

Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO)

Juli 2017

25596_05A_170706_VZR_Landstr.docx



Inhalt der Richtlinie

1	Was bezweckt diese Richtlinie?	2
2	Wie muss ich bei einem Bauvorhaben vorgehen?	3
	a) Situationsbezogene Anforderungen einholen	4
	b) Gesamtbetrachtung vornehmen	5
	c) Ortsbildkommission miteinbeziehen	7
3	Was gilt es bei Bauvorhaben zu berücksichtigen?	8
	a) Städtebau/Architektur	8
	b) Freiraum	10
	c) Erschliessung und Parkierung	12
	d) Bauvorhaben in der ersten Bautiefe und im Zentrum der Landstrasse	14
	e) Bauvorhaben an den Orientierungsorten	15
	f) Bauvorhaben im Teilgebiet A	15
A1	Anhang 1: Weitere, für die Zone Landstrasse relevante Grundlagen	17
A2	Anhang 2: Umgebungsplan zum Baugesuch	18
A3	Anhang 3: Baumkonzept entlang Landstrasse	20
A4	Anhang 4: Schattenwurf	22

1 WAS BEZWECKT DIESE RICHTLINIE?

Zweck Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen. Damit dieser Planungsgrundsatz, der in § 3^{bis} Abs. 2 der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (revBNO¹) enthalten ist, zweckmässig umgesetzt werden kann, hat der Gemeinderat gestützt auf § 59 der gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie auf § 5^{bis} revBNO die vorliegende Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse erlassen.

Die vorliegende Richtlinie ersetzt die *Richtlinie zur baulichen Verdichtung an der Landstrasse* und das *Teilleitbild Landstrasse*, beide Dokumente vom 15. Januar 2009.

Die Richtlinie richtet sich an Bauherrschaften, an Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie an Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Planung. Sie zeigt auf, welche Anforderungen in der Zone Landstrasse bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen zu berücksichtigen sind.

Die Richtlinie dient dem Gemeinderat als Beurteilungsgrundlage von Planungen und Baugesuchen.

Ziele Die Richtlinie soll weiter dazu beitragen, dass die allgemeinen Ziele, die mit den Vorschriften der Zone Landstrasse verfolgt werden, auch tatsächlich erreicht werden. Es sind dies (siehe § 8^{bis} Abs. 1 revBNO):

- lebendige Vielfalt mit Qualität;
- hohe Aufenthaltsqualität;
- Stärkung und Belebung des Zentrums;
- gute Erreichbarkeit für alle;
- hoher Wiedererkennungswert.

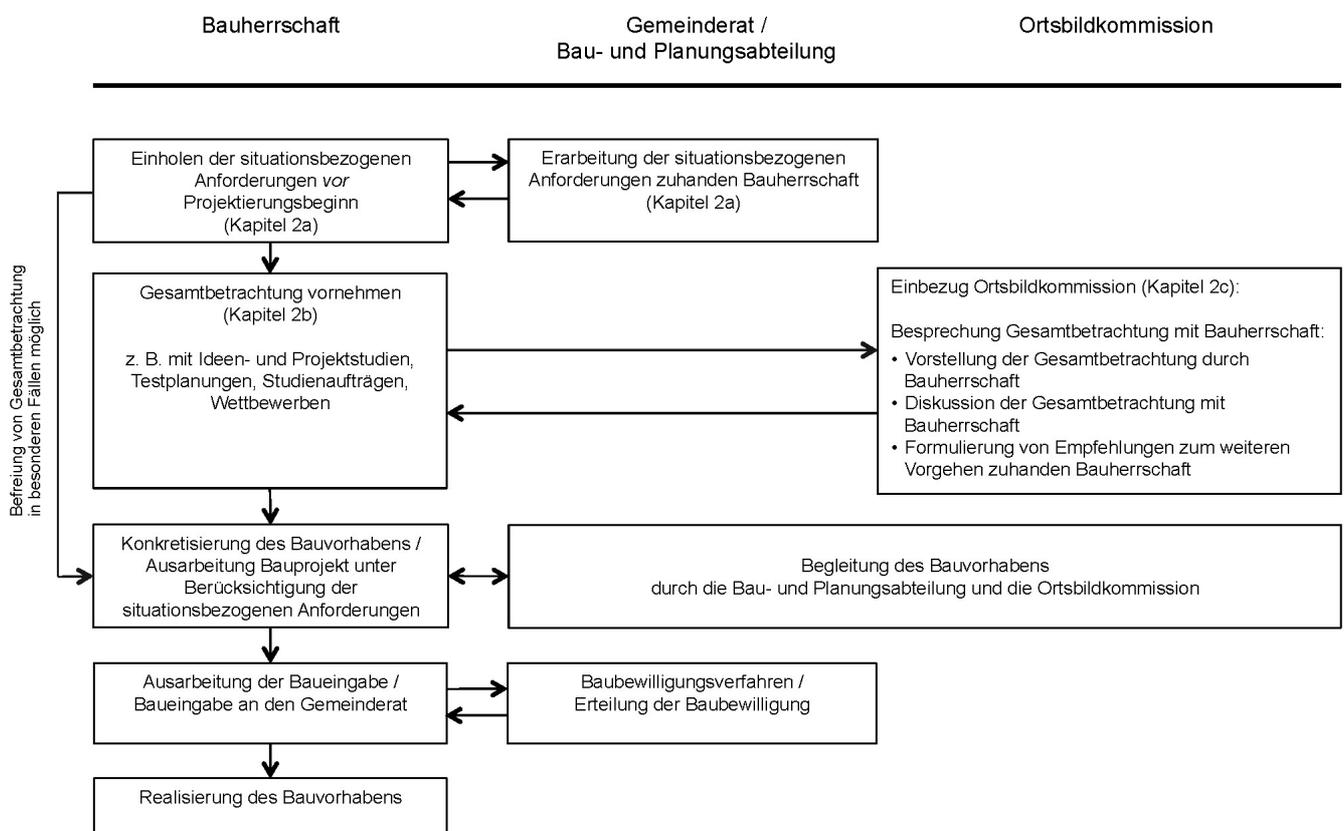
Weitere Hinweise Weitere spezifische Hinweise für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse können den Grundlagen im Anhang A1 entnommen werden.

¹ Bestandteil der vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossenen Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

2 WIE MUSS ICH BEI EINEM BAUVORHABEN VORGEHEN?

Vorgehensweise bei Bauvorhaben: Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in der Zone Landstrasse ist folgende Vorgehensweise (siehe Schema) zu berücksichtigen (§ 8^{bis} Abs. 4 und 5 sowie § 3^{bis} Abs. 5 und 6 revBNO).

Bei kleineren Bauvorhaben und für Bauvorhaben mit nur geringen räumlichen Auswirkungen und ohne Koordinationsbedarf kann der Gemeinderat von einer Gesamtbetrachtung nach Kapitel 2b) befreien.



25596_05A_161217_Schema_Vorgehensweise.pptx

Abb. 1: Vorgehensweise bei Neu- und Ersatzbauten sowie grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in der Zone Landstrasse.

Bei Umbauten ohne Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen kann auf die Einholung der situationsbezogenen Anforderungen gemäss Kapitel 2a) verzichtet werden.

Für kleinere Bauvorhaben und für Bauvorhaben mit nur geringen räumlichen Auswirkungen und ohne Koordinationsbedarf kann der Gemeinderat von einer Gesamtbetrachtung nach Kapitel 2b) befreien.

a) Situationsbezogene Anforderungen einholen

Vor Projektierungsbeginn anfordern Bauherrschaften haben ihre Bauabsicht dem Gemeinderat bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen frühzeitig schriftlich bekanntzugeben und die bei der Projektierung zu berücksichtigenden situationsbezogenen Anforderungen einzuholen (§ 8^{bis} Abs. 4 rev BNO). Frühzeitig heisst: vor Projektierungsbeginn, da diese Anforderungen das Projekt beeinflussen können.

