

## MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG

### REGIONAL-, ORTS-, QUARTIER-, GESTALTUNGSPLANUNG

ZWEIERSTRASSE 25, 8004 ZÜRICH  
NIEDERLENZERSTRASSE 25, 5600 LENZBURG

TEL. 044 422 51 51  
TEL. 062 891 68 88

planung@martipartner.ch  
www.martipartner.ch

THOMAS MEIER SIA FSU  
THOMAS RUBIN SIA FSU  
SUSANNE HAGEDORN FSU  
LIDIA RÄBER FSU SIA

MITARBEIT  
CORDULA PÜSTOW FSU SIA  
SANDRINE FLOREY FSU  
HANNES SCHWÖRER



Gemeinderat  
Kapellstrasse 1  
5610 Wohlen

Zürich, 15. August 2022

## Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Pilatusstrasse Ost“ in Wohlen

Bauherrschaft	ImmoFort AG, Büelisackerstrasse 3, 5619 Büttikon
Richtprojekt	Architekturbüro Rolf Billing, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
Richtkonzept Umgebung	arcoplan Ennetbaden, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
Gestaltungsplan	KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

Der Gemeinderat hat uns gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV am 17. September 2018 beauftragt, eine fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplanentwurf zu erstellen. In der Stellungnahme ist darzulegen, ob und wie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis als nach Regelbauweise führen. Die baurechtliche Prüfung bleibt vorbehalten.

Während der Erarbeitung des Richtprojekts, welches die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet, fanden diverse Besprechungen zwischen Vertretenden der Bauherrschaft und der Gemeindebehörde statt. 2019 wurde der Entwurf zum Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. 2021 wurde entschieden, den Perimeter um ein südlich angrenzendes Grundstück zu erweitern, das derselben Bauherrschaft gehört und bereits Teil des Richtprojekts war. Nun liegt der Entwurf des erweiterten Gestaltungsplans vor.

Die bürointerne Beurteilung von Richtprojekt und Gestaltungsplan erfolgte durch Thomas Meier und Cordula Püstow.

### 1. Unterlagen

Für die Beurteilung stehen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gestaltungsplanentwurf „Pilatusstrasse Ost“ bestehend aus Situationsplan M 1:500, Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Stand: 2. August 2022
- Richtprojekt „Pilatusstrasse Ost“ vom 2. August 2022 M 1:200 mit Erd-, Unter-, Obergeschoss 1-3, Attika, Südfassaden und Ansicht Pilatusstrasse, Schnitte C/A, Schnitt Schutzobjekt Fassade Haus C, Schnitt Schutzobjekt Schnitt Haus E

- Umgebungsplan Situation M 1:200 zum „Gestaltungsplan Wohnüberbauung Pilatusstrasse“ vom 15. August 2022
- Modell 1:500 vom April 2022

#### *Differenzen in der Plandarstellung:*

Die Art und Anordnung der Nutzungen im Aussenraum widersprechen sich im Umgebungsplan und den Plänen des allgemeinen Richtprojekts. Im Folgenden wird für den Aussenraum ausschliesslich auf den Umgebungsplan Bezug genommen. Die Widersprüche sind auszuräumen.

## **2. Ausgangslage**

Das Gebiet des Gestaltungsplans „Pilatusstrasse Ost“ bildet den Übergang von grossvolumigen Gebäuden zu einem Einfamilienhaus-Quartier. Es umfasst 0.88 ha und ist im Norden der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt. Der südliche Bereich an der Pilatusstrasse gehört zur dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. Der vorgesehene Perimeter mit den Parzellen 2859, 3213, 4194 und 4499 ist etwas grösser als die im Bauzonenplan ausgeschiedene Fläche mit Gestaltungsplanpflicht (nur Parzellen 3213 und 4194, 0.76 ha).

