



Gemeinde Schinznach

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Geezhalde"

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt (orientierend)
- Planungsbericht (orientierend)

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 23. Februar. 2022
Mitwirkungsbericht vom: 09. Dezember. 2021
Öffentliche Auflage vom: 11. April. 2022 – 10. Mai. 2022

Beschlossen vom Gemeinderat Schinznach am: **31. Okt. 2022**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Peter Zimmermann

Benjamin Plüss



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

Genehmigungsdatum **22. Februar 2023**

Aarau, den **11. April 2023**

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 3	Verhältnis zum übergeordneten Recht	3

Nutzung und Gestaltung

§ 4	Nutzung innerhalb der Baubereiche	4
§ 5	Höhenbeschränkungen der Baubereiche	4
§ 6	Nutzung ausserhalb der Baubereiche	5
§ 7	Gestaltungsanforderungen Umgebung	5
§ 8	Gestaltungsanforderungen Gebäude	7

Erschliessung und Parkierung

§ 9	Erschliessung MIV	7
§ 10	Parkierung	8

Umwelt

§ 11	Schutz der Umwelt und ökologische Ausgleichsmassnahmen	9
§ 12	Energie	9
§ 13	Schutz vor Oberflächenabfluss	9

Schlussbestimmungen

§ 14	Realisierung der Überbauung	10
§ 15	Verfahren	10
§ 16	Inkrafttreten, Änderungen	10

Der Gemeinderat Schinznach erlässt, gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und § 4 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Schinznach vom 21. Oktober 2015 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

- Zweck** ¹ Der Gestaltungsplan "Geezhalde" definiert die Grundlagen für eine architektonisch, ökologisch, wie auch ökonomisch überzeugende Siedlung. Er bezweckt eine massvolle bauliche Verdichtung und eine Aufwertung des bestehenden Quartiers und des Zugangs zum Dorf.
- Ziele** ² Folgende Ziele sollen umgesetzt werden:
- a) Sorgfältige Einpassung der neuen Siedlung in das bestehende Quartier.
 - b) Hohe Wohnqualität.
 - c) Hohe gestalterische und ökologische Qualität der Aussenräume.
 - d) Zweckmässige Erschliessung.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- Geltungsbereich** ¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- Bestandteile** ² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
- Planungsbericht** ³ Der Planungsbericht dient der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.
- Richtprojekt** ⁴ Das Richtprojekt (Gebäude und Umgebung) vom 05.08.2020 gilt in Verbindung mit § 15 SNV als begleitend bei der Beurteilung der Gestaltungsanforderungen nach § 7 und 8 SNV im Baubewilligungsverfahren

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- Rechtsgrundlagen** ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des Bauzonenplanes (BZP) der Gemeinde Schinznach. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Nutzung und Gestaltung

§ 4 Nutzung innerhalb der Baubereiche

Baubereiche A bis H	¹ Innerhalb der Baubereiche A und B sind Gebäude mit mindestens zwei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb der Baubereiche C bis H sind Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten zulässig. ² Die max. anrechenbaren Geschossflächen (aGF) betragen für die Gebäude A bis F zusammen 3'510 m². ³ Die max. anrechenbaren Geschossflächen (aGF) betragen für die Gebäude G und H zusammen 1'550 m².
Private Aussenräume	⁴ Ebenfalls innerhalb der Baubereiche A bis H zulässig sind private Aussenräume.
Baubereich I	⁵ Innerhalb des Baubereichs I ist ein eingeschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach und 50 bis 70 m² Grundfläche zu erstellen. Dieses Gebäude dient als Gemeinschaftsraum und muss über eine Küche, sowie sanitäre Anlagen verfügen.
Baubereich für Unterniveaubauten und Unterirdische Bauten	⁶ Innerhalb des Baubereichs für Unterniveau- und unterirdische Bauten sind Bauten gemäss der Definition in BauV § 20 Abs. 1 zulässig.

