



Kanton Aargau

Gemeinde Wohlen



Objekt **Gestaltungsplan Pilatusstrasse Ost**

Gemäss § 21 BauG

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

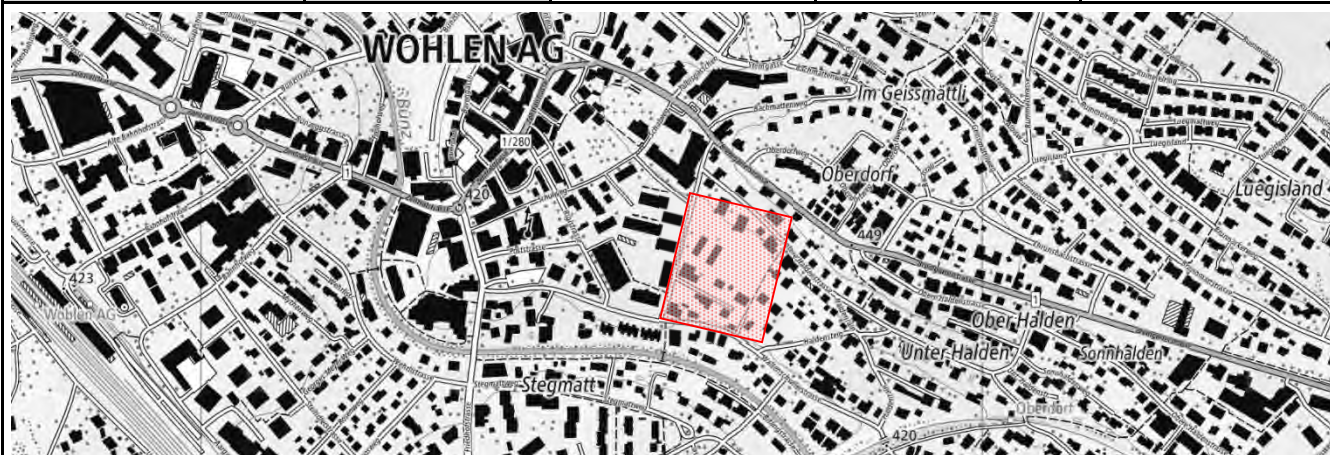
Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



KIP SIEDLUNGSPLAN AG

SIEDLUNGSPLAN 5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.: 13.01.01

Erstellung:
Datum :

02.08.2022

Verfasser :

DUS

Änderungen :

Impressum

Auftraggeber: ImmoFort AG
Büelisackerstrasse 3
5619 Büttikon

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ
Martin Keller, dipl. Ing. Raumplanung FH

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage und Ziele</i>	3
1.1	Planungsgegenstand und bisherige Planungsschritte	3
1.2	Ziele des Gestaltungsplans	3
1.3	Bisherige Planungshistorie	4
2	<i>Grundlagen und Rahmenbedingungen</i>	5
2.1	Bundesinventare	5
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	5
2.3	Regionale Rahmenbedingungen	7
2.4	Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene	7
2.5	Eigentumsverhältnisse und Servitute	11
3	<i>Gebietsanalyse</i>	13
3.1	Beschrieb Gestaltungsplanareal und nähere Umgebung	13
3.2	Bestehende Erschliessungssituation	15
4	<i>Richtprojekt</i>	16
4.1	Vorstudien	16
4.2	Richtprojekt Architektur	16
4.3	Richtprojekt Umgebung	18
5	<i>Schwerpunktthemen</i>	22
5.1	Bebauung	22
5.2	Konformität mit IVHB	23
5.3	Schutz Orts- und Landschaftsbild	24
5.4	Umwelt, Natur, Landschaft und Energie	27
5.5	Verkehr	29
5.6	Weiteres	34
6	<i>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</i>	36
6.1	Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan	37
6.2	Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan	41
7	<i>Auswirkungen</i>	42
7.1	Innenentwicklung	42
7.2	Interessenabwägung	42
7.3	Zielerreichung	42
8	<i>Projektorganisation und Planungsablauf</i>	44
8.1	Organisation	44

8.2	Ablauf der Planung	44
9	<i>Anhang</i>	46

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Planungsgegenstand und bisherige Planungsschritte

Das Areal „Pilatusstrasse Ost“ liegt an sanfter Südhanglage am östlichen Rand des Zentrums von Wohlen. Das Areal ist heute rund zur Hälfte überbaut und befindet sich teils in der Wohnzone W 3 und teils der Wohn- und Gewerbezone WG 3.

Das Areal Pilatusstrasse Ost besteht aus den Parzellen Nrn. 2859, 3213, 4194 und 4499. Die Parzellen Nrn. 3213 und 4194 sind dabei mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 Abs. 1 BNO belegt. Sie dürfen daher nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Zwecks gesamtheitlich abgestimmter Gestaltung wurden die Parzellen Nrn. 2859 und 449 zusätzlich in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen.