Das Gestaltungsplangebiet liegt zentral in der Gemeinde umgeben von Wohnbauten unterschiedlicher Grösse, der Bezirksschule und einem ehemaligen Industriegebäude mit Substanzschutz an der Pilatusstrasse 22. Es stösst im Süden an die Kantonsstrasse K362, eine lokale Verbindungsstrasse. An der vorliegenden Lage geht die Bebauung von grossen Volumen mit gemischter Nutzung und Mehrfamilienhäusern über in ein Einfamilienhausquartier. Das Terrain steigt von der Strassenkreuzung K362/Pilatusstrasse leicht gegen Süden an. Das Areal ist bisher teilweise überbaut: neben dem Eckgebäude des Restaurants Gotthard gibt es nur eingeschossige pavillonartigen Gewerbebauten; ansonsten ist das Gelände als Abstellfläche für Fahrzeuge und Wiesland genutzt. Nahe der Pilatusstrasse stehen zwei stattliche Bäume, zentral im Gebiet zudem ein grösserer Einzelbaum.

Die Grundordnung der Gemeinde Wohlen mit Bau- und Nutzungsordnung vom 8. Mai 2008, Teilrevision 4. November 2013 und Bauzonenplan vom 4. November 2013 beruht auf den Bau- und Messweisen vor deren Harmonisierung gemäss IVHB. Die Sondernutzungsvorschriften sind für neurechtlichen Begriffe gemäss IVHB formuliert, wie es § 64 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV entspricht. Im Planungsbericht ist das Verhältnis der bisherigen und neuen Masse erläutert.

Zur Beurteilung des Richtprojekts und der Abweichungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan sind primär folgende Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Wohlen vom 8. Mai 2008, Teilrevision 4. November 2013 zu beachten:

§ 4 BNO, Sondernutzungsplanungspflicht

§ 8, § 11 und § 12 BNO, Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie Wohnzone W3  
dort besonders § 11 Abs. 2<sup>bis</sup> Verkaufsnutzungen in der WG3

§ 62 BNO, Ortsbildschutz

§ 65 BNO, Umgebungsgestaltung

Daneben gelten auch folgende Paragraphen der BNO: § 43 BNO Abstände, Mehrlängenzuschlag, § 54 BNO Spezielle Anforderungen an Mehrfamilienhäuser, § 57, § 59 und § 60 BNO Abstellplätze Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, § 61 BNO Spiel- und Erholungsanlagen.

## **3. Richtprojekt**

Das vorliegende Richtprojekt ist das überzeugende Resultat einer begleiteten Entwicklung mit Variantenstudium und einer städtebaulichen Analyse des Orts, zu dem einige Beratungen stattfanden. Das Richtprojekt weist eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.84 auf.

Das Richtprojekt umfasst vier Mehrfamilienhäuser sowie einen Wohn-/Gewerbebau mit Verkaufsfläche im EG. Die Mehrfamilienhäuser mit zugehörigem Pavillon bilden eine klar ablesbare kleine Siedlung östlich der Pilatusstrasse. Der daran angrenzende Wohn-/Gewerbebau ist ein Solitärgebäude, welches die Strassenkreuzung Pilatusstrasse /Waltenschwilerstrasse mit prägt.

### ***Wohnsiedlung***

Die drei westlichen Wohnbauten nahe der Pilatusstrasse sollen mit vier Vollgeschossen und Attika deutlich höher sein als das vierte östliche Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Attika. Dazu ist ein eingeschossiger Pavillon an der Pilatusstrasse vorgesehen, der neben einem Gemeinschaftsraum, einer Containernische auch die Rampe und eine Treppenanlage zur gemeinsamen Tiefgarage umfasst. Alle Gebäude sind gleich gestaltet, in ost-westlicher Richtung ausgerichtet, gleich organisiert mit Eingängen von Norden und direkter Erschliessung ab der Tiefgarage. Beidseitig der Eingänge gibt es gedeckte Veloabstellplätze, die die privaten nördlichen Vorgärten und die Erdgeschosswohnungen zum allgemein zugänglichen Freiraum abschirmen. Die gegen Süden liegenden Privatgärten sind dank der Hanglage um etwa einen Meter gegenüber der allgemein zugänglichen Fläche erhöht und somit geschickt von dieser abgesetzt. Vor den vollflächig verglasten Südfassaden liegt eine durchgehende Schicht mit Balkonen und Wintergärten. Die weiteren Fassaden sind mit Lochfenstern unterschiedlicher Formate vorgesehen. Die Fassaden zur Pilatusstrasse sind analog der anderen Stirnseiten gestaltet und weisen nur wenige Fensteröffnungen auf.

