

GESTALTUNGSPLAN UNTERE FARNBÜHLSTRASSE

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 Baugesetz
rev. 24. August 2016 / rev. 29. Aug. 2017 / rev. 25. Mai 2018

20. August 2015 / Ergänzungen 3.9.2015 MP, T.Meier /

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

Genehmigungsinhalt - Situationsplan 1:500 vom 29. August 2017 / rev. 25. Mai 2018
Orientierungsinhalt - Planungsbericht, Richtprojekt vom 29. August 2017 / rev. 25. Mai 2018



Mitwirkungsbericht vom: 20. April 2015

Vorprüfungsbericht vom: 12. Juli 2016

Öffentliche Auflage vom: 07. Oktober 2017 bis: 06. November 2017

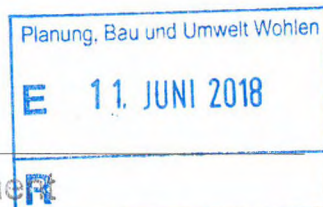
Beschlossen vom Gemeinderat am: 06.08.2018

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. Oktober 2018



Der Generalsekretär:

Verfasser:

ERP Architekten AG

Husmatt 9
5405 Baden 5 Dättwil

Grundeigentümerschaft:

SBB Immobilien, Immobilienrechte
(Parz. Nr. 266, 3477, 3479, 3480, 3544)
IBW (Parz. Nr. 3548)

Gebrüder Roth (Parz. Nr. 3478)
Herr Schmid (Parz. Nr. 3037)
Gemeinde Wohlen (Parz. Nr. 404)

Inhaltverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen

Gestaltungsbereich	§ 1
Zweck	§ 2
Ziele	§ 3
Verhältnis zur Bauordnung	§ 4
Bestandteile	§ 5

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

Baufelder und Ausnützung	§ 6
Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschossigkeit, Gebäudeabstände	§ 7
Gebäudelänge	§ 8
Nutzung	§ 9
Umgebungsgestaltung	§ 10
Gestaltung von Bauten und Anlagen	§ 11

C Verkehrserschliessung

Erschliessung	§ 12
Öffentliche Fuss- und Radweg- verbindungen	§ 13
Bushaltestellen	§ 14
Parkierung / Mobilitätskonzept	§ 15
Abstellanlagen für Velos/ Kinderwagen	§ 16

D Weitere Vorschriften

Etappierung	§ 17
Lärmschutz	§ 18
Konzept Nachhaltigkeit	§ 19
Störfallvorsorge	§ 20
Kanalisationsleitungen	§ 21
Entsorgungsanlagen	§ 22
Qualitätssicherung	§ 23
Inkrafttreten	§ 24

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 2 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Untere Farnbühlstrasse bezweckt eine bauliche Lösung von hoher städtebaulicher und landschaftsarchitektonischer Qualität.

§ 3 Ziele

¹ Der Gestaltungsplan berücksichtigt folgende Ziele:

1. Städtebau

- a) Abschirmung des Areals und des angrenzenden Wohnquartiers vom Bahn- und Strassenlärm durch eine klammerartige Bebauung.
- b) Schaffung eines parkartigen, zusammenhängenden Wohnquartiers an gut erschlossener, zentraler Lage in Wohlen.
- c) Aufnahme und Weiterführung der städtebaulichen Typologie der Nachbarschaft durch entsprechende Verteilung und Orientierung der Gebäudekörper.

2. Verkehr

- a) Schaffung einer verkehrsfreien Zone im Innern des Areals.
- b) Unterirdische Parkierungseinrichtungen im Einklang mit den landschaftsarchitektonischen Zielen einer parkartigen Umgebungsgestaltung.

3. Landschaftsgestaltung

- a) Schaffung eines parkartigen Quartiers mit auch von der Öffentlichkeit nutzbaren Wegen.

§ 4 Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen.

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

§ 5 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- a) Sondernutzungsvorschriften
- b) Situationsplan mit Schemaschnitt

² Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:

- a) Überbauungs- und Aussenraumkonzept (Richtprojekt, ERP Architekten AG, vom 25. Mai 2018)
- Abweichungen sind innerhalb der Bestimmungen von § 23 Abs. 1 SNV zulässig.