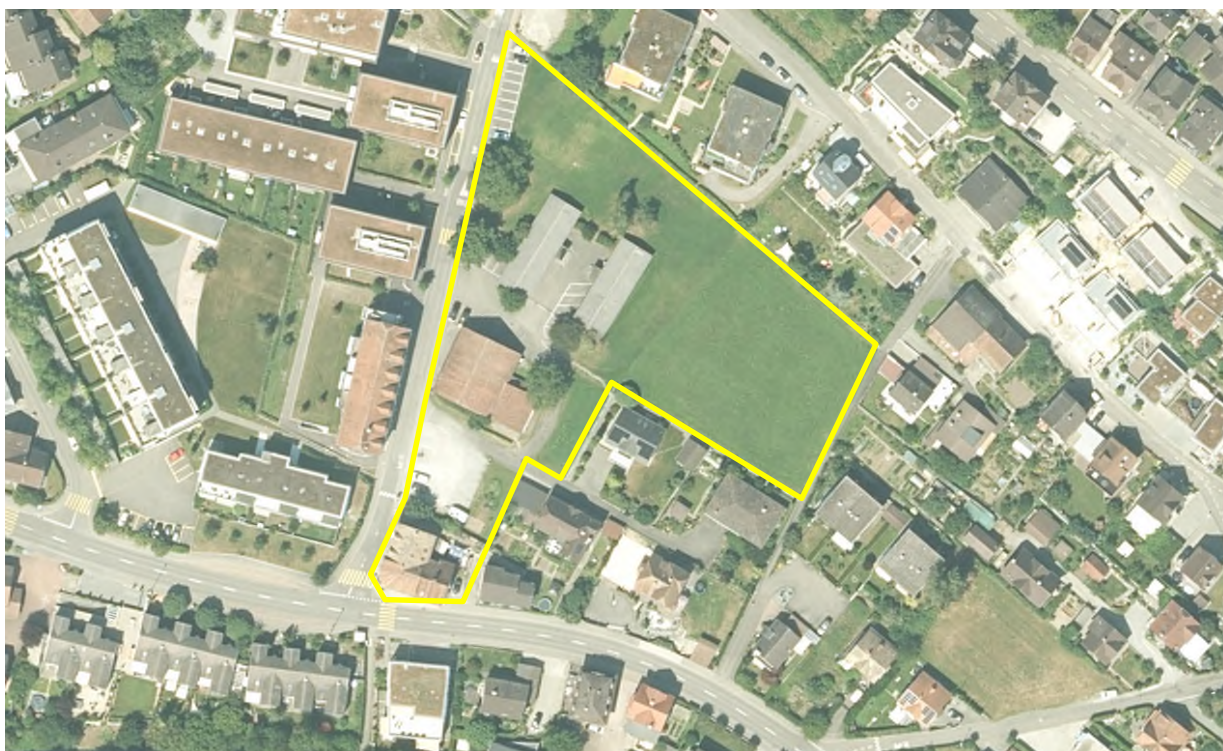


Abbildung 1 Orthophoto 2020 mit Planungssperimeter (Quelle: AGIS)

1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Bebauung geschaffen werden. Gestützt auf ein Gesamtkonzept legt der Gestaltungsplan für den gesamten Perimeter die Lage und die Höhe der Bauten, die gestalterischen Rahmenbedingung, die Nutzungsdichte und -verteilung, die Erschliessung und die Parkierung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest.

Das sich der Gestaltungsplan grundsätzlich nicht auf ein bestimmtes Projekt abstützen soll, wird er so ausgelegt, dass vom Gesamtkonzept abweichende, aber daran sich orientierende Lösungen realisierbar sind. Der Gestaltungsplan gewährleistet einerseits, dass:

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss übergeordneter Vorgaben sichergestellt werden und andererseits, dass
- den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offen bleiben.

1.3 Bisherige Planungshistorie

Die Firma Immofort AG als Grundeigentümerin liess im Herbst 2016 eine Machbarkeitsstudie für die Bebauung der Parzellen Nrn. 3213 und 4194 erarbeiten. Daraus wurde ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept abgeleitet, welches erstmals am 31. Oktober 2016 der Bauverwaltung der Gemeinde Wohlen zur Besprechung unterbreitet wurde. Das Bebauungskonzept wurde anhand diverser Projektideen mit ausgiebigem Volumenstudium mit mehreren Möglichkeiten evaluiert (vgl. Kapitel 4.1). Zwischen Januar und Oktober 2017 wurde das Bebauungskonzept in mehreren Sitzungen mit der Fachgutachterin sowie der kommunalen Raum-, Bau- und Verkehrskommission diskutiert. Gestützt auf diese Diskussionen und das daraus resultierende Richtprojekt von Billing Architektur Baden wurde schliesslich der privat erstellte Gestaltungsplan Pilatusstrasse Ost im Oktober 2018 und in einer überarbeiteten Version im Juni 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Freiraumaspekte wurden durch das Büro arcoplan, Ennetbaden erarbeitet. Die Mitwirkung erfolgte vom 13. Oktober bis zum 12. November 2018.

