

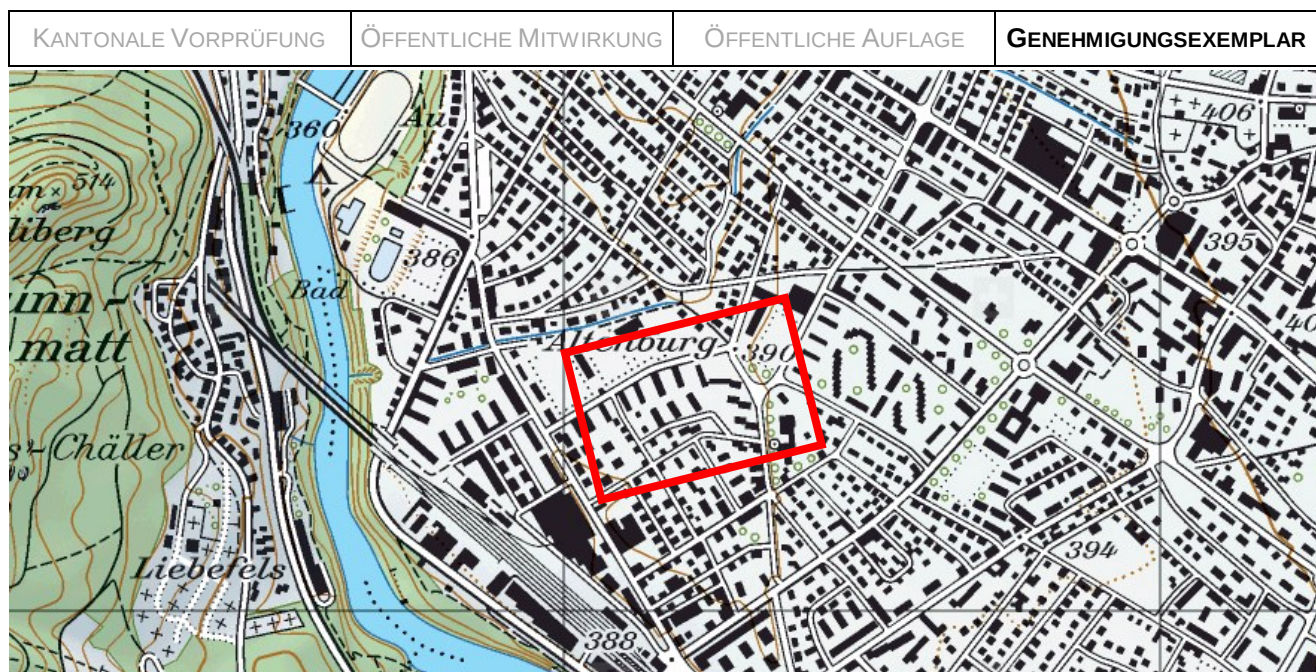
# GESTALTUNGSPLAN KLOSTERBRÜHL

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtprojekt Bebauung und Freiraum (orientierend)



Stand, **29.11.2017**

Vorprüfungsbericht vom 06.02.2017

Mitwirkungsbericht vom 20.04.2017

Öffentliche Auflage vom 02.05.2017

bis 31.05.2017

Beschlossen vom Gemeinderat am

23.11.2017

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

---

Genehmigung durch den Kanton:

Bauherr: Gem. Bau- und Siedlungsgen. Lägern, Wettingen  
Richtprojekt: Galli Rudolf Architekten AG, Zürich  
Wülser Bechtel Architekten GmbH, Zürich  
Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten, Winterthur

## **Präambel**

Der Gemeinderat von Wettingen erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 den nachstehenden Gestaltungsplan:

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1 Ziel und Zweck**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan sichert eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie soziale und umweltgerechte Umstrukturierung des Areals "Klosterbrühl".

<sup>2</sup> Er bezweckt insbesondere:

- den Bau von städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Ersatzneubauten,
- ein vielfältiges und innovatives Angebot von Wohnraum für Familien sowie Ein- und Mehrpersonenhaushalte,
- Flächen für die Kinderbetreuungseinrichtungen,
- Freiräume von hoher Qualität,
- autoarme Nutzungen,
- den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen.

### **§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan dargestellten Perimeter.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

### **§ 3 Richtprojekt**

<sup>1</sup> Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum vom 16. November 2016 dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung und ist bei der weiteren Projektierung bzw. für die Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften beizuziehen.