An der Pilatusstrasse und an den Pavillon angelagert ist ein zentraler, allgemein zugänglicher Platz. Von diesem ausgehend wird das gesamte Gebiet mit diversen Fusswegen durchzogen. Der öffentliche Fuss- und Radweg in Ost-West-Richtung wird auch als Schulweg der benachbarten Primar- und Bezirksschule sowie des Kindergartens dienen.

Die Ausrichtung der Gebäude quer zur Pilatusstrasse wird in die Tiefe des Perimeters beibehalten. Mit der abgewinkelten Parzellenform ergeben sich dadurch diverse Dreiecksflächen, die als Aufenthalts-, Spiel- oder Grünfläche gestaltet werden sollen. Im gesamten Gestaltungsplangebiet sind Baumpflanzungen vorgesehen, über der Tiefgarage in Baumtrögen.

An der nördlichen Ecke des Perimeters nimmt eine auf der Nachbarparzelle geplante, zur gegenüberliegenden Schule gehörenden Veloabstellanlage einen kleinen Teil des Perimeters ein.

### ***Wohn-/Gewerbebau***

Anstelle des dreigeschossigen Eckgebäudes Restaurant Gotthard ist ein viergeschossiges Gebäude mit einer zirka 250 m<sup>2</sup> grossen Verkaufsfläche im EG und darüber drei identischen Vollgeschossen mit 12 Wohnungen vorgesehen. Jede Wohnung hat als privaten Aussenraum eine Loggia. Dieses Gebäude steht als einziges längs zur Pilatusstrasse, näher zur Strasse und weist kein Attikageschoss auf. Dabei bleibt das Neubauvolumen angemessen unter der Traufkante des gegenüberliegenden denkmalgeschützten Fabrikgebäudes. Der im Vergleich zu den Wohngebäuden verringerte Strassenabstand ist hinnehmbar, da hier keine erdgeschossige Wohnung den um einen Vorgarten vergrösserten Abstand erfordert. Wir haben empfohlen zu prüfen, ob der Hauseingang von der Rückseite an die Strassen- bzw. Westseite verlegt werden könnte. Dies würde eine selbstverständlichere Adressierung gewährleisten. Leider ergab sich keine hindernisfreie Lösung, so dass der rückwärtige Eingang für die Wohnungen akzeptierbar ist. Laut Planungsbericht ist ein zusätzlicher Eingang für die Gewerbefläche im EG nur „denkbar“. Wir empfehlen dringend, das Erdgeschoss von der Kreuzung Walternschwiler-/Pilatusstrasse aus zugänglich zu machen.

An der Einmündung der Pilatusstrasse in die Waltenschwilerstrasse, südlich des Gebäudes soll ein Vorplatz mit Treppenanlage zum Ladenlokal und einem grossen Einzelbaum gestaltet werden. Ein Fahrweg und eine Zufahrt angrenzender Liegenschaften prägen neben einer rückwärtigen Grünfläche die weitere Umgebung des Wohn-/Gewerbebaus.

### ***Parkierung, Erschliessung***

Die Parkierung wird effizient unterirdisch in einer Tiefgarage mit einer 3 m breiten einspurigen Rampe ab der Pilatusstrasse organisiert.

