



GESTALTUNGSPLAN «Pilatusstrasse Ost»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekte Architektur und Freiraum (wegleitend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
-----------------------------	-------------------	----------------------------	-------------------------	--------------------

Mitwirkung: 13.10. – 12.11.2018 und ...

Vorprüfungsbericht:

Öffentliche Auflage:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Arsène Perroud

Der Gemeindeschreiber:

Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt



Projekt-Nr. WO3955	Name	Dok.-Nr. 14.01.01
Projekt	DUS	21.10.2021
Verfasst	DUS	02.08.2022
Geprüft	KEL	02.08.2022

Der Gemeinderat Wohlen erlässt über das Gebiet “Pilatusstrasse Ost“, gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Pilatusstrasse Ost“ schafft, unter Gewährung ausreichender Projektierungsspielräume für die Bauträgerschaft, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Bebauung mit einem hohen Verdichtungsgrad und einer identitätsstiftenden Gestaltung für das Areal. Er bezweckt eine koordinierte, gut in die örtliche Situation eingepasste Überbauung östlich der Pilatusstrasse im Übergang des bereits mit einem Gestaltungsplan bebauten «Steinmann Areals» zu den östlich angrenzenden Wohnbauten.

Mit dem Gestaltungsplan werden in den wesentlichen Zügen insbesondere

- eine gut aufeinander abgestimmte Überbauung
- eine Aufwertung des Strassenbereichs entlang der Pilatusstrasse sowie der Waltenschwilerstrasse
- eine gute Anschließung an den öffentlichen Raum
- eine zusammengefasste interne Erschliessung
- eine arealinterne wie auch öffentliche Durchlässigkeit für Fussgänger
- eine gute Aussenraumqualität
- eine hohe Wohnqualität

sichergestellt. Desweiteren gewährleistet er eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Architektur, Architekturbüro Rolf Billing, Baden, 02.08.2022
- Richtprojekt Umgebung, arcoplan klg, Ennetbaden, 15.08.2022

Abweichungen von den Richtprojekten Architektur und Umgebung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

³ Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Modell

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Wohlen.

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

§ 4
Perimeter¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 5
Privatrechtliche Regelungen¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Wegverbindungen, Ein- und Ausfahrten Tiefgarage und oberirdische Parkierung) sowie allfällige für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen.
² Für die Benutzung des arealinternen Platzes ist eine Regelung für Betrieb und Gestaltung von der Bauherrschaft festzulegen.

Bebauung und Nutzung

§ 6
Baubereich Hochbauten¹ Hochbauten sowie Klein- und Anbauten sind, mit Ausnahme von §§ 7, 19, 40 Abs. 1 und § 45 sowie weiterer Veloinfrastrukturen für die Kurzzeitparkierung, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten «Baubereiche für Hochbauten » A, B1, B2, C und D zulässig. Ebenfalls nicht an das Baufeld gebunden sind Elemente der Aussenraumgestaltung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Lüftungsschächte, etc.).
² Die Begrenzungen gelten als Baulinien und ersetzen, unter Vorbehalt von Abs. 3, die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände abschliessend. Der Mehrlängenzuschlag nach § 8 BNO ist nicht zusätzlich einzuhalten.

Dachvorsprünge und untergeordnete Gebäudeteile³ In Abweichung von § 21 BauV dürfen untergeordnete Gebäudeteile (inkl. Dachvorsprünge) die Baulinien (Begrenzung der Baubereiche Hochbauten) nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen überschreiten.

§ 7
Baubereich Gemeinschaftsraum¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichs „Gemeinschaftsraum“ sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem arealinternen Platz gemäss § 20 sowie der Erschliessung und Ver-/Entsorgung zulässig.
² Im Zusammenhang mit der ersten Bau-Etape innerhalb des Perimeters ist darin ein abschliessbarer, für die BewohnerInnen im Perimeter allgemein zugänglicher Gemeinschaftsraum in einem pavillonartigen Gebäude für die Freizeitbeschäftigung zu realisieren. Die Fläche hat mindestens 60m² zu betragen und ist mit Anschlüssen von Wasser und Strom auszustatten.