Mit diesem Vorgehen kann für Bauwillige die Rechtssicherheit erhöht werden. Zudem bietet es die Grundlage für ein beschleunigtes Bewilligungsverfahren.

Bei Umbauten ohne Nutzungs- oder Fassadenänderungen kann auf die Einholung der situationsbezogenen Anforderungen verzichtet werden.

Inhalte Die situationsbezogenen Anforderungen des Gemeinderats beziehen sich in der Regel auf folgende Inhalte:

- Zu berücksichtigende Planungsgrundlagen (siehe dazu Anhang A1);
- speziell zu berücksichtigende Sachthemen (Städtebau, Freiraum, Erschliessung, Mobilität, Nutzweise, Umweltaspekte, u.a.m.);
- Hinweise auf laufende Planungen und Projekte im Umfeld des Bauvorhabens mit Koordinations- und Abstimmungsbedarf;
- Koordination mit der Bau- und Planungsabteilung;
- Koordination mit der Nachbarschaft;
- Empfehlung zur Wahl des geeigneten Planungsinstruments bzw. des Planungsverfahrens (Einzelbauvorhaben; Arealüberbauung; Sondernutzungsplanung inklusive minimale Gebietsabgrenzung der Sondernutzungsplanung);
- Zweckmässigkeit bzw. Notwendigkeit eines Konkurrenzverfahrens mit Empfehlung zur Verfahrensart und zu den zu berücksichtigenden Anforderungen und Rahmenbedingungen (§ 3^{bis} Abs. 6, § 8^{quinqües}, § 8^{decies}, § 8^{undecies} revBNO);
- Umfang, Inhalt und Detaillierungsgrad der Gesamtbetrachtung gemäss § 3^{bis} Abs. 5 revBNO, gegliedert in einen (engeren) *Bearbeitungssperimeter* und einen (weiteren) *Betrachtungssperimeter* (siehe dazu nachstehendes Kapitel 2b);
- Abgrenzung der Gebiete für höhere Gebäude gemäss § 8^{quinqües} Abs. 1 revBNO;
- Einbezug der Ortsbildkommission gemäss § 8^{bis} Abs. 5 revBNO (siehe dazu Kapitel 2c).

Adresse für Bezug der situationsbezogenen Anforderungen Die Bauherrschaft hat die situationsbezogenen Anforderungen des Gemeinderats – mit Darlegung des Bauvorhabens in Form eines Projektbeschriebs oder eines Grobkonzepts – bei folgender Adresse schriftlich einzufordern:

Gemeinde Wettingen, Bau- und Planungsabteilung
 Alberich-Zwyssig-Strasse 76, 5430 Wettingen
 E-Mail: bauverwaltung@wettingen.ch

b) Gesamtbetrachtung vornehmen

Zweck Bereits heute verlangt die Gesetzgebung für ein Bauvorhaben die gute Einordnung in die Umgebung und eine zweckmässige Erschliessung. Für die Entwicklung guter Lösungen ist deshalb insbesondere im bebauten Gebiet nicht allein das eigene Grundstück massgebend (Bearbeitungsperimeter); es sind auch die nähere oder, je nach Situation auch die weitere Umgebung in die Überlegungen miteinzubeziehen (Betrachtungsperimeter).

Gesamtbetrachtungen, mit denen über die einzelne Parzelle hinaus gedacht und mit denen Bebauung, Freiraum, Nutzweise und Erschliessung eines Grundstücks auf die Umgebung abgestimmt werden, fördern eine gute Gesamtlösung und tragen zur qualitativen Aufwertung der Landstrasse bei.

Die Gesamtbetrachtung stellt kein neues Planungsinstrument dar. Es handelt sich vielmehr um einen Sammelbegriff für bereits bekannte Vorgehensweisen und Planungsinstrumente. Dazu zählen beispielsweise Ideen- und Projektstudien, Testplanungen, Studienaufträge und Architekturwettbewerbe.

Gesamtbetrachtungen gemäss § 3^{bis} Abs. 5 revBNO sind für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in der Zone Landstrasse obligatorisch. Für kleinere Bauvorhaben und für Bauvorhaben mit nur geringen räumlichen Auswirkungen und ohne Koordinationsbedarf kann der Gemeinderat von der Durchführung einer Gesamtbetrachtung befreien.

Umfang, Inhalt, Detaillierungsgrad und Art der Gesamtbetrachtung werden der Situation und der Grösse des Bauvorhabens angepasst. Die Details bestimmt der Gemeinderat im Rahmen der Bekanntgabe der situationsbezogenen Anforderungen; siehe Kapitel 2a).

Dokumentation Für eine Gesamtbetrachtung sind in der Regel folgende Unterlagen notwendig:

a) Bearbeitungsperimeter (engerer Perimeter, betrifft das zu beplanende Areal):

- Konzeptionelle Überlegungen zur:
 - Bebauung mit Darstellung der einzelnen Baukörper (Lage; Stellung; Volumetrie);
 - Freiraumnutzung und -gestaltung;
 - Erschliessung, Parkierung und Mobilität;
 - Nutzweise und Nutzungsanordnung.
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens in einem geeigneten, dem jeweiligen Planungsstand entsprechenden Massstab
- Angaben zur Materialisierung und Farbgebung (soweit bereits bekannt).

b) Betrachtungsperimeter (weiterer Perimeter; grundstücksübergreifende Betrachtung):

- Konzeptionelle Überlegungen zu denselben Sachthemen wie im Bearbeitungsperimeter; in der Regel weniger detailliert ausgearbeitet, dafür mit Umschreibung der Auswirkungen.

c) Arbeitsmodell, umfassend den Bearbeitungsperimeter und die Umgebung (in der Regel engerer Betrachtungsperimeter) in einem geeigneten Massstab zur Beurteilung der städtebaulichen und volumetrischen Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung.

Verfahren zur
Qualitäts-
sicherung

Der Gemeinderat fördert in der Zone Landstrasse zur Gewährleistung der Anforderungen gestützt auf § 3^{bis} Abs. 6 revBNO Konkurrenzverfahren (Architektur- und Planungswettbewerbe), Studienaufträge, Testplanungen, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen (Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen). Diese Verfahren stellen eine besondere, eher aufwändigere Art der Gesamtbetrachtung dar. Der Gemeinderat kann deshalb solche Verfahren im Rahmen seiner Möglichkeiten und nach Massgabe des öffentlichen Interesses unterstützen (siehe § 3^{bis} Abs. 6 revBNO).

Wettbewerbe und Studienaufträge gelten dann als qualifiziert, wenn sie nach den SIA-Ordnungen 142 und 143 durchgeführt werden oder vergleichbare qualitätssichernde Verfahren vorsehen.

Ablauf, Umfang, Inhalt und Detaillierungsgrad solcher Verfahren sind in Zusammenarbeit mit der Bau- und Planungsabteilung zu definieren.