Die Tiefgarage umfasst 92 Parkfelder, von denen 9 als Besucherparkfelder markiert sind. Dazu gibt es Abstellplätze für 15 Motorräder. Gemäss Umgebungsplan sind oberirdisch nur 7 Besucherparkplätze verstreut entlang der Strasse, am zentralen Platz und hinter den Wohn-/Gewerbebau vorgesehen, 2 davon sind behindertengerechte Besucherparkplätze. Erfreulicherweise gibt es oberirdisch keine grossflächige Parkierungsanlage und das Areal ist nahezu autofrei. Die vorgeschlagene Anzahl Parkfelder in der Tiefgarage liegt leicht über dem Angebot, das sich aus der VSS-Norm SN 40 281 und § 57 BNO ergibt. Maximal sind im Gestaltungsplan 7'415 m<sup>2</sup> aGF realisierbar. Es ergeben sich gemäss Parkplatzberechnung im Planungsbericht bei nahezu ausschliesslicher Wohnnutzung und einer Verkaufsfläche 79 Pflichtparkplätze, 3 Parkfelder für die Nachbarliegenschaft Parz. Nr. 4324, total 82 Pflichtparkfelder plus 16 Besucherparkplätze. Die 2 überzähligen Abstellplätze sind als Projektierungsspielraum einzustufen. Jedoch ist die Gesamtfläche der Tiefgarage spätestens im Baubewilligungsverfahren auf das notwendige Mass zu überprüfen, da die Parkfelder und Fahrgassen teils zu grosszügig eingezeichnet sind.

Zusätzlich zur Tiefgaragenzufahrt gibt es an beiden Seiten des Pavillons zwei Not- und Zügelzufahrten. Nördlich des Wohn-/Gewerbebaus dient ein mit Dienstbarkeit gesicherter Fahrweg der Durchfahrt zu den östlich angrenzenden Einfamilienhäusern auf Parz. Nrn. 1344, 2755, 2756 und 3214. Eine bestehende Zufahrt ab der Waltenschwilerstrasse (K263) für eine Garage der Nachbarliegenschaft Parz. Nr. 4324 ist mit einer Dienstbarkeit gesichert.

Es werden viele gedeckte Veloabstellplätze nahe den Eingängen der Wohngebäude angeordnet und diese geschickt als Abgrenzung zwischen privaten Gärten und allgemein zugänglichen Wegen genutzt.

Die Erweiterung des GP-Perimeters ist bezüglich der gemeinsamen Erschliessung und Parkierung mit nur einer Zufahrt in die Tiefgarage sehr effizient und zweckmässig. Die Erschliessungs- und Abstellflächen sind ansprechend in die Umgebungsgestaltung integriert. Die Anordnung von Besucherabstellplätzen in der Tiefgarage vergrössert den Spielraum für eine attraktive Aussenraumgestaltung.

### ***Einordnung in die Umgebung und den Aussenraum***

Das Richtprojekt wurde aus mehreren Bebauungsvarianten gemeinsam mit der Abteilung Planung, Bau und Umwelt und der externen Beratung ausgewählt. Die Volumen der Wohnsiedlung überzeugen mit der Lage und abgetreppten Stellung der Gebäude, der gestaffelten Geschossigkeit und den grosszügigen vielfältigen Raumsituationen. Der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes wird durch die vergrösserten Strassenabstände, nur geringfügig erhöhten Fassaden- und Gesamthöhe inkl. Attika sowie deren Rücksprung von der Strasse gewährt.

Der Wohn-/Gewerbebau stellt in derselben Körnung der Wohnsiedlung eine angemessene Fortsetzung des Überbauungskonzepts bis an die Waltenschwilerstrasse dar. Der Wohn-/Gewerbebau steht deutlich näher an der Pilatusstrasse als die Wohngebäude, so dass der Strassenraum nicht in derselben Grosszügigkeit, aber mit Baumreihe fortgesetzt wird. Dies liegt begründet in der gegebenen Parzellenform und umliegenden Bebauung und ist angesichts der Gewerbenutzung im Erdgeschoss gut hinnehmbar. Die deutlich verbesserte Attraktivität des Strassenraums ist eine erfreuliche Qualität des Projekts.