§ 8
Baubereich unterirdische Bauten¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der Baubereiche unterirdische Bauten und der Baubereiche Hochbauten zulässig.

§ 9
Pflichtbaulinie¹ In den Begrenzungsbereichen mit Pflichtbaulinie (Baubereiche A, C, D und

Baubereich Vorplatz) ist die entsprechende Fassadenflucht der Gebäude auf der ganzen Länge auf sämtlichen Geschossen auf der festgelegten Pflichtbaulinie zu realisieren. Davon ausgenommen ist das Erdgeschoss des Gebäudes in Baubereich D, bei welchem ein Rücksprung zulässig ist.

² In Abweichung zu § 9 Abs. 1 ist beim Gebäude in Baubereich D ein Rücksprung zulässig. In den Obergeschossen des Gebäudes ist dieser Rücksprung auf maximal 1m begrenzt.

§ 10

Baulinie Treppenanlage

¹ Die Treppenanlage zur Erschliessung des Gebäudes in Baubereich D (vgl. § 25 Abs. 2) darf gegenüber der Waltenschwiler- und Pilatusstrasse die im Situationsplan 1:500 mit „Baulinie Treppenanlage“ festgelegte Ausdehnung aufweisen.

§ 11

Baulinie Attika

¹ Der Rücksprung der Attikageschosse gegenüber dem darunterliegenden Geschoss hat auf den Baubereichen A und C an den im Situationsplan 1:500 mit „Baulinie Attika“ bezeichneten Stellen mit mindestens 3m zu erfolgen.

§ 12

Gebäudeabstand
Baubereiche B1/B2

¹ Zwischen den Gebäuden auf den Baubereichen B1 und B2 ist ein Mindestabstand von 2.5m, zwischen den Gebäuden auf Baubereich B1 und dem Baubereich Gemeinschaftsraum ein Mindestabstand von 4.0m zu gewährleisten.

§ 13

Anrechenbare Geschossfläche

¹ Pro Baubereich für Hochbauten A, B1, B2, C und D sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF zugelassen:

Baubereich	aGF [m ²]
A	1'525
B1	1'255
B2	1'440
C	1'640
D	1'555
Total Perimeter	7'415

² Diese Flächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Minimal sind 90% dieser Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung eines Baubereiches in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojektes eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

³ In Anlehnung an § 34 BNO sind pro Baubereich gegenüber der in Abs. 1 genannten aGF zusätzlich 15% der jeweiligen aGF für Kaltverglasungen von Balkonen/Loggias zulässig.

⁴ Soweit die nachstehenden Qualitätsvorgaben nicht nachteilig beeinflusst werden, ist eine Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen im Umfang von maximal 10% möglich.

§ 14
Geschossigkeit und Höhenmasse ¹ Die maximal zulässige Geschosszahl (exkl. Attikageschosse) und sowie Fassaden- und Gesamthöhe wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich	Geschosszahl	Fassadenhöhe [m]	Gesamthöhe [m]
A	4	13.7	16.0
B1	4	13.7	16.0
B2	2	8.5	10.0
C	4	13.7	16.0
D	4	13.7	13.7
BF Gemeinschaftsraum	2	7.5	7.5

² In Baubereich D ist kein Attikageschoss zulässig.

Technisch bedingte Dachaufbauten ³ Die in Absatz 1 erwähnten Höhenmasse dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.b. Liftaufbauten, Kamine) sowie für Volumen für eine natürliche Belichtung überschritten werden. Dachaufbauten zählen nicht zu den bezeichneten Gebäudehöhen. Die technisch bedingten Aufbauten sind gestalterisch zusammenzufassen und in ihrem Höhenmass auf das mögliche Minimum zu reduzieren.

Solarpanele ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten, welche zur Optimierung des Energiebedarfs dienen (bspw. Solarpanele oder Vakuumröhren-Luftkollektoren) dürfen die in Absatz 1 erwähnten Höhenmasse überschreiten.

§ 15
Dachgestaltung ¹ Innerhalb des Perimeters sind bei Neubauten nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, sind die Dächer extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dächer, welche mit Solaranlagen belegt sind, die eine Kombination mit einer Begrünung nicht zulassen. Für die extensive Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 12 cm vorzusehen.