Bevor der Entwurf des Wettbewerbs- bzw. Studienauftragsprogramms dem Preisgericht bzw. dem Beurteilungsgremium zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird, ist der Programm-Entwurf dem Gemeinderat zuhanden der Ortsbildkommission einzureichen. Die Ortsbildkommission nimmt im Auftrag des Gemeinderats Stellung zum Programm-Entwurf und formuliert Empfehlungen zur Qualitätssicherung. Die Empfehlungen der Ortsbildkommission sind zu berücksichtigen bzw. in zweckmässiger Weise umzusetzen.

c) Ortsbildkommission miteinbeziehen

Aufgaben	Der Gemeinderat setzt in der Zone Landstrasse für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen gemäss § 8 ^{bis} Abs. 5 revBNO die Ortsbildkommission (OBK) ein. Die OBK beurteilt im Auftrag des Gemeinderats nicht nur die konkreten Bauprojekte, sondern auch Planungs- und Projektstudien, Konzepte, im Rahmen von Wettbewerben und Studienaufträgen zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekte sowie Gesamtbetrachtungen im Sinne des Kapitels 2b).
Sitzungstermine	Die Ortsbildkommission tagt in der Regel 6-7x jährlich. Die konkreten Sitzungstermine können bei der Bau- und Planungsabteilung Wettingen angefragt werden.
Anmeldung	Bauherrschaften haben sich <i>spätestens 14 Tage</i> vor dem nächsten Sitzungstermin der OBK telefonisch oder per E-Mail für eine Besprechung der erarbeiteten Projektunterlagen bei der Bau- und Planungsabteilung anzumelden.
Besprechungsunterlagen	<p>Folgende Unterlagen sind der Bau- und Planungsabteilung <i>mindestens 5 Arbeitstage</i> vor dem Besprechungstermin in digitaler Form (PDF-Dateien) zuzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situationspläne mit <i>konzeptioneller</i> Darstellung der Bebauung (Lage, Stellung und Volumetrie der Baukörper), der Freiraumnutzung und –gestaltung, der Erschliessung und Parkierung sowie der Nutzweise und der Nutzungsanordnung. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Situationspläne haben den <i>engeren Betrachtungsperimeter</i> (Bearbeitungsperimeter plus Umgebung) darzustellen. ➤ Im Weiteren ist ein <i>Schwarzplan</i> über einen grösseren Bereich, in der Regel im Massstab 1:2500 oder 1:5000 einzureichen. • Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens in einem geeigneten, dem jeweiligen Planungsstand entsprechenden Massstab; • Angaben zur Materialisierung und Farbgebung (soweit bereits bekannt); • Arbeitsmodell des Bearbeitungsperimeters und der Umgebung (in der Regel engerer Betrachtungsperimeter) mit kubischer Darstellung der Gebäude im Massstab 1:500 (allenfalls 1:200, je nach Planungsstand und Fragestellung); • Modelleinsatz für das Gemeindemodell in Holz im Massstab 1:500. <p>Die Bauherrschaft kann ergänzend weitere, für die Besprechung mit der OBK relevante Unterlagen direkt an die Sitzung mitbringen.</p> <p>Der Detaillierungsgrad der Besprechungsunterlagen ist abhängig vom jeweiligen Planungsstand. Somit reicht das Spektrum von der Ideenskizze bis zum Vorprojektplan.</p>
Projektvorstellung	<p>Die durch die Ortsbildkommission zu beurteilenden Studien und Projektunterlagen werden durch die Bauherrschaft bzw. durch die Projektverfassenden vorgestellt. Die Projektvorstellung hat in der Regel folgende Inhalte zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analyse der ortsbaulichen Situation und Herleitung/Begründung der Projektidee; • Präsentation der Projektidee mit Erläuterungen zum Städtebau, zum Freiraum, zur Erschliessung und Parkierung sowie zur Funktion/Nutzweise; • architektonische Gestaltung des Bauvorhabens (Bebauung und Freiraum); • Überlegungen zur Materialisierung und Farbgebung. <p>Je nach Fragestellung, Komplexitätsgrad des Bauvorhabens und Bedarf kann eine Bauherrschaft mehrere Sitzungen mit der OBK in Anspruch nehmen.</p>

3 WAS GILT ES BEI BAUVORHABEN ZU BERÜCKSICHTIGEN?

Die folgenden allgemeinen Planungsvorgaben konkretisieren die in der Zone Landstrasse zu berücksichtigenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis} revBNO. Diese allgemein gültigen Planungsvorgaben sind von den Projektierenden auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse abzustimmen.

a) Städtebau/Architektur

Grundsatz:

Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen.

Gestaltung der Erdgeschosse:

- Bei der Planung und Gestaltung des Erdgeschosses ist die Abstimmung mit dem Freiraum besonders wichtig. Die Eingänge sowohl für die in den Obergeschossen angesiedelten Nutzungen als auch für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sollen gut auffindbar und erkennbar sein.

Publikumsorientierte Nutzungen:

- Publikumsorientierte Nutzungen sind an den Strassen zu adressieren und anzuordnen. Die so platzierten Nutzungen können von den Synergien mit dem öffentlichen Strassenraum, dem Publikumsverkehr und anderen Nutzungen im Umfeld profitieren.
- Der Zugang zu publikumsorientierten Nutzungen soll mit einem eigenen Eingang direkt aus dem Strassenraum möglich sein. Das Niveau des Eingangs ist an das Trottoir anzupassen.
- Das Erdgeschoss ist offen zu gestalten, so dass Wechselwirkungen zwischen dem Gebäudeinneren und dem Strassenraum entstehen.
- Nutzungen gelten als publikumsorientiert, wenn sie einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufweisen. Beispiele sind Detailhandelsbetriebe (Lebensmittel-, Haushalt-, Verkaufsgeschäfte), Gastronomiebetriebe (Restaurant, Café, Take-Away), Dienstleister (Optiker, Coiffeur) und Kleingewerbe mit Laufkundschaft (Druckerei, Copy-Shop).

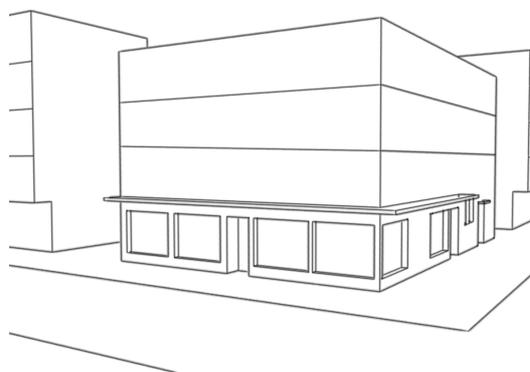


Abb. 2: Anordnung der publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss mit Wechselwirkung zwischen innen und aussen



Abb. 3: Publikumsorientierte Nutzung an der Landstrasse (Beispiel Landstrasse 119)

Wohnen im Erdgeschoss:

- Die Gestaltung der Erdgeschosse von Wohngebäuden ist von zweierlei Anforderungen geprägt: den Anforderungen des Wohnens und den Anforderungen des öffentlichen Raums. Durch eine gute architektonische Gestaltung können sowohl für das Wohnen als auch für den öffentlichen Raum Qualitäten geschaffen werden. Dabei muss die Strassenebene nicht zwangsläufig der ersten Wohnebene entsprechen: gestaffelte oder erhöhte Ebenen wie das Hochparterre können Distanz schaffen. Dabei ist die Höhendifferenz innerhalb des Gebäudes bzw. im Treppenhaus zu überwinden. Die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen sind zu erfüllen (davon ausgenommen sind Gebäude mit weniger als 4 Wohneinheiten; vgl. dazu § 53 BauG und §§ 37, 38 BauV).
- An Lagen, die im Bauzonenplan speziell bezeichnet sind (im Teilgebiet A und am Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse) ist Wohnen im Erdgeschoss nur im rückwärtigen, von der Strasse abgewandten Bereich zulässig (§ 8^{ter} Abs. 2 revBNO).

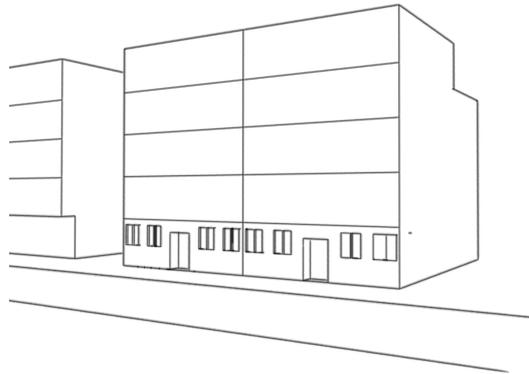


Abb. 4: Wohnen im Hochparterre mit Überwindung der Höhendifferenz im Gebäude



Abb. 5: Wohnen im Hochparterre mit publikumsorientierter Nutzung (Beispiel Landstrasse 102)

Gestaltung der Fassade:

- Überlange, monotone Fassaden sind zu vermeiden. Lange Fassaden sind zu gliedern und differenziert zu gestalten.
- Es sind Durchgänge zu den rückwärtigen Nutzungen und Freiräumen zu schaffen.