³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- a) Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- b) Lärmschutzbericht
- c) Geologischer Bericht

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 6 Baufelder und Ausnützung

¹ Bauten sind ausschliesslich innerhalb der Baufelder zulässig. Die Begrenzungslinien der Baufelder gelten als Baulinien. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Tiefbauten und Kleinbauten, welche zu funktional und gestalterisch sinnvoller Gliederung des Raums beitragen.

² Die Ausnützung ergibt sich aus der pro Baufeld definierten Bruttogeschossfläche.

Gesamtperimeter: 21'550 m²

Baufeld A+B max.: 19'470 m²

Baufeld A max.: 13'500 m²

Baufeld B max.: 7'000 m²

Baufeld C max.: 1'300 m²

Baufeld D1 max.: 440 m²

Baufeld D2 max.: 340 m²

³ Um eine planerische Flexibilität zu gewährleisten, weist die Addition der Baufelder A und B eine grössere Summe auf als die für Baufeld A und B zulässige BGF. Die Gesamtbruttogeschossfläche darf jedoch nicht überschritten werden.

⁴ Im Baufeld C und D sind je zwei oder ein Baukörper zulässig. Die beiden Varianten haben sich an den beiden Richtprojekten zu orientieren.

§ 7 Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschossigkeit, Gebäudeabstände

¹ Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind folgend definiert:

Baufeld A: 13m über gewachsenes Terrain

Baufeld B, C, D1 und D2: 11m über gewachsenes Terrain (kein Attika);

die Anzahl der Vollgeschosse ist frei.

² Innerhalb der festgelegten Gebäudehöhen dürfen Tiefgaragen das gewachsene Terrain überragen, wenn dies wegen des Grundwassers erforderlich ist. Diese sind zu überdecken bzw. zu begrünen.

³ Die Fläche des Attikageschoss im Baufeld A richtet sich nach allgemeinen Bestimmungen, höchstens aber 60% der BGF des Regelgeschosses. Die Aufbauten dürfen je max. 35 Meter lang sein und zwischen den Aufbauten sollen Abstände von mindestens 10 Meter offen bleiben.

⁴ Der minimale Gebäudeabstand beträgt 8.00 m.

⁵ Es sind nur Flachdächer zulässig.

§ 8 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge ist im Gestaltungsplan nicht definiert und wird nur durch die Abmessungen der Baufelder beschränkt.

² Im Baufeld A ist eine durchgehende Bebauung erwünscht. Abweichungen davon sind zulässig, wenn sie die gleichwertige Lärmschutzwirkung gewährleisten.

³ Regelungen für Mehrlängenzuschläge entfallen.

§ 9 Nutzung

¹ Neben der Wohnnutzung sind im Baufeld A 10% der Bruttogeschossflächen als nicht störendes Gewerbe für Ladengeschäfte, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen vorgeschrieben. In den übrigen Baufeldern sind diese Nutzungen zulässig. Die Gewerbenutzung kann im Baufeld A entlang der Freiämterstrasse konzentriert werden (Bereich für mässig störendes Gewerbe gemäss Situationsplan), hier ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. Im Erdgeschoss dieses Bereiches, angrenzend an die vorwiegend befestigten Flächen gemäss Situationsplan, ist gewerbliche Nutzung zwingend.

² Im Übrigen gilt § 11 der BNO Wohlen.

§ 10 Umgebungsgestaltung

¹ Flächen für Strassen, Ein- und Ausfahrten sowie Fahrgassen bei Parkplätzen und Anlieferungsbereichen sind vorwiegend mit befestigten Hartbelägen zu erstellen.

² Die sonstigen Umgebungsflächen sind parkähnlich zu gestalten mit vorwiegend Grünflächen und wenigen befestigten Hartbelägen.

³ Die Umgebungsgestaltung ist über den ganzen Perimeter und über alle allfälligen Bauetappen hinweg gemäss den Festlegungen des Situationsplans und gestützt auf das Richtprojekt auszuführen.

⁴ Die Siedlungsplätze gemäss Situationsplan sind als für den ganzen Perimeter benutzbare Freiräume mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die Realisierung muss spätestens gleichzeitig mit der ersten angrenzenden Bauetappe erfolgen.

⁵ Es werden Baumfelder für grosse Bäume definiert. Die Anzahl der Bäume ist im Situationsplan festgelegt.

§ 11 Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind aufeinander abzustimmen und sorgfältig zu gestalten. Die Flachdächer sind extensiv mit einer Substratschicht von mind. 9 cm zu begrünen oder als Dachterrassen auszubilden.