§ 16
Attikageschosse ¹ Für die Qualität der Attikaschosse sind ausreichend gedeckte Sitzplätze zu realisieren.

§ 17
Bauweise ¹ Freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

§ 18
Höhenmass Erdgeschoss ¹ Zur Sicherstellung einer möglichen Gewerbenutzung entlang der Pilatusstrasse hat die die lichte Raumhöhe in den Erdgeschossen der Baubereiche A, C und D mindestens 2.6 m betragen.

§ 19
Bereich Kommunale Veloanlage ¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs „Kommunale Veloanlage“ sind Bauten und Anlagen für die Realisierung der kommunalen Veloparkierung im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schulhausareal

Halde zulässig. Betreffend zulässiger Nutzung, Gestaltung, Unterhalt sowie Umnutzung bei Nichtmehr-Beanspruchung gilt das vereinbarte Nutzungsrecht zwischen der Grundeigentümerin und der Einwohnergemeinde Wohlen.

Freiraum

§ 20

Arealinterner Platz

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete «arealinterne Platz» dient als Begegnungsbereich und ist multifunktional nutzbar auszugestalten. Der Platz ist mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und öffentlichem Charakter zu erstellen. Die Gestaltung ist auf die Bauten und Anlagen und deren Nutzung innerhalb des „Baubereichs Gemeinschaftsraum“ gemäss § 7 (insb. Gemeinschaftsraum im pavillonartigen Gebäude) abzustimmen. Die gute Erreichbarkeit innerhalb des Areals ist sicherzustellen.

² Der Platz hat eine Mindestfläche von 280m² aufzuweisen.

³ Ein überwiegender Flächenanteil soll hinsichtlich Nutzbarkeit und Zugänglichkeit mit nicht sickerfähigen Flächen ausgestattet werden.

³ Der arealinterne Platz ist gemäss dem Richtprojekt Umgebung angemessen mit Gehölzen zu durchgrünen.

§ 21

Spielwiese

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche „Spielwiese“ dienen dem freien Spielen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude im Gestaltungsplanperimeter und ist als mit Bäumen durchsetzte Grünfläche auszugestalten. Für die Ansaat der Wiesen ist ein einheimisches und standortgerechtes Saatgut, bzw. Schnittgut zu verwenden. Auf fixe Einrichtungen sowie eine Möblierung ist mit Ausnahme von Absatz 2 weitgehend zu verzichten. Zurückhaltende Ausstattungen wie beispielsweise Sitzmöglichkeiten sind zulässig.

Spielinseln

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche „Spielinseln“ sind der „Spielwiese“ überlagert und bezeichnen Bereiche, in denen Spielinseln mit Ausstattung für Gross und Klein zulässig und zu erstellen sind. Sie sind mit fixen Einrichtungen zum Spielen (zum Beispiel Spielinseln mit Kletteranlagen, Schaukeln, Sandkästen und ähnlicher Ausstattung zum aktiven Spiel) und für den Aufenthalt auszustatten. Die Einrichtungen zum Spielen sind hauptsächlich auf die Bedürfnisse von Kindern im Alter von 2 bis 14 Jahren auszurichten. Eine ausreichende Beschattung ist soweit möglich, mittels Bäumen zu gewährleisten.

§ 22

Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Flächen dienen als mit Kies, Mergel oder Schotterrasen belegte Bereiche für Begegnung und Aufenthalt. Es ist eine angemessene Anzahl an beschatteten Sitzelementen zu erstellen.

§ 23

Ökologische Aus-

¹ Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und positiven Beeinflussung des