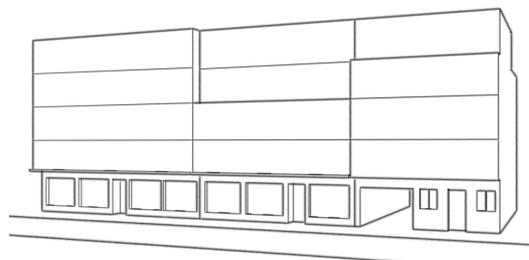


Abb. 6: Lange, gegliederte Fassade zur Vermeidung monotoner Strassenbilder mit Durchgang zu den rückwärtigen Nutzungen



Abb. 7: Beispiel einer langen, gut gegliederten Fassade (Beispiel Badenerstrasse 707, Zürich)

- Längere Gebäude sollen sich der vorhandenen Topografie anpassen. Im Gefälle sind die Höhenunterschiede durch Staffelung der Gebäudeteile und nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen aufzufangen.

Anordnung der Attikageschosse:

- Bei Bauten an der Landstrasse und an Querstrassen soll das Attikageschoss bündig zur Strassenfassade angeordnet werden (siehe Abb. 4), sofern dies städtebaulich und wohngigienisch verträglich ist.
- An den übrigen Lagen und bei engen Strassenquerschnitten kann das Attikageschoss von der Fassade zurückversetzt werden.

Weitere allgemein gültige Planungsvorgaben:

- Weitgehend geschlossen konzipierte Fassaden als Reaktion auf die vorhandene *Strassenlärmsituation* sind insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden. Auf Strassenlärm ist vor allem mit einer geschickten Grundrissdisposition zu reagieren (z.B. mit Einbau von Loggien). Dabei ist aber eine ausreichende Lüftung der Räume zu gewährleisten. So können Wohnräume trotz Lärmbelastung zur Strassenseite hin orientiert werden.
- Die von der Landstrasse *abgewandten Gebäudeseiten* sind ebenso sorgfältig zu gestalten wie die zur Landstrasse hin orientierten Fassaden. Siehe dazu auch die allgemein gültigen Planungsvorgaben zur Gestaltung der rückwärtigen Freiräume (Seite 12).
Grossflächig geschlossene Fassaden, hohe Mauern und grossflächige Sichtschutzanlagen sind auch im rückwärtigen Bereich zu vermeiden.
- Die zu berücksichtigenden Grundsätze zur Gestaltung der *Aussenwerbung* können der Richtlinie des Gemeinderats vom 1. September 2016 entnommen werden.

b) Freiraum:

Grundsätze:

- Der Gestaltung der Freiräume (dazu zählen auch die Strassenräume) ist eine hohe Beachtung zu schenken (siehe dazu Anhang A2: Umgebungsplan zum Baugesuch). Mit einer sorgfältigen und differenzierten, auf den jeweiligen Ort abgestimmten Gestaltung können der Quartiercharakter gestärkt sowie die Orientierung und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.
- Der Gemeinderat empfiehlt den Beizug von fachlich ausgewiesenen Fachleuten aus dem Bereich Landschaftsarchitektur, damit die Freiraumziele erreicht werden können.
- Als Freiräume werden nicht nur Grün-, Spiel- und Erholungsflächen verstanden, sondern auch kleinere und grössere Hartplätze, Vorzonen von Gebäuden sowie aus Gebäuderücksprüngen resultierende Nischen.
- Freiräume mit guter Nutzungs- und Aufenthaltsqualität werden jedenfalls nicht allein aus Grenzabstandsflächen gebildet.

Gestaltung der Strassenräume und Vorzonen:

- Der Strassenraum reicht von Fassade zu Fassade und ist in der Gesamtbetrachtung (siehe dazu Kapitel 2b)) entsprechend zu berücksichtigen.
- Bei der Konzipierung des Strassenraums und dessen Ausgestaltung sind die lokalen Besonderheiten (Vorgärten, Bepflanzung, Nutzung, Materialisierung, Versiegelungsgrad) zu thematisieren.
- Bestehende Vorgärten sind zu schonen und nach Möglichkeit zu erhalten (§ 53 Abs. 4 BNO).
- Das Vorland zwischen strassenseitiger Fassade und Strassengrenze ist sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen, zum Beispiel mit Bäumen (siehe dazu Anhang A3: Baumkonzept sowie § 53 Abs. 4 BNO).
- Zu den Vorzonen siehe Seite 15.

Gestaltung der rückwärtigen Freiräume:

- Der Gestaltung der rückwärtigen Freiräume ist eine ebenso hohe Beachtung zu schenken wie den auf die Landstrasse hin orientierten Freiräumen, damit auch in den rückwärtigen Bereichen eine hohe Nutzungsqualität sowie ein gutes Gesamtbild erreicht werden können.
- Begrünte Freiräume sollen nach Möglichkeit nicht unterbaut werden. Alternativ sind unterirdische Gebäudeteile so zu überdecken, dass zumindest teilweise eine qualitätsvolle Bepflanzung mit Stauden, Bäumen oder anderen Gehölzen möglich ist.

Vernetzung der Freiräume:

- Die Freiräume sind untereinander und zur Strasse hin mit Wegen zu vernetzen. Höfe und Gärten sollen in das örtliche Freiraumgeflecht und das Wegenetz eingebunden werden.
- Damit die physische und optische Durchlässigkeit in die rückwärtigen Quartiere gewährt werden kann, sind strukturegebende Querachsen (Grün- und Freiraumachsen) zu schaffen.

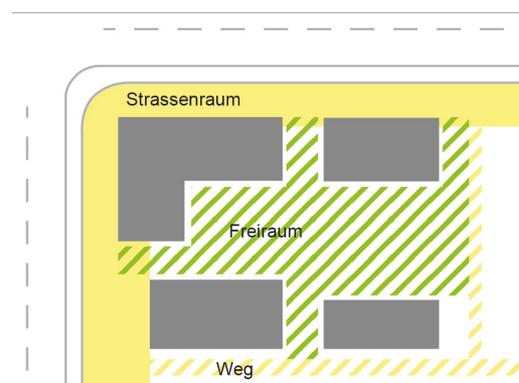


Abb. 8: Optische und physische Vernetzung von Strassenraum und rückwärtigem Freiraum mit Durchblicken und Wegen



Abb. 9: Wegverbindung zwischen den Gebäuden Landstrasse 102/104 und Rankstrasse gewährleistet Orientierung und kurze Wege

Öffentlichkeitsgrad von Freiräumen:

- Durch ein ausreichendes Angebot an zweckmässig angeordneten öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen mit guter Zugänglichkeit kann den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen und Bedürfnissen entsprochen werden.
- In Wohnbauprojekten ist für eine ausgewogene Verteilung zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Freiräumen zu sorgen.
- Die Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen dem Wohnerdgeschoss und dem gemeinschaftlichen Freiraum ist entscheidend dafür, dass sowohl der private Freiraum (Terrasse im Erdgeschoss) als auch der gemeinschaftliche Freiraum gut genutzt werden können.

Möblierung:

- Die Möblierung des öffentlichen Raums erfolgt nach den Vorgaben des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Landstrasse; siehe Anhang A1 lit. k).
- Private Anlagen wie Sitzbänke und Abfalleimer im öffentlich zugänglichen Strassenraum (Vorzonon) sind auf die öffentliche Möblierung abzustimmen.

c) Erschliessung und Parkierung:**Grundsätze:**

- Die Erschliessung und Parkierung ist von Beginn an in der Planung und Projektierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dabei ist in der Regel eine grundstücksübergreifende Betrachtung erforderlich, damit der Flächenverbrauch für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen minimiert werden kann und möglichst viele Grundstücke an die Erschliessungs- und Parkierungsanlagen angeschlossen werden können.
- Die Erschliessung der Grundstücke hat weitgehend über Querstrassen und rückwärtig zu erfolgen. Für Grundstückszufahrten an der Landstrasse ist das kantonale Merkblatt begleitend; siehe Anhang A1 lit. g).