§ 5 Höhenbeschränkungen der Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Höhenbeschränkungen:

Baubereich:	Gesamthöhe max.:	Fassadenhöhe max. traufseitig:
A1	394.00 m ü. M.	393.00 m ü. M.
A2	395.00 m ü. M.	394.00 m ü. M.
A3	396.00 m ü. M.	395.00 m ü. M.
B1	388.40 m ü. M.	387.40 m ü. M.
B2	388.40 m ü. M.	387.40 m ü. M.
C	388.40 m ü. M.	387.40 m ü. M.
D	385.50 m ü. M.	384.50 m ü. M.
E	385.50 m ü. M.	384.50 m ü. M.
F	388.40 m ü. M.	387.40 m ü. M.
G	387.90 m ü. M.	384.40 m ü. M.
H	387.90 m ü. M.	384.40 m ü. M.
I	381.45 m ü. M.	381.45 m ü. M.

§ 6 Nutzung ausserhalb der Baubereiche

Klein- und Kleinstbauten

Ausserhalb der Baubereiche A bis I und dem "Aussenraum gemeinschaftlich: Weide / Heuwiese mit Obstbäumen" sind Klein- und Kleinstbauten zulässig (wie technisch bedingte Aufbauten, Liftanlagen, Spielplätze, überdachte Parkplätze für Velos (keine Mofas), Pergolen, Gerätehäuser, Sammelstellen für die Entsorgung und dergleichen). Zwingend freizuhalten – auch von Klein- und Kleinstbauten – ist demgegenüber der Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche: Weide/Heuwiese mit Obstbäumen.

§ 7 Gestaltungsanforderungen Umgebung

Siedlungerscheinung

¹ Die gesamte Siedlung (Gebäude und Umgebung) ist einheitlich zu gestalten und muss unabhängig von Etappierung und Eigentum einheitlich wirken.

Umgebungsgestaltung

² Folgende Gestaltungselemente gelten als Qualitätsmassstab bezüglich der Beurteilung der Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren. Sie sind verbindlich umzusetzen, oder gleichwertige Alternativen zu suchen:

- a) Differenzierte Gestaltung der Wege und Plätze mit sickerfähigem Hartbelag, abgesandetem Mergel sowie Katzenkopfpflasterung zum Kreuzbrunnen-Platz.
Die südliche Erschliessungsstrasse kann beliebig chaussiert werden. Es wird ein sickerfähiger Belag verwendet. Ein Asphalt in dunkler Farbe ist nicht erlaubt. Die Fusswege sind bei der Abzweigung von der südlichen Erschliessungsstrasse so zu verengen (Maximalbreite 1.8m), dass sie nicht von Autos befahren werden können.
- b) Pflanzmöglichkeiten für Bäume auf der Tiefgarage, mit ausreichendem Wurzelvolumen.
- c) Konzeptionelle Anordnung der Baumpflanzungen, Sträucher und Hecken.
- d) Weide/Heuwiesen mit bestehenden Obstbäumen: Der Hangsporn ist dauerhaft als ökologische Ausgleichsfläche mit seinen Obstbäumen und der Wiese im ursprünglichen Zustand zu belassen. Eine weitergehende Nutzung und insbesondere die Erstellung von Wegverbindungen oder die Errichtung von Klein- und Kleinstbauten (wie z.B. einer Feuerstelle oder eine Sitzgelegenheit) ist in diesem Bereich nicht erlaubt.
- e) Dem Terrainverlauf angepasste Treppensteigungen.
- f) Mäanderartig gestaltete horizontale Erschliessungen im Hang mit hohen Aufenthaltsqualitäten.
- g) Liftanlagen zur Erschliessung der Hanghäuser.
- h) Übergrünte Überdeckungen müssen mindestens 40 cm aufweisen

Geländemodulation

³ Die Geländemodulation soll grundsätzlich ohne Stützmauern und Terrassierungen im Sinne eines "fliessenden Hangs" gestaltet werden. Wo nötig sind Stützmauern in der Regel bis zu

einer Höhe von 1.00 m möglich. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind die bautechnisch notwendigen Stützmauern für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und die Stützmauern in Hangrichtung für die Zugänge zu den Untergeschossen. Geländer auf den Stützmauern müssen transparent sein. Glas ist nicht zulässig.