<sup>2</sup> Die Neubauten und die Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche und gestalterische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt.

<sup>3</sup> Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Sie sind jedoch zu begründen und müssen nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

### **§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen (Nutzungsplan sowie Bau- und Zonenvorschriften).

<sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

## **B Nutzung und Gestaltung**

### **§ 5 Nutzweise**

<sup>1</sup> Im Planungsgebiet sind Wohnungen, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. Horte, Kindergarten) zulässig.

### **§ 6 Ausnützung**

<sup>1</sup> Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt für den gesamten Gestaltungsplanperimeter 25'000 m<sup>2</sup>.

### **§ 7 Baufelder Hochbauten**

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baulinien definierten Baufelder Hochbauten erstellt werden. Die Baulinien ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baufelder Hochbauten sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- Klein- und Kleinstbauten,
- Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzgelegenheiten, Velounterstände) sowie
- vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1.50 m (z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone).

<sup>3</sup> Die im Situationsplan als Durchgänge bezeichneten Bereiche sind in den Erdgeschossen freizuhalten. Das genaue Ausmass der Durchgänge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

### **§ 8 Unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Unterirdische Gebäude dürfen vorbehältlich der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet angeordnet werden.

### **§ 9 Unterschreitung Strassenabstand**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen wie Velounterstände, Containerstellplätze und oberirdischen Abstellplätze dürfen den gesetzlichen Strassenabstand um maximal 3.5 m unterschreiten. Zäune dürfen an die Parzellengrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Der Strassenunterhalt (z. B. Reinigung, Schneeräumung) darf mit der Abstandsunterschreitung nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Gegenüber der Etzel- und der Winkelriedstrasse gelten nur Dachvorsprünge und Vordächer als vorspringende Gebäudeteile im Sinne des Gestaltungsplans.

## **§ 10 Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe in den Baubereichen A, B, D, E, F und G beträgt maximal 14 m, im Baubereich C maximal 4 m.

<sup>2</sup> Dachaufbauten wie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Kamine, Liftüberfahrten sowie technische Aufbauten (z. B. Lüftungszentralen) dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

## **§ 11 Geschosse**

<sup>1</sup> Die zulässige Anzahl Voll- und Attikageschosse ergibt sich aus den Einträgen im Situationsplan.

<sup>2</sup> Attikageschosse sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

## **§ 12 Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

## **§ 13 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Im Perimeter sind nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse oder im Sinne von § 10 Absatz 2 genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen.

# **C Freiraum**

## **§ 14 Freiraum**

<sup>1</sup> Der Freiraum - ausgenommen die Verkehrsflächen - ist gemäss dem Richtprojekt parkartig zu gestalten und in vielfältige Nutzungsbereiche zu gliedern.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten äusseren Höfe dienen der Quartiervernetzung und der Adressbildung. Sie sind so zu gestalten, dass sie einladend wirken und zur einfachen Orientierung beitragen. Oberirdische Parkplätze sind zulässig. Sie müssen jedoch gestalterisch gut in die Höfe integriert werden.

<sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichneten inneren Höfe dienen als Gemeinschafts- und Spielflächen. Sie sind entsprechend den Ansprüchen der unterschiedlichen Bewoh-

nergruppen zu gestalten (u. a. Platzfläche, Spielwiese, naturnahe Fläche, Kiesfeld, Pflanzgärten).

<sup>4</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Gärtenkränze dienen als Aussenbereich der Wohnungen im Erdgeschoss. Sie sind so zu gestalten, dass einerseits Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner bestehen, andererseits auch der Austausch mit der Nachbarschaft möglich ist.

<sup>5</sup> Im Planungsgebiet sind Baumpflanzungen vorzusehen, so dass ein vielfältiger Baumhain entsteht. Die Anordnung und Dichte der Pflanzungen hat variabel zu erfolgen.

<sup>6</sup> Für die Baumpflanzungen sind eine angemessene Baumgrube bzw. bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

<sup>7</sup> Ausstattungselemente wie z. B. Velounterstände, Containerstellplätze oder Zäune sind analog dem Richtprojekt nach einem einheitlichen Konzept und transparent zu gestalten.