Parkierungsanlagen:

- Parkierungsanlagen sind unterirdisch zu erstellen und wo möglich für mehrere Grundstücke zusammenzufassen.
- Unterirdische Parkierungsanlagen sind derart zu konzipieren, dass sie später erweitert werden können (siehe Abb. 10).
- Damit die Freiräume nicht von Rampenbauwerken zerschnitten und mit Lärm belastet werden, sollen Rampen in die Gebäude integriert werden (siehe Abb. 10).
- Oberirdische Parkfelder, zum Beispiel für Besuchende oder als Kurzzeitparkierung für die Kundschaft, sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren (siehe Abb. 11).
- Unterirdische Parkierungsanlagen sind derart zu konzipieren, dass oberirdisch bei Bedarf Pflanzungen angelegt werden können (zum Beispiel mit der Aussparung von Baumgruben).

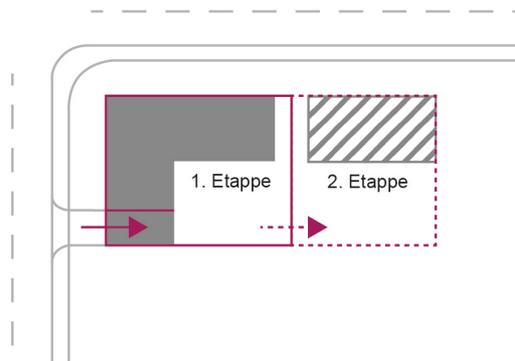


Abb. 10: Anordnung von unterirdischen Sammelgaragen mit Erweiterungsoption. Das Rampenbauwerk ist in das Gebäude integriert.



Abb. 11: Anordnung von gut in die Umgebung integrierten, privaten oberirdischen Parkfeldern (Beispiel Pilatusstrasse)

Anzahl Parkfelder: Diese Regelung gilt für die gesamte Gemeinde!

- Grundlage für die Ermittlung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Anzahl Parkfelder bilden § 45 ff. revBNO und die Norm SN 640 281 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute, VSS, Ausgabe 2006.
- Für die Ermittlung des zu erstellenden Parkfelder-Angebots für Wohnnutzung sind folgende Richtwerte anwendbar:
1 Parkfeld pro 100 m² BGF *oder* 1 Parkfeld pro Wohnung.

Aus diesen beiden Berechnungsarten resultiert ein Gabelwert. Die Bauherrschaft hat das erforderliche Angebot an Parkfeldern

- innerhalb dieses Gabelwerts,
- abgestimmt auf das konkrete Projekt (Wohnungsart und –grösse; Zielgruppe; Eigentumsform; etc.) und
- unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse

zu bestimmen (Ausgangslage). Der Gemeinderat überprüft die von der Bauherrschaft getroffenen Annahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und legt das erforderliche Angebot an Parkfeldern definitiv in der Baubewilligung fest.

- Für die Ermittlung des minimal erforderlichen und des maximal zulässigen Parkfelder-Angebots für Wohnnutzung (Bewohnende) und für die übrigen Nutzungen (Personal; Besuchende/Kunden) sind von der Bauherrschaft die Reduktionsfaktoren gemäss den Anhängen 9.3 (allgemein) oder 9.4 revBNO (für autoarme oder autofreie Nutzungen) zu berücksichtigen.
- Bei der Bestimmung des konkreten Reduktionsfaktors (Prozentsatz innerhalb der angegebenen Gabelwerte) sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen, wie beispielsweise die Nutzweise, die Grösse des Einzugsgebiets für die entsprechende Nutzung, die am konkreten Standort vorhandene Erschliessungsqualität (Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und mit dem Langsamverkehr) sowie die Qualität des Orts-, Quartiers- und Landschaftsbildes².

² So sind in durchgrüntem Quartieren die an die Strasse anstossenden Grundstücksflächen in der Regel auf zwei Dritteln der Anstosslänge zu begrünen. Oberirdische Parkfelder im strassennahen Bereich sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

Fuss- und Veloverkehr:

- Den Anforderungen des Fuss- und Veloverkehrs ist in der Projektierung von Gebäuden und Freiräumen ausreichend Beachtung zu schenken.
- Es sind eine attraktive und sichere Infrastruktur sowie ein Netz mit kurzen Wegen bereitzustellen.

d) Bauvorhaben in der ersten Bautiefe und im Zentrum der Landstrasse:

Stellung und Ausrichtung Die Landstrasse ist das lineare Rückgrat von Wettingen und damit der wichtigste Bezug für die an die Landstrasse angrenzenden Grundstücke. Gebäude sind deshalb architektonisch, funktionell und mit ihrer Adresse auf die Landstrasse auszurichten.

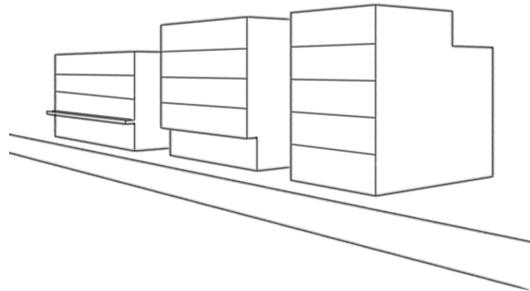


Abb. 12: Gebäudestellung und -ausrichtung zur Landstrasse



Abb. 13: Orientierung der Hauptfassade zur Landstrasse (Beispiel Landstrasse 25)

- Erdgeschoss-höhen** Mit den nach § 6 Abs. 4 revBNO vorgeschriebenen Mindesthöhen für Erdgeschosse von Gebäuden an der Landstrasse (erste Bautiefe) werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen an der Landstrasse geschaffen. Dabei gilt für Erdgeschosse an der Landstrasse (erste Bautiefe) eine Geschosshöhe von mindestens 3.40 Metern (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden), im Teilgebiet «Zentrum» (erste Bautiefe) eine Geschosshöhe von mindestens 4.10 Metern.
- Vorzonen** Für die Gestaltung des Strassenraums bzw. der Vorzonen entlang der Landstrasse sind die Grundsätze des Masterplans Landstrasse zu beachten (Kapitel 6.2, 6.5, 7.5).
Die Vorzonen der an die Landstrasse angrenzenden Grundstücke sind in Anlehnung an das Baumkonzept gemäss Anhang A3 zu bepflanzen.
- Arkaden** In dem im Teilgebiet «Zentrum» zwischen Staffelstrasse und Alberich Zwyszig-Strasse gelegenen Abschnitt der Landstrasse sind die auf die Landstrasse orientierten Vorzonen durch stützenlose Arkaden zu erweitern (§ 8^{quater} revBNO). Das Erdgeschoss ist dabei gegenüber den darüber liegenden Vollgeschossen um mindestens 1.50 Meter zurück zu setzen. Das Mass der Rücksetzung legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest. Hinweise zum Mass der Rücksetzung können von der Bauherrschaft bereits im Zeitpunkt der Zusammenstellung der situationsbezogenen Anforderungen (und damit vor Projektierungsbeginn) vom Gemeinderat angefragt werden.