Die Strasseneinmündung Pilatus-/ Waltenschwilerstrasse hat mit dem geplanten Ersatzvolumen anstelle des bestehenden Eckgebäudes eine bessere Verkehrssicherheit und wird auch weiterhin genügend gefasst und mit dem schönen Platz mit Treppenanlage und Einzelbaum aufgewertet.

Die Wohnüberbauung ordnet sich gut in die verschiedenartige Umgebung ein. Der arealinterne Platz mit Pavillon gibt der Wohnsiedlung ein attraktives Zentrum. Der am nördlichen Rand des Gebiets verlaufende öffentliche Fuss- und Radweg verbessert die Anbindung des östlich liegenden Wohnquartiers. Hingewiesen wird auf die vom Umgebungsplan abweichende Darstellung im Ansichtsplan der Südfassaden Haus B1 und B2 mit Abgrabung und einem Niveausprung an der östlichen Perimetergrenze.

## 4. Beurteilung der Abweichungen von der Regelbauweise

In einem Gestaltungsplan ist ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erzielen als bei einer Überbauung nach Regelbauweise. Dabei darf die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt werden und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Dahingehend werden die Abweichungen von der Regelbauweise aufgeführt und bewertet. Sie sind auch im Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichts zusammengestellt.

### 4.1 Ausnützungsziffer (AZ)

Die reguläre maximale Ausnützungsziffer gemäss § 8 BNO beträgt im gesamten Perimeter 0.70 (W3 und WG3). Gemäss Sondernutzungsvorschriften sind maximal 7'415 m<sup>2</sup> aGF in den Baubereichen möglich. Dies entspricht bei einem Perimeter von 8'834 m<sup>2</sup> einer Ausnützung von 0.84. Dieser Ausnützungsbonus liegt im gesetzlichen Rahmen und ist im zusätzlich möglichen Geschoss begründet.

Die Anordnung der Gebäudevolumen liegt überwiegend entlang der Pilatusstrasse und zentral um den internen Platz im Perimeter. Benachbart zur zweigeschossigen Wohnzone wird auch im Gestaltungsplangebiet nur zweigeschossig gebaut. Die erhöhte Ausnützung wird deshalb als siedlungsverträglich beurteilt.

In allen Baubereichen zusammen sind 57 Wohnungen vorgesehen. Gemäss Wohnungsspiegel des Richtprojekts variieren die Grössen von 2 1/2 bis 5 1/2 Zimmern. Gemäss Planungsbericht sind darin 126 EinwohnerInnen zu erwarten. Dies entspricht einer Dichte von 143 E/ha. Die im kantonalen Richtplan geforderte Einwohnerdichte von 90 E/ha für unbebaute Wohn- und Mischzonen in Kernstädten ist daher entsprechend der hohen Ausnützung übertroffen. Diese Zahl liegt auch daher so hoch, da weitestgehend Wohnnutzung vorgesehen ist. Auch bei gemischter Nutzung mit höherem Gewerbeanteil liesse sich die kantonale Anforderung der Einwohnerdichte weiterhin erfüllen.

Gemäss SNV ist ein Zuschlag von 15% aGF für Kaltverglasungen von Balkonen/Loggias möglich. Damit besteht die Gefahr, dass die maximale bauliche Dichte das verträgliche Mass übersteigt. Der Zuschlag lässt die AZ im Gestaltungsplan insgesamt über die AZ der nächsthöheren Zone ansteigen: WG4, AZ = 0.85. Bisher ist die Balkonschicht schön gestaltet durch den Wechsel mit eingeschobenen verglasten Fassadenteilen. Wir empfehlen den Zusatz zu streichen oder im Richtprojekt nachzuweisen, dass mit dem Zuschlag von 20% eine quartierverträgliche Einordnung und gestalterisch gute Lösung gewährleistet werden kann.