Infolge des nachträglichen Erwerbs der südlich angrenzenden Parzellen Nrn. 2859 und 4499 wurde, mit Zustimmung des Gemeinderats Wohlen und des Kreisplaners des Kantons, im Mai 2021 entschieden, den Gestaltungsplanperimeter um die beiden Parzellen zu ergänzen. Die Bebauungsidee der beiden Parzellen war bereits bei der zweiten Vorprüfungseingabe Teil des städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzepts. Durch die Integration der Parzellen in den Gestaltungsplan wird die Argumentation des städtebaulichen Gesamtkonzepts in einem Planungsverfahren ermöglicht. Mit der Erweiterung des Gestaltungsplans und der allgemeinen Weiterbearbeitung des Plans wurde fortan KIP Siedlungsplan AG, Wohlen beauftragt.

Das Richtprojekt über das Gesamtareal wurde am 23.06.2021 dem Kreisplaner sowie der Fachberaterin Ortsbild vorgestellt. Von kantonalen Seite wurde hinsichtlich Ortsbild, Verkehr und Freiraum zum Richtprojekt im Bereich der Gestaltungsplanerweiterung Stellung genommen.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Wohlen weist gemäss ISOS ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

Das Areal Pilatusstrasse Ost liegt in der Umgebungsrichtung V (U-RI V, Neubauzone im Süden) mit Erhaltungsziel „b“ (Erhalten der Eigenschaften). Gegenüber der Pilatusstrasse befindet sich eine Ortserweiterung des 19./20. Jahrhunderts (Hinweis).

Gemäss Beschreibung im ISOS sind heute weite Teile des Talabschnittes des Bünztals überbaut. Die Gesamtbebauung wirke aber ziemlich ungeplant und weist in ihrem Aufbau wenig klare Bezugspunkte auf. Umso wichtiger sei die Erhaltung der noch gut erhaltenen historischen Dorfteile und der grossen Anzahl markanter Einzelbauten, welche im Ortsbild wichtige Akzente setzen.

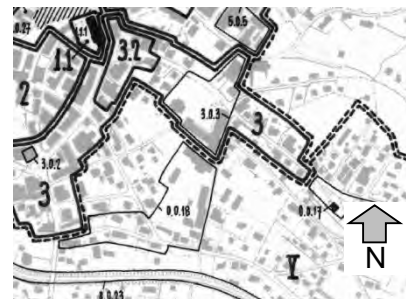


Abbildung 2
Auszug aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (Quelle: AGIS 2021)

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze, etc.). Für das Areal sind keine entsprechenden Strecken relevant.

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf folgenden kantonalen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
- Kantonaler Richtplan vom 24. März 2015
- Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung Aargau-Ost 2. Generation /3. Generation (2012 bzw. 2016)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird, unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben aus Bundesverfassung, Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung, aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

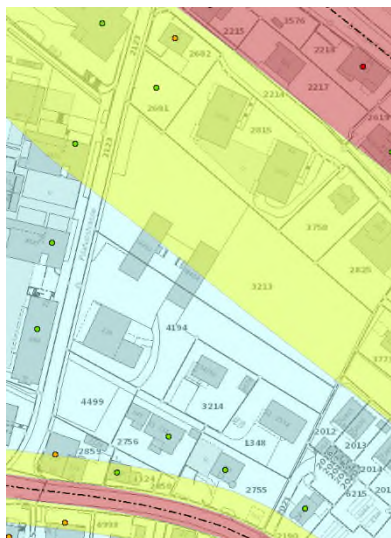
Der kantonale Richtplan macht insbesondere in Kapitel S 1.1 Vorgaben zur Siedlungsqualität und Innenentwicklung. Unter anderem ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung anzustreben. Zudem teilt der Richtplan das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen. Die Gemeinde Wohlen ist gemäss kantonalem Richtplan (Raumkonzept Aargau) eine Kernstadt im urbanen Entwicklungsraum. Entsprechende Gemeinden richten ihre Entwicklung auf die regionale Gesamtentwicklung aus, gewährleisten die Erreichbarkeit und den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz und steigern die Lebensqualität und Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten. In Kernstädten und im urbanen Entwicklungsraum sind in unüberbauten Wohn- und Mischzonen Mindest-Einwohnerdichten von 90 Einwohnern pro Hektare und in überbauten Wohn- und Mischzonen Mindest-Einwohnerdichten von 70 Einwohnern pro Hektare das Ziel.

Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Im Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 2. Generation (2012) verläuft die Massnahme LV01.11 entlang der Waltenschwilerstrasse südlich des Areals Pilatusstrasse Ost. Diese ist Teil eines Massnahmen-

pakets zur Behebung von Schwachstellen im Fuss- und Radverkehr. Im Agglomerationsprogramm der dritten Generation (2016) wird die Massnahme unter 2 B 4.01.11LV als „Umsetzung abgebrochen“ bzw. „Machbarkeit fraglich“ geführt.

Strassenlärm



Betreffend Strassenlärm befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Einflussbereich der zwei Kantonsstrassenachsen K 127 und K 362. Teile des Perimeters werden als IGW-kritisch bei ES II eingestuft (Abbildung 4).

Abbildung 3 Auszug Grobkataster Strassenlärm (Quelle: AGIS)

Hochwasser und Gewässerschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht im Gestaltungsplanperimeter keine Gefährdung durch Hochwasser. Der Gewässerraum der nahegelegenen Bünz ist ebenfalls nicht betroffen. Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU sind Teile des Perimeters von Oberflächenabfluss betroffen (Abbildung 4). Die Parzellen Nrn. 2859 und 4499 befinden sich über einem Grundwasservorkommen von geringer Grundwassermächtigkeit oder geringer Durchlässigkeit. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Oberflächenabfluss und der Grundwasserschutz angemessen zu berücksichtigen.

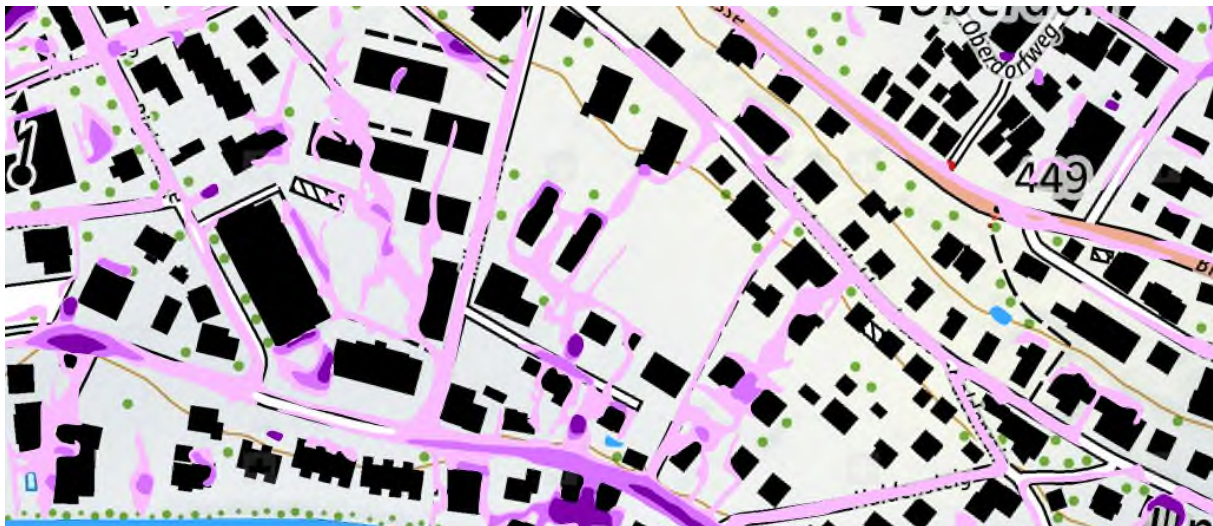


Abbildung 4 Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (map.geo.admin.ch)

Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Der Klimawandel stellt eine Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Um auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, gilt es, in der Siedlungsentwicklung auf steigende Temperaturen und extreme Wetterlagen zu reagieren. Gemäss Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2021 ist die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung bei Gestaltungsplänen insbesondere mit Festlegungen zum klimatischen System, zu Grün- und Freiraumstruktu-

ren sowie zu Wasser, Pflanzen und Materialisierung zu berücksichtigen. Die Klimakarten des Kantons Aargau bieten eine Grundlage für die Definition des Handlungsbedarfs in den Planungen. Durch die heutige Wiesenfläche auf dem Areal stellt das Planungsgebiet heute kein Gebiet mit starkem Wärmeineffekt dar. Mit geeigneten Massnahmen sind die Qualitäten des heutigen Grünraums u.a. als Kaltluftwirkbereich innerhalb des Siedlungsgebiets in die Überbauung zu überführen.