## **D Erschliessung und Parkierung**

### **§ 15 Erschliessung für den motorisierten Verkehr**

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über den nördlichen Teil der Grubenstrasse via Winkelriedstrasse.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt ist mit einer Verengung des Strassenquerschnittes, weiteren baulichen Massnahmen (z. B. Aufhebung Parkierung [blaue Zone], Ausrichtung Ausfahrt usw.) sowie der Anordnung des Signals "Rechtsabbiegen" (Art. 24 Abs. 2 SSV) bei der Tiefgaragenausfahrt derart zu gestalten, dass eine übermässige Belastung der südlichen Grubenstrasse verhindert wird.

<sup>3</sup> Der Bezug der Wohnungen bzw. anderer Nutzungen darf durch die Gemeinde Wettingen erst freigegeben werden, wenn die notwendigen baulichen Massnahmen gemäss Abs. 2 umgesetzt sind.

### **§ 16 Parkierung Motorfahrzeuge**

<sup>1</sup> Parkfelder für Personenwagen sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Parkfelder für Besucher, Beschäftigte und Kunden erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Anzahl der Parkfelder für die Wohnnutzung und die übrigen Nutzungen sind gestützt auf ein Mobilitätskonzept gemäss § 18 zu reduzieren. Die Parkfelder für die Besucher der Wohnungen sind von dieser Reduktion ausgenommen.

## § 17 Parkierung Velos

<sup>1</sup> Die Veloabstellplätze sind dezentral in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen und gemäss Richtprojekt in die übergeordnete Freiraumgestaltung zu integrieren.

<sup>2</sup> Veloabstellplätze im Aussenraum müssen fahrend erreicht werden können. Innenanlagen sind ebenerdig oder mit flachen Rampen zu erschliessen.

<sup>3</sup> Mindestens ein Drittel der Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Eingänge anzuordnen. Velorahmen müssen in offenen Anlagen anschliessbar sein.

<sup>4</sup> Es sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Bikes zu schaffen.

## § 18 Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung einer autoarmen Wohnsiedlung. Die Anzahl Parkfelder für Wohnen wird deshalb auf 0% bis 70%, diejenige für die übrigen Nutzungen auf 10% bis 40% des Richtwerts gemäss der VSS-Norm 640 281 begrenzt (Standort-Typ A). Das genaue Mass wird von der Bauherrschaft gestützt auf ein Mobilitätskonzept ermittelt und vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Mit dem Mobilitätskonzept wird aufgezeigt, wie die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner organisiert und bewältigt wird. Im Konzept werden die zu erreichenden Ziele beschrieben und die Massnahmen aufgezeigt, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen.

<sup>3</sup> Im Mobilitätskonzept werden insbesondere folgende Massnahmen festgelegt:

- bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot,
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs,
- periodisches Monitoring/Controlling zuhanden des Gemeinderats sowie
- Massnahmen, falls die Ziele nicht erreicht werden.

<sup>4</sup> Das Mobilitätskonzept wird durch die Bauherrschaft erarbeitet. Sie ist auch für dessen Umsetzung verantwortlich.

<sup>5</sup> Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Diese Verpflichtung wird vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

## **§ 19 Fusswege**

<sup>1</sup> Das Planungsgebiet ist mit einem feinmaschigen Fusswegnetz auszustatten.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind dauernd und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit zu sichern und freizuhalten.

<sup>3</sup> Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind gestützt auf diesen Gestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

<sup>4</sup> Die Bauherrschaft hat das neue Trottoir entlang der Grubenstrasse in der ersten Bauetappe und auf eigene Kosten zu erstellen.

## **E Umwelt**

### **§ 20 Meteorwasser**

<sup>1</sup> Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Wettingen sowie nach der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Aktualisierung) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zuzuführen.

<sup>2</sup> Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

### **§ 21 Abfallentsorgung**

<sup>1</sup> Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen sicherzustellen und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

<sup>2</sup> Die Abfallentsorgung wird mittels Unterflurcontainer sichergestellt, sofern die Sicherheit und die bestehenden Werkleitungen nicht gefährdet sind. Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

### **§ 22 Energie**

<sup>1</sup> Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie:

- dem jeweils gültigen MINERGIE®-P-Standard oder Minergie®-A-Standard entsprechen,
- oder höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der jeweils gültigen Energieverordnung (EnergieV) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken,
- oder ausschliesslich erneuerbare Energie oder Abwärme nutzen.

<sup>1</sup> SR 814.20

## **F Schlussbestimmungen**

### **§ 23 Etappierung**

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden.

<sup>2</sup> Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen des Richtprojekts genügt.

### **§ 24 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

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