C Verkehrserschliessung

§ 12 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Baufelder A und B erfolgt ab der Unteren Farnbühlstrasse über die im Situationsplan definierte Einfahrt zur Tiefgarage. Die Erschliessung der Baufelder C und D kann mit separaten Zufahrten ab der Unteren Farnbühlstrasse erfolgen. Sie wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 13 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen

¹ Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind zusammen mit den angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Ihre Darstellung im Situationsplan ist schematisch, die genaue Linienführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, die Wegbreite beträgt mind. 2 Meter. Kombinierte Rad- und Fusswege müssen eine minimale Breite von 3 Meter aufweisen.

² Wenn die Fussgänger- und Velobrücke über die Freiämterstrasse durch die Gemeinde realisiert wird, ist gleichzeitig der Anschluss im Gestaltungsplangebiet zu erstellen.

³ Es gilt das Strassenreglement der Gemeinde Wohlen.

§ 14 Bushaltestellen

¹ Die Lage und Anzahl der Bushaltestellen an der Unteren Farnbühlstrasse sowie die Fussgängeranbindungen aus dem Gestaltungsplangebiet müssen mit der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren geregelt werden. Die Bushaltestellen sollen die behindertengerechte Busbenützung sicherstellen und einen Witterungsschutz aufweisen.

§ 15 **Parkierung / Mobilitätskonzept**

¹ Parkplätze für Bewohner und für Arbeitsplätze der Neubauten müssen in den Untergeschossen (inkl. Baufelder für Tiefgaragen) angeordnet werden.

² Oberirdische Parkplätze für Autos und Motorräder sind nur für Besucher zulässig und können in den vorwiegend befestigten Flächen, gemäss dem Situationsplan in Gruppen entlang der Unteren Farnbühlstrasse angeordnet werden.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in den Baufeldern A und B ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Es zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen (Beschäftigte, Besuchende, Kundschaft, Bewohnerinnen und Bewohner) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radwegverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Autos in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld (wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens) zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet und betreibt das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

Zu prüfen und – falls wirksam – umzusetzen sind nachstehende Elemente: Definition der Ziele; Regelung der maximal zulässigen Parkfelderzahl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr; Information und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs; Bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot; Monitoring / Controlling; Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeiten.

Der Inhalt des Mobilitätskonzeptes wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt. Zeigt das Monitoring / Controlling, dass die anvisierten Ziele wiederholt nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass Massnahmen verschärft werden.

⁴ In der Tiefgarage sind zentral gelegene Parkfelder mit Ladestationen für Elektromobilität auszurüsten (Autos und Velos). Die Tiefgarage ist mit Leerrohren so auszurüsten, dass die Parkfelder bei Bedarf und Marktfähigkeit mit Elektroanschlüssen versehen werden können.

⁵ Der Parkplatzbedarf gemäss den VSS-Richtlinien darf nicht überschritten werden. Mit dem Mobilitätskonzept kann die Parkplatzanzahl reduziert werden.

§ 16 **Abstellanlagen für Velos/ Kinderwagen**

¹ Bei jedem Gebäude sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen zu erstellen.

D Weitere Vorschriften

§ 17 **Etap pierung**

¹ Bei einer etappierten Realisierung müssen die Lärmschutzbestimmungen zu jedem Zeitpunkt eingehalten sein.

² Bei einer etappierten Realisierung müssen die zugehörigen öffentlichen Fusswege realisiert werden.

§ 18 **Lärmschutz**

¹ Der hohen Belastung der Northwest- und Nordostseite des Perimeters durch Bahn- und Strassenlärm ist durch geeignete architektonische und / oder technische Massnahmen zu begegnen.

Dabei sollte die Summe aller Dämpfungen zwischen Eisenbahnlinie DfA 653 und jedem Lüftungsfenster eines jeden lärmempfindlichen Raumes mindestens 32 dB(A); in Bezug auf die Kantonsstrasse K 363 mindestens 16 dB(A) betragen.

² Die Wirksamkeit der vorgesehenen Massnahmen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

a) Die Gebäude und die Grundrisse müssen lärmtechnisch optimiert sein.

b) Die lärmempfindlichen Räume sind auf die lärmabgewandten Seiten zu orientieren bzw. zu lüften.

c) Das Richtobjekt ist wegweisend. Abweichungen vom Richtobjekt dürfen nicht zu einer Verschlechterung des Lärmschutzes führen.