2.3 Regionale Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Wohlen gehört dem Regionalplanungsverband Unteres Bünzthal an. Gemäss Regionalem Entwicklungskonzept vom 16. August 2017 sind unter anderem folgende übergeordnete Ziele zum Thema Siedlung und Wirtschaft aufgeführt:

- Das Untere Bünzthal ist eine eigenständige Wohn- und Wirtschaftsregion mit einem attraktiven und gut erreichbaren Zentrum und funktionsfähigen Gemeinden.
- Die Region strebt eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung an.
- Das prognostizierte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum findet an zentralen und gut mit dem Verkehr erschlossenen Standorten statt (Innenentwicklung).

Gemäss Kapitel Mobilität und Verkehr ist entlang der Waltenschwilerstrasse eine neue Fuss- und Velo-Verbindung als Alltagsroute geplant. Gemäss Massnahme Nr. 10 setzen sich die Gemeinden im Rahmen des Sanierungszyklusses beim Kanton für eine Aufwertung der Ortsdurchfahrten für den Fuss- und Veloverkehr ein.

Gemäss Kapitel Siedlung und Wirtschaft liegt das Areal Pilatusstrasse Ost in einem Gebiet, wo die Bevölkerungsentwicklung verstärkt stattfinden soll (mit dem öV gut erschlossenen Standorten). Weiter sind folgende Massnahmen relevant.

- Im Rahmen von Arealentwicklungen werden bestehende Fusswegverbindungen aufgewertet oder neue geschaffen.
- Im Rahmen von Arealentwicklungen wird ein Teil der Arealfläche zum hochwertigen Freiraum entwickelt.

Weitere regionale Grundlagen, welche für den vorliegenden Gestaltungsplan direkt zu beachten wären, sind nicht vorhanden.

2.4 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene

Die folgenden kommunalen Grundlagen waren für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans massgebend:

- Bauzonenplan vom 4. November 2013
- Bau- und Nutzungsordnung vom 4. November 2013
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 21. November 2011
- Bericht Freiraumplanung Baugebiet Wohlen vom 28. April 2010
- Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung, 3. März 2008
- Leitbild des Gemeinderats Wohlen, 3. März 2008

2.4.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonenplan (BZP)

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Wohlen vom 4. November 2013 befindet sich das Areal in der dreigeschossigen Wohnzone W 3 und der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3. Die nachfolgende Tabelle zeigt die der Zone zugewiesenen Kenndaten (§ 8 Abs. 1 bzw. §§ 11 und 12 BNO).

Tabelle 1 Kenndaten der Wohnzone W 3 und der Wohn- und Gewerbezone WG 3

	W 3	WG 3
Ausnutzungsziffer	0.70	0.70
Gebäudehöhe/Firsthöhe* in der Ebene	10 m / 15 m	10 m / 15 m
Gebäudehöhe/Firsthöhe* am Hang	10 m / 15 m	10 m / 15 m
Minimaler Grenzabstand		-
- bis Gebäudehöhe 7 m	4 m	4.0 m
- über Gebäudehöhe 7 m	6 m	5.5 m
Mehrlängenzuschlag ab	18 m	18 m
Zuschlag (§ 43 BNO)	¼ der Mehrlänge, max. 4 m	¼ der Mehrlänge, max. 4 m
Gebäuelänge	60 m	60 m
Empfindlichkeitsstufe Lärm (ES)	II	III

*Bei Gebäuden mit Pultdächern oder vergleichbaren einseitigen Dachformen beträgt die zulässige Firsthöhe höchstens 2 m mehr als die zulässige Gebäudehöhe, am Hang talseits höchstens 1 m. (Definition Hang siehe BauV)

In den Wohn-/Gewerbebezonen sind gemäss § 11 BNO die Wohnnutzung, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig. In der Zone WG 3 sind neue freistehende Einfamilienhäuser nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist (keine neuen isoliert stehende EFHs). Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.

In der Wohnzone W 3 sind gemäss § 12 BNO die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind ebenfalls nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.

Die Parzellen Nrn. 3213 und 4194 sind mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 Abs. 1 BNO belegt. Die Parzellen Nrn. 2859 und 4499 werden zusätzlich, ohne Pflicht, in den Gestaltungsplanperimeter aufgenommen. Gestaltungspläne können nach § 21 Abs. 2 BauG von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne gemäss § 8 Abs. 2 BauV von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich:

- Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abstände
- Nutzungsart, soweit überwiegende Schutzinteressen es erfordern
- Herabsetzung der Parkfelderzahl
- Lärmempfindlichkeitsstufen



Die BNO enthält darüber hinaus insbesondere folgende baurechtlich relevanten Bestimmungen:

- Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden Räume in Attika- und Dachgeschossen sowie in Untergeschossen gemäss kantonaler Messweise (§ 32 BauV) angerechnet (§ 34 BNO).
- Für unbeheizte Wintergärten und Balkonverglasungen wird gemäss § 34 BNO pro Wohneinheit ein Ausnützungszuschlag von 15% der zugehörigen Bruttogeschossfläche gewährt, mindestens jedoch 10 m².
- In den Zonen WG3 und W3 sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig. In der Regelbauweise gelten die allgemeinen Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG, § 62 BNO).
- Im Rahmen einer Arealüberbauung (ab 2'500 m² Grundstücksfläche) kann die zonengemässe Ausnützungsziffer bis auf maximal 0.80 erhöht und die Gebäudehöhe um maximal 3 m angehoben werden (§ 8 BNO). Im Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften für Arealüberbauungen gemäss § 8 BauV jedoch nicht anwendbar.
- Bei der Berechnung der Anzahl Abstellplätze nach den VSS-Normen gilt: Bei Einfamilienhausüberbauungen mit Sammelgaragen und bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den Bewohnerparkplätzen mindestens 20 % dieser Pflichtabstellplätze für Besucher vorzusehen (§ 57 Abs. 1 BNO).
- Gegenüber der Pilatusstrasse befindet sich ein Gebäude mit Substanzschutz (Kurz-Inventar-Nr. 960; Fabrikgebäude ehem. Otto Steinmann + Cie.). Diese sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert (§ 63 Abs. 2 BNO).
- Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit regelmässigem Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügen grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen (§ 60 BNO).
- Die Grösse der Spiel- und Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 15% der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschossfläche (inkl. Dach-, Attika- und Untergeschoss) zu betragen (§ 61 Abs. 1 BNO).

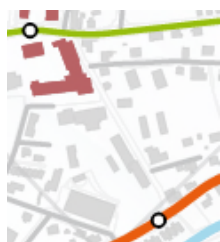
Die Gemeinde Wohlen teilrevidiert zurzeit ihre Nutzungsplanung. Gemäss Entwurf zur Mitwirkung (Auflage vom 16.08. bis 01.10.2021) sind keine Änderungen in den Zonenvorschriften zur W3 bzw. WG3 vorgesehen. Teil der Revision ist auch die Umsetzung der IVHB. Für die diesbezüglichen Änderungen sowie die Relevanz dessen für die vorliegende Gestaltungsplanung sei auf Kapitel 5.2 verwiesen.

2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 21. November 2011 sind folgende Einträge vorhanden:



- Die Pilatusstrasse wird als Sammelstrasse klassiert (gelb), dementsprechend sind Parkierung, Langsamverkehr und Geschwindigkeiten reglementiert.
- Durchfahrtswiderstand (bestehend; graue Vierecke) auf der Pilatusstrasse, einmal auf nördlich des Gestaltungsplanperimeters, einmal gegenüber dem Fabrikgebäude; Ziel ist die Unterbindung von Schleichwegen.
- Nebenroute Velo (bestehend) auf der Pilatusstrasse.

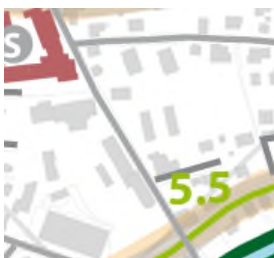


- Bestehende Bushaltestellen:
 - Wohlen AG, Rigistrasse (regionale Buslinie); südlich des Gestaltungsplangebiets
 - Wohlen AG, Haldenschulen (Ortsbus); nördlich des Gestaltungsplangebiets
- Die nahegelegenen Bushaltestellen (Entfernung 30 m bzw. 150 m) sorgen für öV-Güteklassen von C (entlang Pilatusstrasse) bzw. D (im noch unbebauten Gebiet).

Relevante Massnahmen sind:



- M 4.3: Bestehende Engstellen wirkungsvoller ausbilden, um Schleichverkehr zu verhindern (mittelfristige Priorität)



- V 5.5: Veloführung Waltenschwilerstrasse West sicher gestalten (Veloweg, Velostreifen prüfen), kurzfristige Priorität






2.4.3 Weitere kommunale Grundlagen

Freiraumplanung

Im kommunalen Bericht Freiraumplanung Baugebiet Wohlen vom 28. April 2010 sind folgende Einträge für die Erarbeitung des Gestaltungsplans Pilatusstrasse Ost relevant.