Die Mindestausnützung ist in den SNV mit 90% der maximal zulässigen BGF zwingend hoch. Dies wird sehr begrüsst und stellt die angestrebte qualitätsvolle Verdichtung verbindlich sicher.

### 4.2 Baubereiche und Abstände

Baubereiche ersetzen die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände der gesetzlichen Grundordnung. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die regulären Grenz- und Gebäudeabstände an mehreren Orten unterschritten.

Zwischen den Baubereichen B1 und B2 wird ein Mindestabstand von 2.5 m vorgeschrieben, der aufgrund deutlich grösserer Abstände in die anderen Richtungen und wegen der geplanten Ausbildung des Zwischenraums als Gasse mit geschlossenen Fassaden gut hinnehmbar ist. Das grundsätzlich grosszügige Bebauungsmuster bedingt auch punktuelle Dichte.

Die Grenzabstände werden nach Norden punktuell unterschritten, da die Baubereiche gegenüber der Grundordnung Mehrlängen von bis zu 30.5 m (Baubereich A), 25.1 m (Baubereich B2) und 35.2 m (Baubereich D) ermöglichen. (Mehrlängenzuschlag ab >18 m). Da die Baubereiche schräg zu den Grenzen stehen und die Unterschreitungen sich stets in vergrösserte Abstände entwickeln, werden die Unterschreitungen infolge Mehrlängenzuschlag als zulässig angesehen. Dies bestätigen die im Anhang des Planungsberichtes ersichtlichen Schattenwurfabbildungen.

Der Abstand zur Pilatusstrasse beträgt beim Baubereich D für den Wohn-/Gewerbebau lediglich 2.95 m, der kommunale Strassenabstand hingegen 4 m. Dieser Unterabstand liegt begründet im Versatz, mit dem das Trottoir Teil der Strassenparzelle und nicht mehr des Perimeters wird. Der ausgeschiedene Baubereich ermöglicht eine gute strassenräumliche Einfügung und gewährleistet im rückwärtigen Bereich zu den benachbarten Wohnliegenschaften die genügende Besonnung.

Wir empfehlen, einen zusätzlichen Eingang im Baubereich D vorzusehen, mit dem das Erdgeschoss zum Vorplatz mit Treppenanlage verbunden wird.

### **4.3 Geschossigkeit, Fassaden- und Gesamthöhe**

Gemäss § 8 BNO sind im gesamten Gestaltungsplangebiet (WG3 und W3) drei Vollgeschosse möglich. Die Gebäudehöhe darf maximal 10 m betragen, die maximale Firsthöhe 15 m. Gemäss der laufenden Revision der BNO wird dies zukünftig 10.50 m Fassadenhöhe sein. Der Entwurf hat noch keine Vorwirkung und lag im 3. Quartal 2021 zur Mitwirkung auf.

Im Gestaltungsplan sind abweichend in den Baubereichen A, B1, C und D vier Geschosse zulässig und im Erdgeschoss 2.6 m lichte Höhe vorgeschrieben. Das zusätzliche Geschoss des Gestaltungsplans hält den baurechtlichen Rahmen der kantonalen Bauverordnung ein (§ 8, Abs. 2 lit. a) BauV). Die höhere Bebauung gemäss Gestaltungsplan bildet ein gleichzeitig dichtes und grosszügiges Bebauungsmuster und ist gut vertretbar. Die Entwicklung nach Innen wird in zentraler Lage gefördert und ist ausdrücklich zu begrüssen. Eine genügende Besonnung der nördlichen, höher am Hang gelegenen Wohnbebauung durch die Bauvolumen des Richtprojekts wurde in der Erarbeitung des Gestaltungsplans untersucht und ist im Erläuterungsbericht, Kapitel 3 nachgewiesen. Die Besonnung der östlich liegenden Wohngebäude wird durch die überwiegend vergrösserten Abstände sichergestellt. Hilfreich ist hierbei, dass die Volumina des Richtprojekts nicht parallel zur Grenze stehen.