- d) Die Aussenlärmdämmung der Fassaden mit Immissionsgrenzwert-Überschreitungen hat den erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) zu genügen.

§ 19 **Konzept Nachhaltigkeit**

¹ Als Bedingung für die Bebauung sowie für erhebliche Um- und Ausbauten des Perimeters sind ökologische Anforderungen zu erfüllen, welche gesamthaft im oberen Bereich des Standes der ökologischen Innovation und Leistung liegen und im Minimum dem Minergie Standard ebenbürtig sind.

² Als Bestandteil der Baueingabe ist ein Konzept Nachhaltigkeit einzureichen. Es beschreibt und quantifiziert verbindliche Massnahmen mindestens zu den folgenden Themen:

- a) Grünraum: Es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen eine ökologische Aufwertung erfolgt.
- b) Wasserhaushalt: Ein hoher Grad an Autonomie des Wasserhaushalts innerhalb des Perimeters ist anzustreben. Der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren.
- c) Energieeffizienz: Eine nachhaltige Energieerzeugung und geringe Emissionen sind zwingend.
- d) Baumaterialien: Materialien und Konstruktionen mit vergleichsweise geringer grauer Energie und guter Wiederverwertbarkeit ist bei Eignung der Vorzug zu geben.

§ 20 **Störfallvorsorge**

¹ Mit dem Baugesuch ist innerhalb eines Abstandes von 100m zur Bahnlinie ein Nachweis der Störfallvorsorge zu erbringen. Dies gilt beispielsweise bezüglich der Anordnung von Balkonen und Fassadenöffnungen, der Anordnung von Luftansaugstellen und Lüftungsanlagen, der Hitzeresistenz von Fassaden sowie der Führung von Fluchtwegen

§ 21 **Kanalisationsleitungen**

¹ Eine Überbauung der Kanalisationshauptleitung der Gemeinde (Ø800mm, Parzelle 3480) ist zulässig. Beidseitig der Gebäudeunterquerung ist ein Kontrollschacht notwendig.

Zu den nicht überbauten Abschnitten der Kanalisation muss kein Abstand eingehalten werden. Durch die Bauten dürfen jedoch keine Setzungen oder Beschädigungen an der Leitung verursacht werden. Die bestehenden Kontrollschächte müssen zugänglich bleiben. Eine Zufahrt wie für die Feuerwehr (Schotterrasenpiste) ist notwendig. Die Bauten können einzeln und direkt an die Hauptleitung angeschlossen werden.

§ 22 **Entsorgungsanlagen**

¹ Die Entsorgungsanlagen sind an gut erreichbarer Lage zu konzentrieren.

§ 23 **Qualitätssicherung**

¹ In Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Grundeigentümerschaft und Investoren erfolgt die Erarbeitung der Überbauung durch ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerb u. dgl.)

² Der Gemeinderat lässt Bauprojekte auf Kosten der Bauherrschaft hinsichtlich Gestaltung und Nachhaltigkeit begutachten. Das unter §5 Abs. 2 SNV aufgeführte Richtprojekt ist wegleitend. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität wie im Richtprojekt erzielt wird. Zu beurteilen ist mindestens die Gliederung der Baumasse und Freiräume, sowie die Materialisierung von Fassaden und Freiräumen.

³Die Koordination mit der Abteilung Planung, Bau und Umwelt der Gemeinde Wohlen hat frühzeitig zu erfolgen, d.h. vor Ausarbeitung des vollständigen Bauprojektes.

⁴ Bei Baugesuchen oder Gesuchen um Vorentscheid ist zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein (Arbeits-)Modell 1:200 oder 1:500 einzureichen, das die angrenzenden Liegenschaften und Parzellen einbezieht und so eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