Abbildung 6 Freiraumplanung Baugebiet
Konzeptplan, 2. August 2010

-  Entwicklungsgebiete innerhalb Baugebiet / Flächen mit Gestaltungsplanpflicht; Ortschaftsspezifische Entwicklung der Freiraumziele in den Entwicklungsgebieten.
-  Bäume entlang wichtiger Hauptstrassen; Förderung neuer Baumreihen und Einzelbäume.
-  Bestehende Baumreihen entlang wichtiger Hauptstrassen (gem. Baumkataster Gemeinde Wohlen); Erhaltung und Pflege bestehender Baumreihen und Einzelbäume.
-  Bäume entlang von Nebenstrassen; Förderung neuer Baumreihen und Einzelbäume.
-  Oscosa Areal (Otto Steinmann Areal); Entwicklung eines gut durchgrünerten Quartiers mit attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr zwischen den öffentlichen Freiräumen und dem Ortszentrum. Erhaltung des quartierstypischen Charakters.

Leitbild Gemeinderat Wohlen

Im Leitbild des Gemeinderats Wohlen wurden verschiedene Leitsätze und Strategien formuliert. Für den vorliegenden Gestaltungsplan relevant sind folgende Aussagen:

- Wohlen schafft gute Rahmenbedingungen für Wohnformen mit hoher Umwelt- und Lebensqualität.
- Wohlen fördert private Initiativen und Eigenverantwortung in geeigneter Form.
- Wohlen nimmt seine ökologische Verantwortung wahr.

Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung

Auf Grundlage des Leitbildes verabschiedete der Gemeinderat der Gemeinde Wohlen per 3. März 2008 verschiedene Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung. Dazu gehören unter anderem eine aktive kommunale Wohnbau- und Bodenpolitik zur Förderung des angestrebten Wachstums, namentlich durch die Beratung von Grundeigentümern, kommunalen Bauträgern und Investoren. Unter anderem sollen altersgerechte Wohnungen gefördert werden.

2.5 Eigentumsverhältnisse und Servitute

Der Perimeter des Gestaltungsplans beinhaltet folgende Flächen und Parzellen:

Parzellen-Nr.	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
2859	525 m ²	525 m ²	Alle Alleineigentum:
3213	4'785 m ²	4'785 m ²	Immofort AG
4194	2'806 m ²	2'806 m ²	Büelisackerstrasse 3
4499	718 m ²	718 m ²	5619 Büttikon
Total Perimeter		8'834 m²	

Für die im Perimeter liegenden Parzellen bestehen nachstehende Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten (Stand: 31.05.2021):

Parzellen-Nr.	Eigentümer
2859	- Verzichtsrevers betr. Garageeinbau im Geb. Nr. 237 z.G. Staat Aargau - Öffentl. Wegrecht z.G. EWG Wohlen - Einfriedungspflicht z.L. 2756 und 2858 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 4324 - Näherbaurecht z.G. 4324 - Fuss- und Fahrwegrecht mit Anspruch auf erstmalige Strassenerstellung z.L. 4194 und 4499 - Fuss- und Fahrwegrecht mit Wegverlegungsanspruch z.L. 4499
3213	- Farnisbauten: Schulpavillon Nr. 2483/Schulpavillon nr. 2484 im Eigentum der EWG Wohlen - Öffentlicher Fussweg / Öffentliches Wegrecht z.G. EWG Wohlen - Brunnenleitung z.G. 4038 - Kanalisationsdurchleitungsrecht z.G. 2617 und 2815

-
- 4194
- Öffentlicher Fussweg / Öffentliches Wegrecht z.G. EWG Wohlen
 - Fuss- und Fahrwegrecht mit Anspruch auf erstmalige Strassenerschliessung z.G. 2756, 2859, 4499
 - Fuss- und Fahrwegrecht mit Anspruch auf erstmalige Strassenerschliessung z.L. 4499
 - Grenzbaurecht z.G. 4499
 - Grenzbaurecht z.L. 4499
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 2756
- 4499
- Öffentliches Wegrecht z.G. EWG Wohlen
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1348 und 3214
 - Grenzeinfriedung z.G. 2756
 - Grenzeinfriedung z.L. 2756
 - Grenzbaurecht z.G. 2756
 - Grenzbaurecht z.L. 2756
 - Fuss- und Fahrwegrecht mit Anspruch auf erstmalige Strassenerstellung z.L. 4194
 - Fuss- und Fahrwegrecht mit Anspruch auf erstmalige Strassenerstellung z.G. 2756, 2859 und 4194
 - Grenzbaurecht z.L. 4194
 - Grenzbaurecht z.G. 4194
 - Fuss- und Fahrwegrecht mit Wegverlegungsanspruch z.G. 2859
-

3 Gebietsanalyse

3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal und nähere Umgebung

Das rund 0.9 ha grosse Planungsgebiet liegt östlich an der ansteigenden Pilatusstrasse. Westlich der Pilatusstrasse bilden neu erstellte, grossvolumige Bauten auf den Parzellen Nr. 3015 und 3729 innerhalb des Gestaltungsplanes Steinmann Areal zusammen mit der Bezirksschule und südlich liegenden voluminösen Neubauten ein recht dominantes Ensemble. Die Baustruktur östlich der Pilatusstrasse ist deutlich heterogener. Nördlich leicht erhöht stehen Mehrfamilienhäuser und grössere Wohnhäuser, im Osten des Perimeters beginnt die W2 Zone mit kleineren Wohnhäusern und im Norden grenzen Wohn- und Gewerbebauten im mittleren Format daran. Das nach Süden abfallende Terrain bietet sehr gute Besonnungsmöglichkeiten. Entlang der Pilatusstrasse stehen vereinzelt Bäume.