Platzartige Räume	Im Rahmen von Bau- und Freiraumprojekten sind an geeigneten Standorten kleine, platzartige Räume mit Aufenthaltsqualität (Verweilorte) zu schaffen, die öffentlich zugänglich und gut nutzbar sind. Siehe dazu Beispiele im Masterplan, Kapitel 6.4.
Nischen	Im Teilgebiet «Zentrum» sind mindestens die Einmündungen der im Masterplan Landstrasse bezeichneten Querstrassen als Nischen auszubilden.
Oberirdische Parkfelder für Kundschaft	Im Teilgebiet «Zentrum» werden für das kurzzeitige Abstellen von Fahrzeugen von Kundinnen und Kunden öffentliche Parkfelder an der Landstrasse angeboten. In diesem Teilgebiet dürfen deshalb für Kundinnen und Kunden oberirdisch entlang der Landstrasse nur noch einzelne Parkfelder erstellt werden.

e) Bauvorhaben an den Orientierungsorten:

Erhöhte Anforderungen	Für Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen, die in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Orientierungsorte im Sinne des Masterplans) zulässig sind, gelten zusätzlich zu den Planungsvorgaben in Kapitel 3a) bis 3c) auch die in der revBNO beschriebenen erhöhten Anforderungen (§ 8 ^{quinquies} Abs. 2 revBNO). Diese Anforderungen sind mit einem Gestaltungsplan sicherzustellen.
Konkurrenzverfahren	Damit die erhöhten Anforderungen gesichert werden können, wird der Gemeinderat in der Regel eine Gesamtbetrachtung in Form eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen; vgl. dazu Kapitel 2b).
Schattenwurf	Höhere Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen dürfen die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (siehe § 8 ^{quinquies} Abs. 2 alinea 3 revBNO). Die bei der Beschattung von benachbarten Gebäuden zu berücksichtigenden Anforderungen sind dem Anhang A4 zu entnehmen.

f) Bauvorhaben im Teilgebiet A:

Quartiercharakter	Das Teilgebiet A weist mit der Massstäblichkeit seiner Bebauung, den Gebäudetypologien und der Durchgrünung besonderen Quartiercharakter auf. Die Quartierstrassenräume sind von Vorgärten geprägt, die privaten Aussenräume sind oft üppig bepflanzt. An der Landstrasse öffnen sich zahlreiche Durchblicke in die rückwärtigen Bereiche. Bei Bauvorhaben sind diese Eigenheiten und somit der spezifische Quartiercharakter zu berücksichtigen und in den Projekten zweckmässig umzusetzen.
-------------------	---



Abb. 14: Teilgebiet A aus der Vogelperspektive (Google Maps)



Abb. 15: Kleinteilige Bebauungsstruktur mit publikumsorientierter Nutzung an der Landstrasse (Beispiel Landstrasse 6 und 8)



Abb. 16: Durchgrünte Quartierstrasse mit Vorgärten und üppiger Bepflanzung (Beispiel Sportstrasse)

Bauweise Im Teilgebiet A gilt die offene Bauweise, das heisst, Gebäude halten seitlich gegenüber Nachbargrundstücken den ordentlichen Grenzabstand ein (siehe Abb. 17).

Für Grundstücke entlang der Landstrasse ist auch die geschlossene Bauweise zulässig, sofern damit eine städtebaulich überzeugende Lösung erreicht wird (§ 8^{sexies} Abs. 2 rev-BNO). Damit besteht die Möglichkeit, Gebäude ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands an die gemeinsame Grenze zu stellen (siehe Abb. 18).

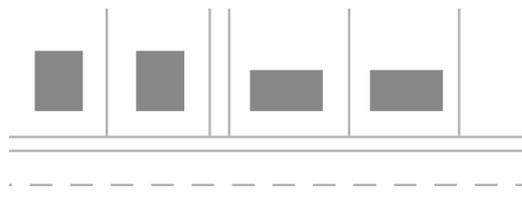


Abb. 17: Offene Bauweise entlang der Landstrasse



Abb. 18: Geschlossene Bauweise entlang der Landstrasse

,ANHANG

Anhang A1: Weitere, für die Zone Landstrasse relevante Grundlagen

Kommunale Reglemente:

- Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen, vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossen

Kommunale Planungsinstrumente im Sinne von § 5^{bis} BNO:

- Masterplan Landstrasse, Synthesebericht, vom Gemeinderat am 17. Juli 2014 beschlossen
- Freiraumkonzept Wettingen, vom Gemeinderat am 4. Juli 2013 beschlossen
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr, vom Gemeinderat am 23. Juni 2016 beschlossen und vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt am 27. Juni 2016 genehmigt
- Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung, vom Gemeinderat am 14. Juli 2016 beschlossen; Stand September 2016
- Richtlinie zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen, vom Gemeinderat im Februar 2008 beschlossen; Stand November 2014

Weitere kommunale Planungsgrundlagen:

- Übersicht über mögliche Bauweisen und Verfahren in der Zone Landstrasse (Regelbauweise, Arealüberbauung und Bauen nach Gestaltungsplan); Bau- und Planungsabteilung Wettingen; Juli 2017
- Wettingen IO; K 275: Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) untere Landstrasse; 2016 (*auf Anfrage bei der Bau- und Planungsabteilung Wettingen einsehbar*)

Übergeordnete Planungsgrundlagen (Merkblätter, Arbeitshilfen, etc.):

- Merkblatt «Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direkterschliessungen)» des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau; Version 1 vom 1. November 2015
- «Hochhäuser und höhere Häuser – Eine Arbeitshilfe für die Gemeinden der Baden Regio»; sapartners, Zürich im Auftrag des Planungsverbands Baden Regio; 18. Oktober 2016

Anhang A2: Umgebungsplan zum Baugesuch

Zweck	<p>Gemäss § 3^{bis} Abs. 4 revBNO ist in der Zone Landstrasse der Freiraum sorgfältig zu gestalten. Dabei sind der Strassenraum, der von Fassade zu Fassade reicht, sowie die privaten und halböffentlichen Freiräume aufeinander abzustimmen. Die Planungsvorgaben zum Freiraum sind in Kapitel 3b) dieser Richtlinie aufgeführt. Damit die Freiraumqualität beurteilt werden kann, sind mit dem Baugesuch folgende Unterlagen einzureichen:</p> <p>a) Konzeptbeschrieb;</p> <p>b) aussagekräftiger, detaillierter Umgebungsplan.</p>
Nachweise	<p>Mit dem Konzeptbeschrieb und dem Umgebungsplan sind aufzuzeigen,</p> <p>a) welche Konzeption der Freiraumgestaltung zugrunde liegt;</p> <p>b) wie die Freiraumgestaltung auf die übergeordneten Konzepte abgestimmt ist (kommunales Freiraumkonzept; Masterplan Landstrasse; Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse);</p> <p>c) wie der Freiraum gestalterisch auf die Gebäudearchitektur abgestimmt ist.</p>
Planmassstab; Darstellung	<p>Der Umgebungsplan ist im Massstab 1:100 oder 1:200 anzufertigen. In der Plandarstellung sind zu unterscheiden:</p> <p>a) <u>detailliertere</u> Darstellung für den Bearbeitungsperimeter (Baugrundstücke);</p> <p>b) <u>konzeptionelle</u> Darstellung für den engeren Betrachtungsperimeter (Bearbeitungsperimeter plus Umgebung).</p>
Planinhalte	<p>Im Umgebungsplan für den Bearbeitungsperimeter (Baugrundstücke) sind folgende Inhalte darzustellen³:</p> <p>Ausstattung: Lage, Anordnung, Gestaltung und Materialisierung von Bauten und Anlagen wie Spiel- und Erholungsflächen, Wege, Zufahrten, Fahrzeugabstellplätze, Entsorgungsstellen, Lärmschutzeinrichtungen.</p> <p>Geländegestaltung: Terrain (bestehend und neu mit Höhenkurven oder -koten); Aufschüttungen und Abgrabungen; Stützmauern inklusive deren Materialisierung; Treppen und Rampen; Versickerungsflächen.</p> <p>Darstellung der Werkleitungen und der unterirdischen Bauten</p>

³ In begründeten Fällen kann im Umgebungsplan auf einzelne Elemente verzichtet werden, oder einzelne Elemente müssen zusätzlich dargestellt und beschrieben werden.