- gleichsfläche Siedlungsklimas sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, etc.). Die ökologische Qualität ist im Rahmen des unter § 49 Abs. 3 genannten detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.
- ² Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen können in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Ausgleichsfläche prozentual mindestens dem Anteil der erstellten Geschossflächen der Gebäude entsprechen.
- § 24**
- Privater Aussenraum ¹ Die im Situationsplan 1:500 als «Privater Aussenraum» bezeichneten Flächen dienen als abgegrenzte, private Aussenräume und Gartenanlagen für jeweils angrenzenden Baubereiche.
- ² Die allgemein zugänglichen Wege sind von den individuell nutzbaren Aussenräumen abzugrenzen. Bauliche Strukturelemente zur Abgrenzung der individuell nutzbaren Aussenräume gegenüber den arealinternen, gemeinschaftlichen Erschliessungsbereichen (Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen, etc.) sind pro Baubereich einheitlich auszugestalten. Pflanzliche Abgrenzungselemente sind mit einer naturnahen Bepflanzung, mit standortheimischen Pflanzen vorzusehen.
- ³ Die Grundzüge einer aufeinander abgestimmten Gestaltung der Aussenräume bzw. deren Abgrenzungen sind durch ein Gesamtkonzept, welches mit dem ersten Baugesuch innerhalb des Perimeters einzureichen ist, sicherzustellen. Dieses wird vom Gemeinderat mit dem Baugesuch genehmigt und gilt in der Folge als verbindliche Vorlage für die Ausführung.
- § 25**
- Vorplatz Gotthard ¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete „Vorplatz Gotthard“ dient der Adressbildung des Areals am Knoten Waltenschwiler-/Pilatusstrasse. Der Gehwegbereich ist mit einer hochwertigen, rollstuhltauglichen Natursteinpflasterung auszubilden. Im Kreuzungsbereich sind mittels Materialdifferenzierung (bspw. Chaussierung, eingelassene Betonelemente) die Umrisse des Bestandgebäudes in Form zu referenzieren.
- ² Zur Überwindung einer allfälligen Höhendifferenz zwischen Strassenraum und Erdgeschoss im Baubereich D sind Treppenelemente zulässig.
- § 26**
- Erschliessungsfläche Nachbargrundstück ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete „Erschliessungsfläche Nachbar“ dient der Zufahrt zur Nachbarliegenschaft mit Gebäudenummer 1826 (vgl. Dienstbarkeit; Fuss- und Fahrwegrecht ID.003-1955/054175) gemäss heutiger Nutzungsintensität.
- ² Wird die Fläche nicht mehr im Sinne der in Absatz 1 genannten Dienstbarkeit gebraucht, ist sie in die Umgebungsgestaltung von Baubereich D gestalterisch zu integrieren.
- § 27**
- Strassenraum Pila- ¹ Die als «Strassenraum Pilatusstrasse» im Situationsplan 1500 bezeichnete

- tusstrasse
Fläche dient dem Übergang und dem Vermitteln zwischen dem öffentlichen Bereich der Pilatusstrasse und dem neuen Quartier innerhalb des Perimeters. Sie hat als klar definierte Zone zwischen Pflichtbaulinie und Strassenrand öffentlichen Charakter aufzuweisen.
² Der als Zugangs- und öffentlicher Begegnungsbereich dienende Strassenraum muss eine qualitativ gute und identitätsstiftende Gestaltung aufweisen, worin eine angemessene Durchgrünung mit standortheimischen Bäumen, nach Bedarf in Baumtrögen, unter Berücksichtigung der „Freiraumplanung Baugebiet der Gemeinde Wohlen“ anzulegen ist.
- Grillstelle
§ 28
¹ An der im Situationsplan 1:500 mit Symbol „GS“ bezeichneten Stelle ist eine Grillstelle mit Sitzgelegenheiten zu erstellen.
- Abgrenzung und Erstellung
§ 29
¹ Die genaue lagemässige Abgrenzung der verschiedenen Freiraumtypen untereinander sowie gegenüber weiteren angrenzenden Flächen (bspw. arealinterne Erschliessung) ist im Umgebungsplan gemäss § 49 Abs. 3 darzulegen. Abweichungen gegenüber der Festlegung im Situationsplan 1:500 sind möglich, wenn ein mindestens gleichwertiges Ergebnis erzielt wird.
² Die Freiräume müssen spätestens mit den anstossenden Baubereichen realisiert werden. Davon ausgenommen sind die Vorgaben betr. ökologischer Ausgleichsflächen gemäss § 23.
- Bepflanzung
§ 30
¹ Die Bepflanzung der allgemeinen Freiraumbereiche innerhalb des Perimeters hat naturnah zu erfolgen. Es sind standortheimische Bäume, Gehölze und Stauden vorzusehen.
² Bestehende prägende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder durch optisch wirksame Bäume zu ersetzen
³ Die genauen Standorte und Arten der Naturobjekte gemäss §§ 31 und 32 sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festzulegen.
- Einzelbaum
§ 31
¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten mit Einzelbäumen sind optisch und räumlich wirksame, standortgerechte Bäume gemäss Richtprojekt Umgebung zu pflanzen.
- Baum- und Gebüschgruppen
§ 32
¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Baum- und Gebüschgruppen gemäss Richtprojekt Umgebung zu pflanzen. Pro Standort ist mindestens ein Einzelstamm zu pflanzen.