Die Gebäude- bzw. hier Fassadenhöhe ist mit 13.7 m nur um leicht mehr als die Höhe eines Regelgeschosses erhöht. Diese geringfügige Erhöhung ist durch die weiteren Festlegungen (überwiegend von der Strasse zurückversetzte Baubereiche, Attikageschoss 3 m rückspringend bzw. in Baubereich D kein Attikageschoss) ortsbaulich gut vertretbar. Bei in Kraft Treten der revidierten BNO liegt die Mehrhöhe zukünftig auch im rechtlich zulässigen Mass vom einem zusätzlichen Regelgeschoss à 3.2 m.

Die 16 m First- bzw. hier Gesamthöhe liegt lediglich 1 m über dem Mass gemäss Regelbauweise und damit deutlich unter dem zulässigen Mass für einen Gestaltungsplan.

Hinweis zu den Schnitt-/Ansichtsplänen: Die Beschriftungen zu den Höhen über Terrain geben nicht die massgeblichen Höhen wieder, da diese nur zum Teil an der jeweiligen Fassade zu messen sind. Im Baubereich D liegt eine deutliche Abweichung vor. Vermutlich ist die Gesamthöhe knapp eingehalten, was im Baugesuchsverfahren zu prüfen bleibt. Die hier relevanten Aspekte Einordnung und rechtliche Zulässigkeit sind an den vorliegenden Plänen prüfbar.

## **5. Würdigungen und Empfehlungen zu den Festlegungen des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan – also der Situationsplan 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften (SNV) – umschreibt in seinen verbindlichen Bestandteilen das Richtprojekt mit Umgebungsplan in zweckmässiger Art. Die umfassenden Qualitäten des Richtprojekts sind angemessen im Situationsplan abgebildet. Die Analysen, Überlegungen und Herleitungen aus dem Richtprojekt sind im Planungsbericht gut nachvollziehbar zusammengefasst.

### **5.1 Baubereiche, Abstände, Höhen und Ausnützung**

Die Baubereiche sichern das gleichzeitig dichte und grosszügige Bebauungsmuster des Richtprojekts zweckmässig. Die Geschossigkeit ist abgestuft und unterstützt die Einordnung zum dichten Steinmannareal im Westen wie auch in das niedrigere Wohnquartier im Osten. Der

Rücksprung der Attikageschosse an der Pilatusstrasse sichert die angemessenen Umgebungs-schutz des historischen Fabrikgebäudes. Die Einmündung der Pilatusstrasse in die Walten-schwilerstrasse wird mit Baubereich D im Vergleich zum Bestand grosszügiger und angemessen gefasst. Durch bessere Sichtwinkel wird die Verkehrssicherheit verbessert.

Entlang der Pilatusstrasse sind die Baubereiche A, C und Gemeinschaftsraum mit Pflichtbau-linien versehen, was sehr begrüsst wird. Die Pflichtbaulinie liegt im Abstand von 6.0 m zur Pilatusstrasse, der reguläre Strassenabstand wäre 4.0 m. Der vergrösserte Abstand ermöglicht parallel zur Strasse angeordnete Besucherparkplätze und Baumpflanzungen, ein breites Trottoir und Vorgartenstreifen.

Der Baubereich unterirdische Bauten ist zur Sicherung einer möglichst wenig eingeschränkten Bepflanzbarkeit an den Umfang der Tiefgarage des Richtprojekts anzupassen, sofern diese in der weiteren Bearbeitung verkleinert wird.

## **5.2 Arealinterner Platz und Pavillon**

Der arealinterne Platz mit dem Pavillon und Gemeinschaftsraum wird als belebendes, identitäts-stiftendes Element begrüsst und die Anlagerung an den öffentlichen Strassenraum als sehr gut eingestuft. Zu würdigen ist die attraktive Gestaltung auch, da sie auch profane Funktionen wie die zentrale Entsorgung und die Einhausung der Tiefgaragenrampe einbindet.