Bepflanzung:

a) Bestehende Vegetation:

- Angaben zur Bepflanzung (deutsche und/oder botanische Namen);
- Bäume sind einzumessen (Lage des Stamms; Stammumfang; ungefährer Kronendurchmesser).

b) Zu entfernende Vegetation:

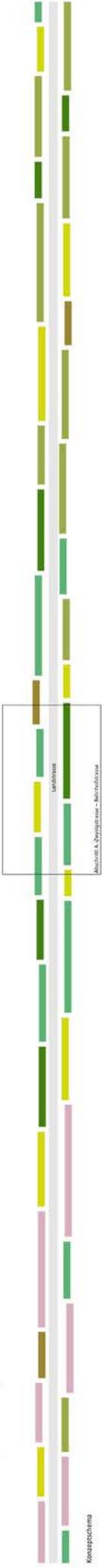
- Angaben zur Bepflanzung (deutsche und/oder botanische Namen);
- Bäume sind einzumessen (Lage des Stamms; Stammumfang; ungefährer Kronendurchmesser).

c) Neu- und Ersatzpflanzungen:

- Art der Bepflanzung: Gehölze (Bäume; Sträucher; Hecken); Krautpflanzen; Rasen; Wiese
- Angaben zur Bepflanzung: deutsche und/oder botanische Namen; Qualität der Pflanzen (z. B. Stammumfang; Höhe der Pflanze; Kronenform; Farbigekeit; etc.)
- Dachbegrünungen;
- Baumgruben: Angabe des Typs (offen; geschlossen)

Anhang A3: Baumkonzept

Baumkonzept entlang Landstrasse



Konzeptschema

Gestaltungsregeln

1. Unterschiedliche Baumartenwahl

Festgelegte Baumarten:

- Zierliche oder Mehliere
- Gleditsie
- Platane
- Zürgelbaum
- Ginkgo
- Kastanie



2. Bezug zu bestehender Vegetation

Ergänzungen der vorhandenen Arten zu Gruppen:

- Gleditsie
- Platane
- Ginkgo
- Robinien
- (Kastanien)



3. Anordnung im Wechsel in Reihen

Die Baumplanung erfolgt jeweils im Wechsel in Reihen, die beidseits der Strasse vorkommen. Minimale Versätze sind möglich.



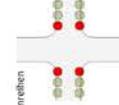
4. Anzahl Bäume in Gruppen

mindestens 5 Bäume
maximal 20 Bäume



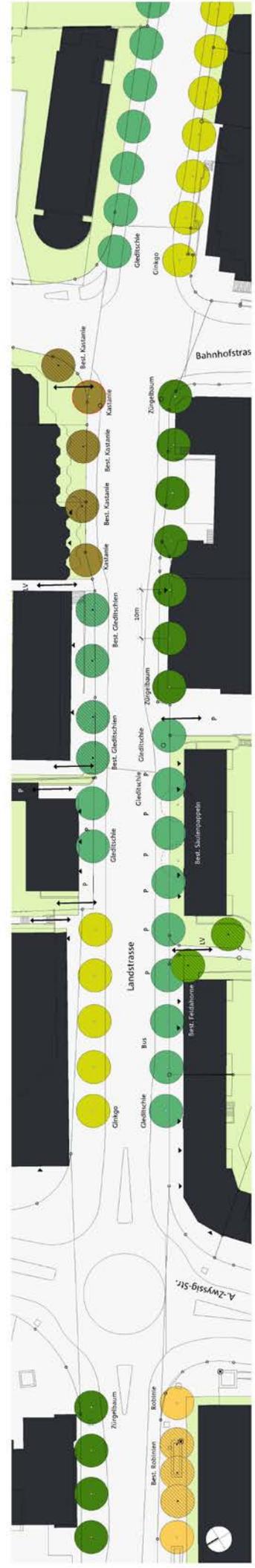
5. Beginn der Gruppen bei Kreuzungen definieren

Bei den Kreuzungen beginnen die Baumreihen jeweils auf gleicher Höhe.



6. Abstand der Bäume

Der Abstand zwischen den Bäumen in den Baumreihen beträgt 10m. Leichte Massanpassungen können vorgenommen werden.



Situation M 1:300

Anhang A4: Schattenwurf

A4.1 Zulässigkeit der Beschattung von Nachbargebäuden

Regelfall Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen, die in Gebieten für höhere Gebäude gemäss § 8^{quinquies} revBNO zulässig sind, dürfen die Nachbarschaft *nicht wesentlich* beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 8^{quinquies} Abs. 2 alinea 3 revBNO).

Wann liegt keine wesentliche Beeinträchtigung durch Beschattung vor?

- Die Beschattung gilt dann als nicht wesentlich, wenn die bestehenden *bewohnten* oder die nach Nutzungsplan möglichen *bewohnbaren* Gebäudeteile in der mittleren Winterzeit (massgebend für die Beurteilung ist der 9. Februar; siehe Kapitel A4.2) nicht länger als 2.5 Stunden beschattet werden (Dauerschatten). Gebäudeteile, die nicht bewohnt sind oder nicht bewohnt werden dürfen, können länger beschattet werden.
- Falls die Beschattung länger als 2.5 Stunden dauert, mit einem kubischen Vergleichsprojekt aber nachgewiesen wird, dass dieses Vergleichsprojekt keinen geringeren Dauerschatten erzeugt als das höhere Gebäude (siehe Abb. 19), dann gilt auch die länger als 2.5 Stunden dauernde Beschattung als nicht wesentlich. Das kubische Vergleichsprojekt entspricht einer hypothetischen Lösung nach Regelbauweise oder, falls alle Vorgaben erfüllt werden können, nach der Arealüberbauung. Es muss keine besonderen gestalterischen Anforderungen erfüllen. Projekte mit Ausnahmegewilligungen werden nicht berücksichtigt.

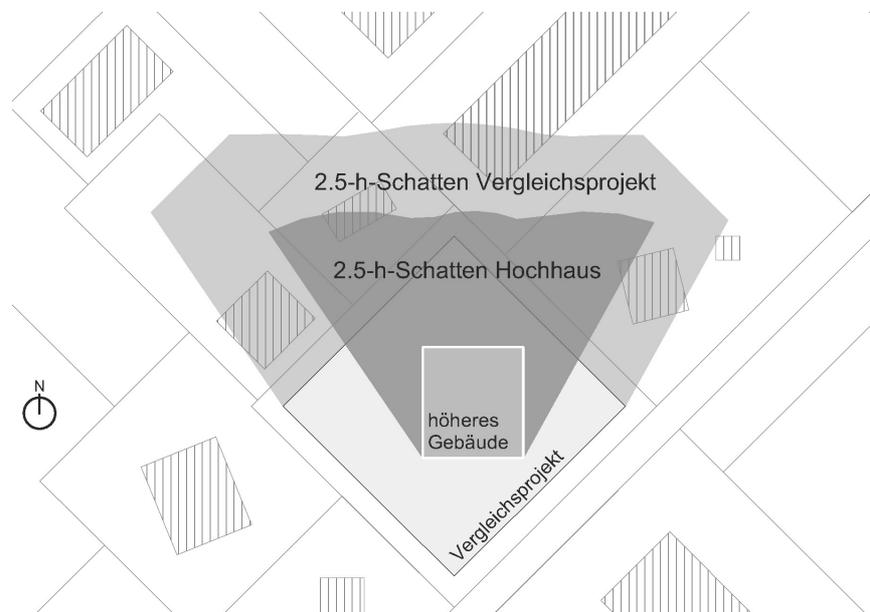


Abb. 19: Darstellung des Vergleichsprojektschattens (nach Regelbauweise oder allenfalls nach Arealüberbauung) und des Schattens eines höheren Gebäudes (Dauerschatten). Der Dauerschatten des höheren Gebäudes ist zulässig, da dieser Schatten kleiner ist als der Dauerschatten des (hypothetischen) Projekts nach Regelbauweise/Arealüberbauung.

