens 40 m<sup>2</sup> zu betragen.

## § 19

### Qualitative Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und innerhalb der einzelnen Baufelder 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.

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

<sup>3</sup> In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den Kriterien der Arealüberbauung gemäss ABauV.

## § 20

### Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

# Gestaltungsplan Steinmann Areal

## Pilatusstrasse

### Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Stand: 1. März 2011, Exemplar öffentliche Auflage

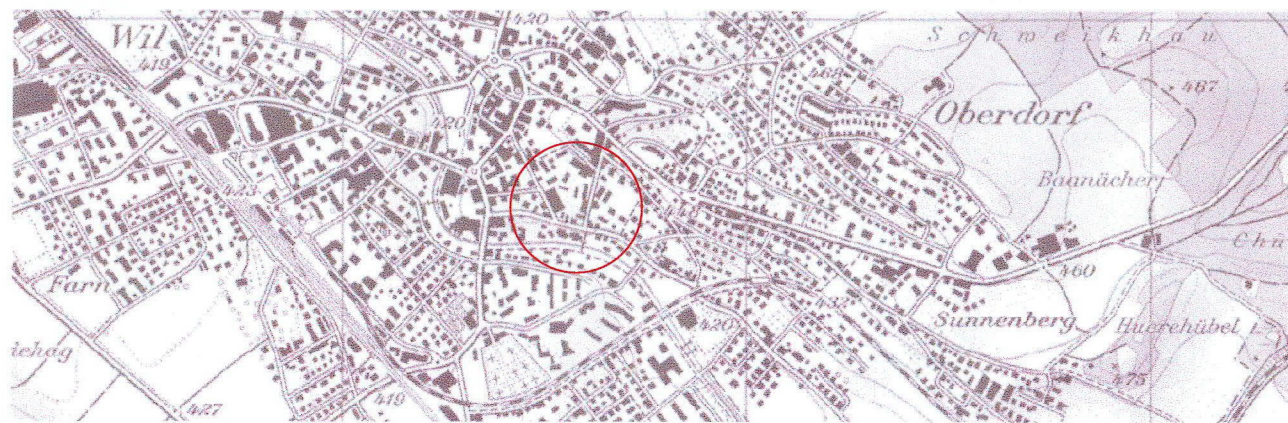
Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

**AUFLAGEPLAN**

vom 12. März 2011

bis 11. April 2011

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

Kartenausschnitt 1:25'000

Vorprüfungsbericht vom:

7. Januar 2011

Mitwirkungsaufgabe vom:

4. Oktober 2010 bis 2. November 2010

Öffentliche Auflage vom:

12. MRZ. 2011 - 11. APR. 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am:

119. Sep. 2011

Der Gemeindeammann

Der Gemeindevorsteher

Genehmigung

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 19. Januar 2012

Der Generalsekretär:

BEM-Architekten AG Bruggerstrasse 69 5400 Baden  
ARCOPLAN Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden

## Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baufeld mit BGF und Gebäudehöhe
- Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 2 ABauV
- Baufeld mit erhaltenswerter Bausubstanz, Gebäude 689
- Baufeld Tiefbauten / Untergeschosse
- Gebäudeabstand zwischen Neubauten
- Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- Sichtzone
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt oberirdische Parkierung
- Fusswegverbindung öffentlich
- Begegnungsbereich, interne Erschliessung im Erdgeschoss
- Grünfläche, Spielplätze, Erschliessung, individuell nutzbare Aussenräume
- Zugangs- und Begegnungsbereich, Parkierung oberirdisch, Grünfläche
- Naturhahe Bepflanzung

## Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Bestehende Wege und Strassen
- Richtkonzept
- WG4 Zonen gemäss Bauzonenplan

## Gemeinde Wohlen