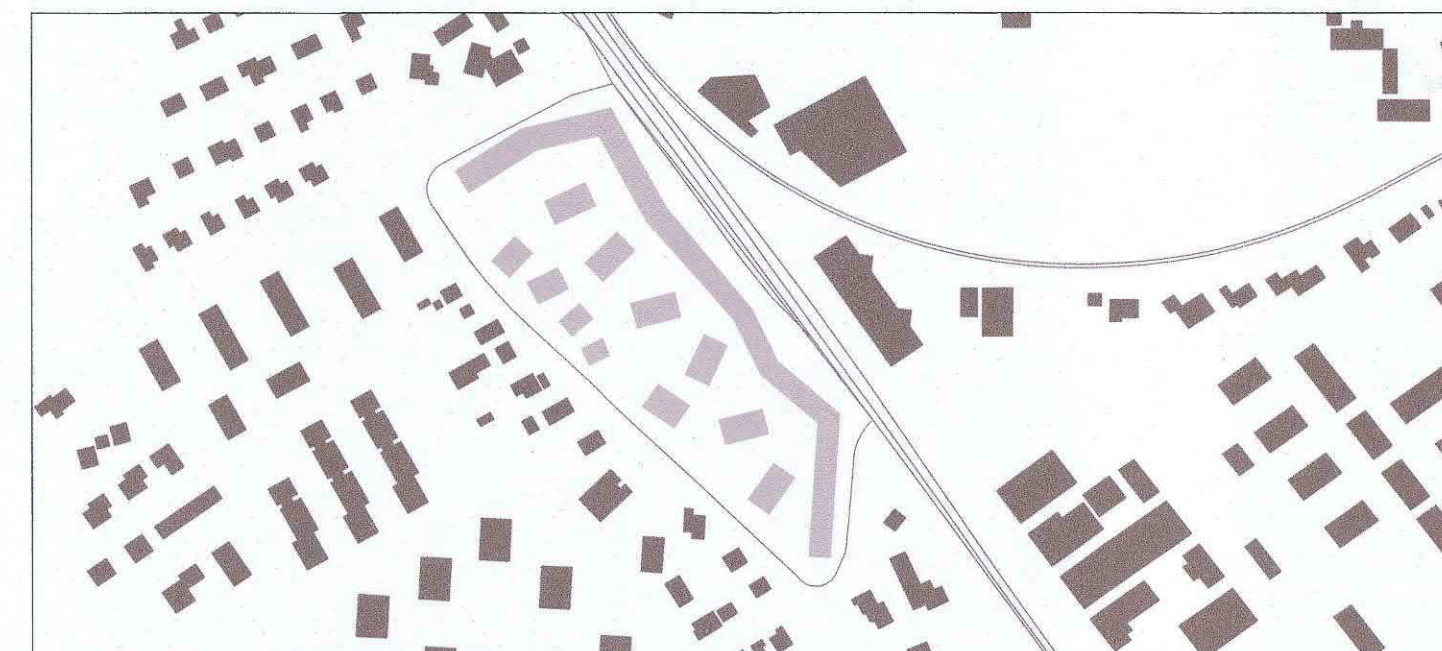
§ 24 **Inkrafttreten**

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das zuständige Department in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

GESTALTUNGSPLAN "UNTERE FARNBÜHLSTRASSE"

Situationsplan

25. Mai 2018



Mitwirkungsbericht vom: 14. Juli 2014

Vorprüfungsbericht vom: 12. Juli 2016

Öffentliche Auflage vom: 7. Oktober 2017

bis: 6. November 2017

Beschlissen vom Gemeinderat:

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. Oktober 2018

Der Generalsekretär:

Verfasser:

Grundigentumschaft:

ERP Architekten AG
Husmatt 9
5405 BadenParz. Nr. 3544 Schweizerische Bundesbahnen SBB
3480 Immobilien, Immobilienrechte
3479 Froburgstrasse 10
3477 4601 Olten
266
Parz. Nr. 3548 IBW, Industrielle Betriebe Wohlen
Parz. Nr. 3478 Gebrüder Roth
Parz. Nr. 3037 Herr Schmid
Teile Parz. Nr. 404 Gemeinde Wohlen