Ausnahme Eine Beschattung, die grösser ist als diejenige nach dem (hypothetischen) Vergleichsprojekt, ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung nachgewiesen wird, dass diese Mehrbeschattung für die Nachbarn – gemessen an den Höherbauinteressen – zu keiner unverhältnismässigen Beeinträchtigung führt. Der Dreistundenschatten muss aber überwiegend eingehalten werden (davon können lediglich kleinere oder unwesentliche Fassadenteile ausgenommen werden).

A4.2 Erläuterungen

Schattendiagramm Der Schattenwurf ist anhand eines Schattendiagramms zu ermitteln. Als mittlerer Wintertag ist der 9. Februar massgebend. Der Schattenverlauf ist zwischen 08:00 und 16:00 Uhr zu ermitteln und darzustellen.

Dauerschatten Als Dauerschatten gilt diejenige permanente Beschattung, welche während zweieinhalb Stunden (in Ausnahmefällen maximal drei Stunden; siehe A4.1) ständig einwirkt (vgl. nachstehende Abb. 20). An Hanglagen sind die Höhenkurven zu berücksichtigen.

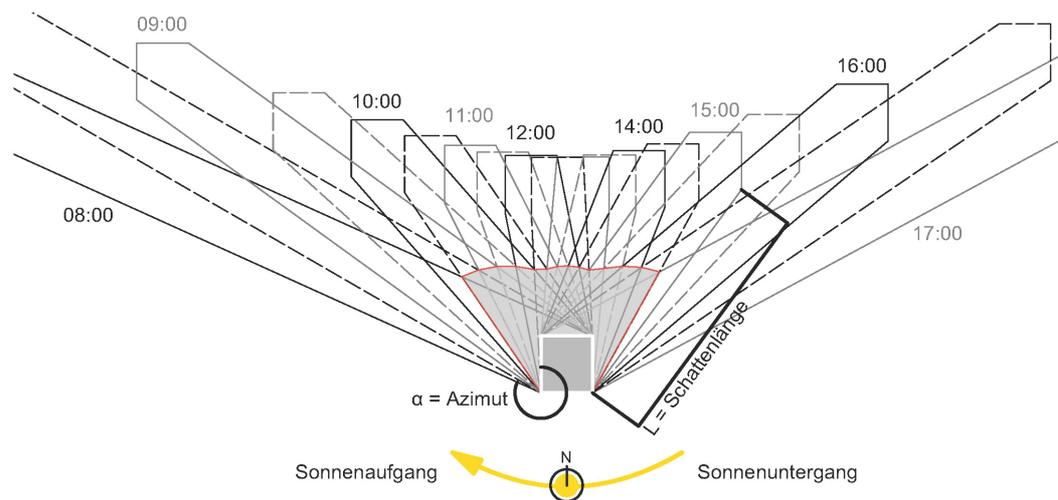


Abb. 20: Beispiel Schattendiagramm

Massgebende Gebäudeteile Als bewohnte oder bewohnbare Gebäudeteile gelten Räume in Wohnungen wie Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafzimmer. Nicht dazu zählen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

A4.3 Konstruktion und Darstellung

a) Vorgehensweise:

Die Konstruktion des Gebäudeschattens erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

1. Schattenlänge für jede halbe Stunde bestimmen:
Schattenlänge $L = \text{Gebäudehöhe } H \times \cot \beta$
2. Im Grundriss die Schattenlängen L im Winkel α zu Norden ab den Gebäudekanten konstruieren
3. Schnittpunkte der Schatten im 2.5-h-Intervall bestimmen
4. Gebäudegrundriss mit den Schnittpunkten verbinden: ergibt den 2.5-h-Dauerschatten

Falls Nachbargebäude innerhalb des 2.5-h-Dauerschattens liegen:

5. Kubisches (hypothetisches) Vergleichsprojekt darstellen
6. 2.5-h-Schattenwurf des kubischen Vergleichsprojekts ermitteln (Dauerschatten)
7. 2-5-h-Dauerschatten des höheren Gebäudes mit dem 2.5-Dauerschatten des Vergleichsprojekts überlagern

Falls der Dauerschatten des höheren Gebäudes innerhalb des Dauerschattens des Vergleichsprojekts liegt, wird die Nachbarschaft durch den Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt. Falls der Dauerschatten des höheren Gebäudes grösser ist als der Dauerschatten des Vergleichsprojekts:

8. Interessenabwägung vornehmen; siehe Seite 24 oben (Marginalie „Ausnahme“).

b) Berechnungsgrundlagen:

Lokalzeit	$\alpha = \text{Azimut } [^\circ]$	$\beta = \text{Altitude } [^\circ]$	$\cot(\beta)$
08:00	294.48	2.1605	26.5071
08:30	300.17	6.5115	8.7613
09:00	306.11	10.7137	5.2854
09:30	312.35	14.6241	3.8324
10:00	318.94	18.1618	3.0484
10:30	325.90	21.2523	2.5712
11:00	333.25	23.8216	2.2650
11:30	340.93	25.7994	2.0687
12:00	348.89	27.1245	1.9521
12:30	357.03	27.7518	1.9005
13:00	5.22	27.6588	1.9081
13:30	13.33	26.8489	1.9755
14:00	21.23	25.3510	2.1107
14:30	28.83	23.2151	2.3315
15:00	36.08	20.5055	2.6738
15:30	42.95	17.2940	3.2118
16:00	49.44	13.6547	4.1163

Tabelle 1 mit den massgebenden Werten der Tagesstunden des mittleren Wintertags (9. Februar)

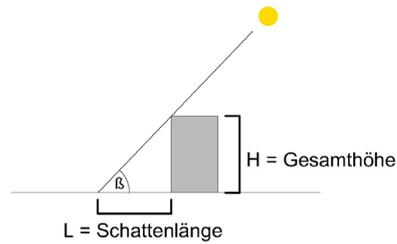
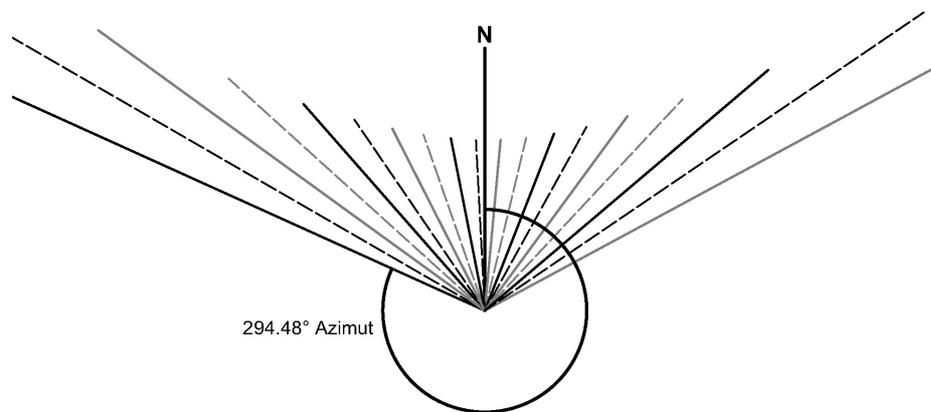
Abb. 21: Schattenlänge $L = \text{Gebäudehöhe } H * \cot \beta$ 

Abb. 22: Grafik zur Tabelle 1

A4.4 Einzureichende Unterlagen:

Damit der Gemeinderat die Auswirkungen des Schattenwurfs beurteilen kann, sind der Bau- und Planungsabteilung folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der beiden Dauerschatten (höheres Gebäude und Vergleichsprojekt);
- bei Beschattung der Nachbargrundstücke / Nachbargebäude: Darstellung der beiden Dauerschatten (höheres Gebäude und Vergleichsprojekt) an den Fassaden; Angaben zum massgebenden Terrain (Ansichten oder 3D-Darstellung);
- Erläuterungen zu den Konstruktionsdetails, zur Terrainaufnahme und zu den umliegenden Nutzungen.