Aussenräume gemeinschaftlich

⁴ Folgende Mindestanforderungen sind einzuhalten:

a) Siedlungshof:

Der Siedlungshof ist als allgemein zugänglicher, offen gestalteter Begegnungsbereich für unterschiedliche Alters- und Benutzergruppen zu konzipieren. Baumtröge sollen schattenspendende Bäume und Sitzgelegenheiten ermöglichen.

b) Aufenthalts- und Spielflächen:

Die Aufenthalts- und Spielflächen sind mit ausreichenden Sitzgelegenheiten und Schatten spendender Bepflanzung auszustatten. Die Spielflächen sind mit den Altersstufen gerechten Spielgeräten auszustatten.

c) Gemüsegarten:

Der Gemüsegarten steht den Bewohnern der Überbauung zur individuellen Bepflanzung und Bewirtschaftung zur Verfügung.

d) Weide / Heuwiese mit Obstbäumen:

Der Hangsporn wird als Teil des ökologischen Ausgleichs mit seinen bestehenden Obstbäumen und der Wiese im ursprünglichen Zustand gelassen.

Aussenräume privat

⁵ Die privaten Aussenräume stehen den jeweiligen Eigentümern zum Aufenthalt und der individuellen Nutzung zur Verfügung. Folgende Mindestanforderungen sind einzuhalten:

a) Eine Abgrenzung der privaten Aussenräume zu den umgebenden Flächen durch Bepflanzung und bepflanzbare Elemente ist gestattet. Die Pflanzung von Buchs- und Thujahecken ist verboten.

b) Die Bodenflächen müssen sickerfähig gestaltet werden.

c) Das Landschaftskonzept muss durch einen Fachplaner erstellt werden.

Klein- und Kleinstbauten

⁶ Klein- und Kleinstbauten sind sorgfältig in die Freiräume einzuplanen. Sie haben sich bezüglich Architektur, Materialisierung und Gestaltung an den Gebäuden der Baubereiche A bis H zu orientieren. Dies beinhaltet ebenfalls die Gebäudeerschliessung mit Brücke zum Baubereich F.

§ 8 Gestaltungsanforderungen Gebäude

Dachausbildung

¹ Sämtliche Dächer der Gebäude der Baubereiche A bis H müssen eine minimale Dachneigung von 10% aufweisen und ohne Dachüberstand ausgebildet sein. Die im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Firstrichtungen sind verbindlich.

a) In den Baubereichen A bis F sind die Dächer als flach geneigte, begrünte Satteldächer mit unterschiedlicher Dachneigung auszubilden. Die Substratschicht für die Begrünung muss eine Stärke von mindestens 12 cm aufweisen.

b) In den Baubereichen G und H sind die Dächer als Steildächer mit gleicher Dachneigung auszubilden.

c) Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese sind sorgfältig in die Dachfläche einzuplanen. Im Zeitpunkt des ersten Bauvorhabens ist bei der Gemeinde ein Gesamtkonzept einzureichen, das aufzeigt, in welchem Umfang und in welcher Art innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters Solaranlagen vorgesehen sind.

Baukörper

² Die Gebäude sind in Massivbauweise mit verputzten Fassaden auszuführen.

³ Mit Ausnahme der Baubereiche F und H sind sämtliche Gebäude als geschlossene Kuben mit integrierten Loggien auszubilden.

Fassadengestaltung und Materialisierung

⁴ Die Fassaden sind in einer einheitlichen Formensprache und Materialisierung zu gestalten:

a) Fenster mit Fenstergewand.

b) Keine geschlossenen Brüstungen, sondern von der Fassade differenzierte Absturzsicherungen. Glas ist ausgeschlossen.

c) Die Bauteile haben einem zurückhaltend aufeinander abgestimmten Farbkonzept zu entsprechen.

Erschliessung und Parkierung

§ 9 Erschliessung MIV

Zufahrt Einstellhalle

¹ Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ab der Bözeneggstrasse in die unterirdische Einstellhalle ist im Situationsplan 1:500 verbindlich festgelegt. Die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle ist in das Gebäude G zu integrieren.

² Für Mofas besteht auf dem gesamten oberirdischen Areal ein Fahrverbot.

Zufahrt entlang der südlichen Parzellengrenze

³ Entlang der südlichen Parzellengrenze ist die Zufahrt vom Kreuzbrunnen-Platz zur obersten fussgängigen Erschliessungsebene mit einem mindestens 2.50 m breiten, und mit Ausnahme des untersten bestehenden Abschnitts, höchstens 3.00 m breiten, befahrbaren Weg sicherzustellen (Breite inkl. Randabschlüsse). Ab den Parkfeldern P2 Richtung Westen ist die Zufahrt mit einer geschlossenen Schranke zu versehen, die nur in folgenden Ausnahmesituationen geöffnet werden darf:

Umzug von Wohnungsnutzern, Möbellieferungen und Zufahrten für Handwerkerarbeiten. Die Schranke kann nur mit einem Schlüssel geöffnet werden. Eine automatische Öffnung der Schranke mittels Zahlencode, Fernbedienung oder Ähnlichem ist nicht erlaubt. Der Schlüssel bleibt im Besitz des Hauswirts bzw. der Verwaltung und darf nicht für die Weiterverbreitung kopiert werden. Die Zustellung von Post und Paketen etc. erfolgt über eine zentrale Anlage und nicht über die Erschliessungsstrasse an der südlichen Parzellengrenze. Der Abstand zur Parzellengrenze beträgt mindestens 0.50 m. Die Wendemöglichkeit soll so dimensioniert werden, dass das Wenden für ein PW oder kleine Umzugswagen möglich ist.

§ 10 Parkierung

Parkfelder (PW)

¹ Max. 60 Parkfelder für Bewohner von Bauten im Perimeter des GP "Geezhalde" sind unterirdisch anzuordnen. Mindestens 10% dieser Parkfelder sind mit der notwendigen Infrastruktur für Elektromobilität auszurüsten.

² Drei Längsparkfelder für Besucher sind an dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standort P1 oberirdisch anzuordnen.

³ Drei Senkrechtparkfelder für Besucher sind an dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standort P2 oberirdisch anzuordnen.

⁴ Zusätzliche unter- oder oberirdische Mobility-Parkfelder zur Nutzung durch die Bewohner der Siedlung dürfen erstellt werden.

Parkplätze (Velo/Mofa)

⁵ Min. 30% der erforderlichen Parkplätze für Velos (keine Mofas) sind als Kurzzeitparkplätze an geeigneter Lage oberirdisch anzubieten, wenn möglich in der Nähe der Hauseingänge. Sie sind hindernisfrei zugänglich, gut einsehbar, genügend beleuchtet und wenn möglich witterungsgeschützt zu gestalten.

⁶ Alle übrigen erforderlichen Parkplätze für Velos und sämtliche Abstellplätze für Mofas sind als Langzeitparkplätze unterirdisch anzubieten.

⁷ Die erforderliche Parkplatzzahl richtet sich nach den Vorgaben der VSS-Norm 640 065 (Ausgabe 2022 - 02). Die detaillierte Berechnung erfolgt im Rahmen der Baugesuche.

Umwelt

§ 11 Schutz der Umwelt und ökologische Ausgleichsmassnahmen

Schutz der Umwelt

¹ Zum Schutz der Umwelt sind folgende Massnahmen umzusetzen:

a) Alle Bodenflächen sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

b) Das Dachwasser ist dort wo es die Versickerung zulässt über begrünte Mulden zu versickern.

Ökologischer Ausgleich

² Als ökologische Ausgleichsmassnahmen sind folgende Massnahmen umzusetzen:

a) Die Freiräume, insbesondere bei den Wohnbauten, sind mit standortgerechter, einheimischer, sowie Schatten spendender Bepflanzung auszustatten. Diese sind Saison- und Artgerecht zu pflegen und zu erhalten.

b) Mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF = 8'254 m²) sind als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten. Die zur Sicherung des ökologischen Mehrwerts der Ausgleichsflächen nötigen Schutz- und Pflegevorschriften sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich zu regeln.

c) In den Baubereichen A bis E können nach SIA-Norm 312 begrünte Dachflächen 50 % der Dachfläche dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden.

§ 12 Energie

Energieeffizienz

Alle dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Gebäude müssen den MINERGIE®-Standard erreichen oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

§ 13 Schutz vor Oberflächenabfluss

¹ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen.

Schlussbestimmungen

§ 14 Realisierung der Überbauung

¹ Die Überbauung ist ohne Bauunterbrüche nahtlos zu realisieren. Ist eine solche Realisierung nicht möglich, ist der Gemeinde im Zeitpunkt des ersten Bauvorhabens ein Etappierungskonzept einzureichen.

² Falls eine nahtlose Realisierung nicht möglich ist, darf das Bauernhaus im Baubereich H nur ersetzt werden, wenn gleichzeitig die Bauten in den Baubereichen D und E realisiert werden.

§ 15 Verfahren

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, hat der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einzuholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 16 Inkrafttreten, Änderungen

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements in Kraft.

Änderung / Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