## **5.3 Erschliessung und Umgebung**

Ein dichtes Wegenetz erschliesst das gesamte, weitgehend autofreie Areal. Wie von der Gemeinde gewünscht, werden wichtige Quartierverbindungen öffentlich zugänglich sein. Dies betrifft sowohl die Ost-Westachse als öffentlicher Fuss- und Radweg wie den Fussweg vom Südosten zum arealinternen Platz.

## **5.4 Energie**

Die Vorschriften zur Energie gehen über die allgemeine Gesetzgebung erfreulicherweise hinaus. Dies sind die Elektrifizierung der Tiefgarage und die Pflicht eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude Baubereich D zu erstellen.

## **6. Zusammenfassung**

Das 0.88 ha grosse Gestaltungsplangebiet „Pilatusstrasse Ost“ liegt zentral in Wohlen, einer Kernstadt gemäss kantonalem Richtplan und befindet sich in den Zonen W3 und WG3. Es liegt gegenüber dem Gestaltungsplangebiet „Steinmann-Areal“ mit Grundzone Wohn- und Gewerbezone WG4 auf der anderen Strassenseite der Pilatusstrasse.

Das Richtprojekt ist das Resultat einer sorgfältigen Entwicklung mit Variantenstudien unter Einbezug der Gemeindebehörden. Die daraus entstandene vorliegende Grundkonzeption mit vier Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Flachdach und Attikageschoss, einem Pavillon mit Ge-meinschaftsraum und einem Wohn-/Gewerbebau ist ein tragfähiger Entscheid. Im Gestaltungs-plangebiet sind verschiedene attraktive Aussenräume mit unterschiedlichen Charakteren vorgesehen.

Das Richtprojekt passt sich gut in die angrenzende sehr unterschiedliche Bebauung ein und stellt mit der Verdichtung und Durchwegung einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung des Quartiers dar. Die quer zur Pilatusstrasse angeordneten Wohngebäude mit bündigen Strassen-fassaden übernehmen die Ausrichtung der Baukörper im Steinmann-Areal und haben eine angemessene Körnigkeit und Geschosszahl. Sie bilden einen attraktiven Strassenraum und verzahnen den öffentlichen Raum besonders am arealinternen Platz mit dem neuen Quartier.

Die hohen räumlichen und gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts sind im Gestaltungsplan zweckmässig gesichert. Die hohe Ausnützung von 0.84 kann siedlungsverträglich und mit hoher

städtebaulicher Qualität für das Quartier und die Bewohnerinnen und Bewohner realisiert werden. Die moderne Formensprache der Bebauung ist stimmig und mit diversen Vorschriften zur einheitlichen Gestaltung verschiedener Bauteile und Gestaltungselemente gut gesichert.

Die Umgebung ist differenziert gestaltet und geschickt modelliert, die neuen öffentlichen Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr steigern die Qualität des Quartiers.

Punktuell könnten Richtprojekt und Gestaltungsplan aus unserer Sicht noch geringfügig überarbeitet werden.

- Die Tiefgarage und den unterirdischen Baubereich auf den zulässigen und notwendigen Umfang anpassen (Richtprojekt, Situationsplan und SNV)
- Baubereich D, Eingang Erdgeschoss zur Waltenschwilerstrasse sichern (Situationsplan)
- Zuschlag 15% aGF für Kaltverglasungen in den SNV streichen oder im Richtprojekt Verträglichkeitsnachweis erbringen

Marti Partner Architekten und Planer AG



Thomas Meier



Cordula Püstow

Per E-Mail zur Kenntnis an:

Planung, Bau und Umwelt, Claudia Schwarzmaier, Kapellstrasse 1, 6510 Wohlen  
claudia.schwarzmaier@wohlen.ch

KIP Siedlungsplan AG, Andreas Duss, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen  
a.duss@kip.ch

Architekturbüro Rolf Billing, Samuel Eberli, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden  
billingarch@bluewin.ch