GENEHMIGUNGSGEHALT

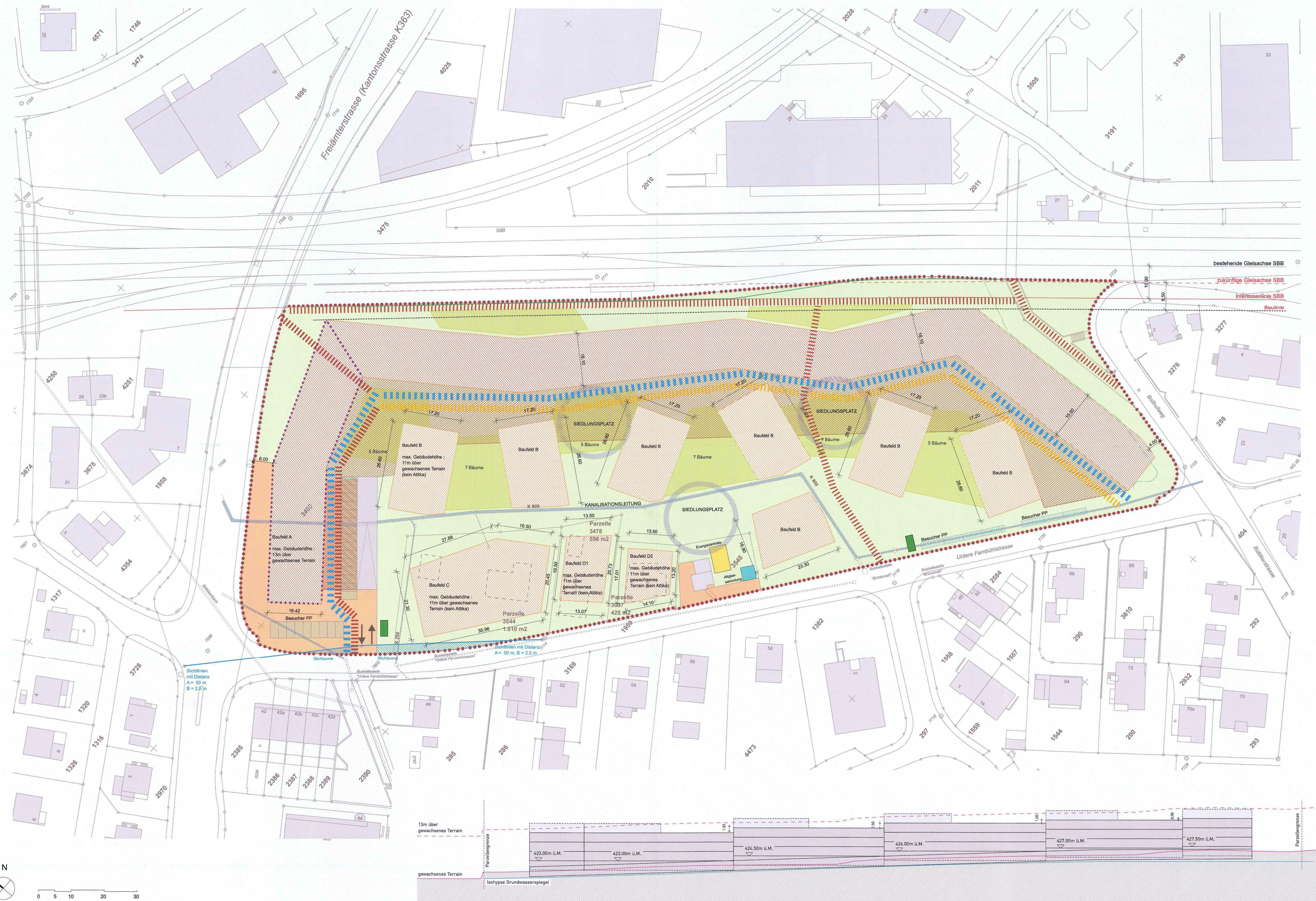
- PERIMETER
- BAUFELD FÜR TIEFGARAGEN
- BAUFELD
- BEREICH FÜR MÄSSIG STÖRENDES GEWERBE
- VORWIEGEND BEFESTIGTE FLÄCHEN
- VORWIEGEND UNBEFESTIGTE FLÄCHEN
- BAULINIE
- ÖFFENTLICHE FUSSWEG VERBINDUNG
- ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEG VERBINDUNG
- ANLIEFERUNG / FEUERWEHRZUFahrt
- BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN
- SICHTLINIEN
- KANALISATIONSLEITUNG
- BESUCHER PARKPLÄTZE
- BAUMFELDER
- SCHNITTLINIE SCHEMASCHNITT
- BEREICH FÜR SIEDLUNGSPLÄTZE

ORIENTIERUNGSGEHALT

- INTERESSENLINIE SBB
- ALTGLASSAMMLUNG
- ABFALLCONTAINER
- MÖGLICHE ENERGIEZENTRALE

- ZUKÜNFTIGE GLEISACHSE SBB
- ALTBESTAND
- BESTEHENDE LÄRMSCHUTZWAND

FORMAT: 60/105 CAD:2168u/w/1_s/GP_180525 GEZ: LO/SL REV. 25.05.2018



SCHEMASCHNITT Mst. 1:500