Gestaltungsvorschriften

- § 33**
- Gestaltung der Bauten
- ¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und innerhalb der einzelnen Baubereiche nach einheitlichen Prinzipien zu konzipieren. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten.
- ² Innerhalb des gesamten Perimeters sind die Überbauungen der einzelnen Baubereiche so aufeinander abzustimmen, dass eine insgesamt ruhige Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung der einzelnen Bauvorhaben resultiert.
- ³ In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen.
- § 34**
- Fassadengestaltung
- ¹ Der Gestaltung der Fassaden entlang der Pilatusstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Sie soll der Zielsetzung eines hochwertigen und einladenden Strassenraumes gerecht werden. Es ist eine angemessene Anzahl optisch wirksamer Fenster vorzusehen.
- ² Das Gebäude in Baubereich D als adressbildender Kopfbau am Knoten Pilatus-/Waltenschwilerstrasse hat sich hinsichtlich der Fassadengestaltung von den restlichen Gebäuden im Perimeter abzuheben. Es ist eine hohe Wertigkeit (bspw. murale Fassade) anzustreben.
- § 35**
- Satellitenanlagen
- ¹ Optisch wahrnehmbare Satellitenanlagen sind nicht zulässig.
- Erschliessung und Parkierung**
- § 36**
- Zugang Gebäude
- ¹ Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden hat für die Wohnnutzung an den im Situationsplan 1:500 gezeigten Stellen mit ungefährender Lage zu erfolgen. Werden in den Baubereichen A, C und D gewerbliche Nutzungen realisiert, sind die Zugänge auf Basis der konkret vorgesehen Nutzung im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.
- § 37**
- Erschliessung MIV
- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Pilatusstrasse zu erfolgen.
- ² Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage sowie Zufahrten in das Areal sind nur an den im Situationsplan 1:500 dargestellten Stellen zulässig. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Die Tiefgarageneinfahrt ist in das Gebäude im „Baubereich Gemeinschaftsraum“ eingehaust zu integrieren.

- § 38**
- Anlieferung / Notzufahrt
- ¹ Die im Situationsplan 1:500 mit „Anlieferung/Notzufahrt“ bezeichneten Wege müssen so ausgestaltet sein, dass sie durch Notfallfahrzeuge befahren werden können.
- § 39**
- Parkierung MIV
- ¹ Mit Ausnahme von Besucher- und Behindertenparkfeldern in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen „Parkfelder Besucher“ ist die Erstellung des erforderlichen Parkfelderangebots lediglich unterirdisch in der gemeinsamen Einstellhalle zulässig. Parkfelder für Besucher und Behinderte, welche unterirdisch angelegt werden, sind gut zugänglich, zentral gelegen und über einen direkten Abgang von der Pilatusstrasse her in der Tiefgarage anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden.
- ² Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 10% der Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen.
- ³ Die Realisierung von zusätzlichen Parkfeldern, gegenüber dem gemäss BNO zulässigen Parkfelderangebot, ist zulässig, wenn dadurch für angrenzende Grundstücke die Parkierungssituation verbessert werden kann. In diesem Sinne sind für den Fall eines Neubaus auf Parzelle Nr. 4324 drei Parkfelder in der Tiefgarage vorzusehen.
- § 40**
- Langsamverkehr
- ¹ In den Baubereichen A bis D sind mindestens 50% der vorgeschriebenen gedeckten Veloabstellplätze gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Die Realisierung ist in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen «Kleinbauten für Veloabstellplätze » zulässig.
- ² In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen vorzusehen.
- ³ Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet). Für Besucher sind separate Aufgänge anzuordnen, wovon einer zentral zur Pilatusstrasse hin zu liegen hat.

Öffentlicher Fussweg / öffentlicher Fuss- /Radweg	<p>§ 41</p> <p>¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten «öffentlichen Fusswege» respektive «öffentlichen Fuss-/Radwege» sind als solche zu sichern und setzen bei Neuerstellung oder Verlegung einen öffentlich-rechtlichen Vertrag voraus, welcher dem Gemeinderat vor Baubeginn der ersten Etappe einzureichen und von der Gemeinde im Grundbuch anmerken zu lassen ist. Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinde.</p> <p>² Die Minimalbreite der „öffentlichen Fusswege“ und „öffentlichen Fuss-/Radwege“ beträgt 2.0m, die Maximalsteigung 10%. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt. Der Abstand von Wegen, welche gänzlich im Gestaltungsperimeter liegen, hat einen Abstand von mindestens 1 Meter zur benachbarten Parzelle auszuweisen.</p>
Arealinterne Erschliessung	<p>§ 42</p> <p>¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte «Arealinterne Erschliessung» dient als oberirdische Erschliessung der Überbauung. Zugelassen sind der arealinterne Fussgänger- und Veloverkehr, soweit nicht eine öffentliche Widmung gemäss § 41 besteht. Im Bereich zwischen Baubereich C und D ist zudem der MIV im Zusammenhang mit dem Gebäude auf Baubereich D sowie zur Gewährleistung der Nachbarszufahrt zulässig.</p>
Sichtzonen	<p>§ 43</p> <p>¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Sichtzonen gilt eine Nutzungsbeschränkung gemäss § 42 BauV. Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei der Tiefgaragenzu-/ausfahrt sowie der weiteren Zugänge und Zufahrten ins Quartier ist, soweit nicht im Situationsplan 1:500 festgelegt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p>
Energieeffizientes Bauen	<p>Umwelt</p> <p>§ 44</p> <p>¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten als Minimalanforderung den MINERGIE- Standard vorgibt. Davon kann abgewichen werden, wenn die Bauten nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen und die Nutzung von regenerativen Energiequellen bzw. Erdsonden oder industrielle Abwärme im Energiekonzept miteinbezogen werden.</p> <p>² Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Nachrüsten der Parkfelder mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge mit vernünftigen Aufwand möglich ist.</p> <p>³ Mindestens auf dem Dach des Gebäudes in Baubereich D ist zwingend eine Solaranlage zu erstellen.</p>

- § 45**
- Entsorgung ¹ Für die gemeinsame Abfallentsorgung sind in ungefährer Lage gemäss Situationsplan 1:500 die nötigen Flächen und Einrichtungen zu erstellen. Sie sind entsprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung einzubetten. Die Containerabstellplätze sollen gedeckt und ummauert sein. Im „Baubereich Gemeinschaftsraum“ ist die Entsorgungsinfrastruktur nur unterirdisch oder in das Gebäude integriert zulässig. Die Containerabstellplätze sind von den Häusern und den umliegenden Strassen her gut zugänglich anzuordnen.
- ² Von der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage bzw. Anzahl Entsorgungsstellen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugesuchverfahrens eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung nachgewiesen werden kann.

- § 46**
- Lärm Tiefgarage ¹ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Sinne der Vorsorge, soweit möglich, schallabsorbierend auszukleiden.

- § 47**
- Aussenbeleuchtung ¹ Quartierinterne Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt vermieden werden.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- § 48**
- Etappierung ¹ Eine Etappierung ist frei wählbar.

- § 49**
- Qualitätssicherung ¹ Der Gemeinderat Wohlen kann zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans im Rahmen des Baugesuchs ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt.
- ² Im Rahmen der Baubewilligung ist für Hochbauten frühzeitig ein Farb- und Materialisierungskonzept sowie eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.
- ³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Ein detaillierter auf den Gesamtperimeter abgestimmter Umgebungsplan ist im Rahmen jedes Baugesuchs einzureichen.

- § 50**
- Inkrafttreten, Genehmigung ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.