Die Parzellen Nrn. 3213 und 4194 umfassen eine grosse bis anhin fast frei stehende Fläche. Zwei provisorisch wirkende Pavillons wurden erratisch mit viel Umschwung darauf platziert. Auf der Parzelle Nr. 4194 befindet sich zudem eine Scheune. Die Parzelle Nr. 2859 ist heute bereits mit einem markant im Unterabstand zur Kantonsstrasse stehenden Gebäude bebaut, die Parzelle Nr. 4499 wird als Parkierungs- und Abstellfläche genutzt. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind mit den heutigen Zonenbestimmungen im Hinblick auf eine gesamtheitliche Entwicklung des Areals nicht mehr zweckdienlich.



Abbildung 7 Orthophoto/AV-Daten im Bereich des Gestaltungsplanareals



a) Bestehendes Gebäude auf Parzelle Nr. 2859



b) Park- und Abstellflächen auf Parzelle Nr. 4499



c) Scheune und Pavillons auf Parzelle Nr. 4194



d) offene Freifläche an sanfter Hanglage auf Parzelle Nr. 3213 mit angrenzenden kleineren Wohnhäusern



e) Fabrikgebäude ehem. Otto Steinmann + Cie. westlich gegenüber des Gestaltungsplanperimeters



f) Bestehende Bäume entlang der Pilatusstrasse mit westlich angrenzendem Gestaltungsplangebiet „Steinmann Areal“ im Hintergrund

Abbildung 8 Fotos ausgewählter Standorte im Gestaltungsplanperimeter

3.2 Bestehende Erschliessungssituation

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich an ruhiger und zentraler Lage. Schulen, Kindergarten, Einkaufen und die Bushaltestelle sind in Fusswegdistanz erreichbar. Die Distanz zum Bahnhof beträgt rund 1 Kilometer.

Die Waltenschwilerstrasse (K 362) am südlichen Perimeterrand ist eine kantonale Verbindungsstrasse. Sie verbindet Wohlen mit Waltenschwil und gewährleistet die Basiserschliessung. Rund 100 m nördlich des Perimeters verläuft die Bremgartenstrasse (K 127) in Ost-West-Richtung und verbindet als Hauptverkehrsstrasse Wohlen mit Bremgarten und Zürich. Die Pilatusstrasse am westlichen Perimeterrand wird im Kommunalen Gesamtplan Verkehr als Sammelstrasse klassiert und verbindet die beiden Kantonsstrassen. Dadurch ist eine hervorragende Anbindung für den motorisierten Individualverkehr gegeben.



a) Knoten Pilatusstrasse / Waltenschwilerstrasse



b) Pilatusstrasse mit Durchfahrtswiderstand und signalisierter Tempo-30-Zone



c) Fussgängerquerung auf Pilatusstrasse auf Höhe Parzellengrenze Nrn. 3213/4194



d) Markierung „Schule“ in Richtung Norden mit Haldenschulen und markiertem Durchfahrtswiderstand im Hintergrund und

Abbildung 9 Fotos ausgewählter Standorte in Umgebung des Gestaltungsplanperimeters

4 Richtprojekt

4.1 Vorstudien

Die Herleitung des nun vorliegenden Richtprojekts erfolgte im Rahmen eines detaillierten Variantenstudiums. Über 30 Varianten wurden erarbeitet, diskutiert und am Modell überprüft. Hierbei wurden verschiedene Aspekte wie die Volumengrösse der Baukörper, deren Stellung, der Schattenwurf wie auch die Einfügung in den baulichen Kontext und der Bezug zur Umgebung einbezogen. Die Variante 6 zeigte gegenüber den anderen Möglichkeiten deutliche Vorteile und erwies sich durch die Überprüfung am Modell als beste Lösung. Sie wurde daher detailliert und als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan aufbereitet. Auch wenn zu Beginn nicht im Gestaltungsplanperimeter liegend, war der Ersatzbau auf den Parzellen Nrn. 4499 und 2859 direkt angrenzend an die Waltenschwilerstrasse im Süden stets Teil der Variantendiskussion.

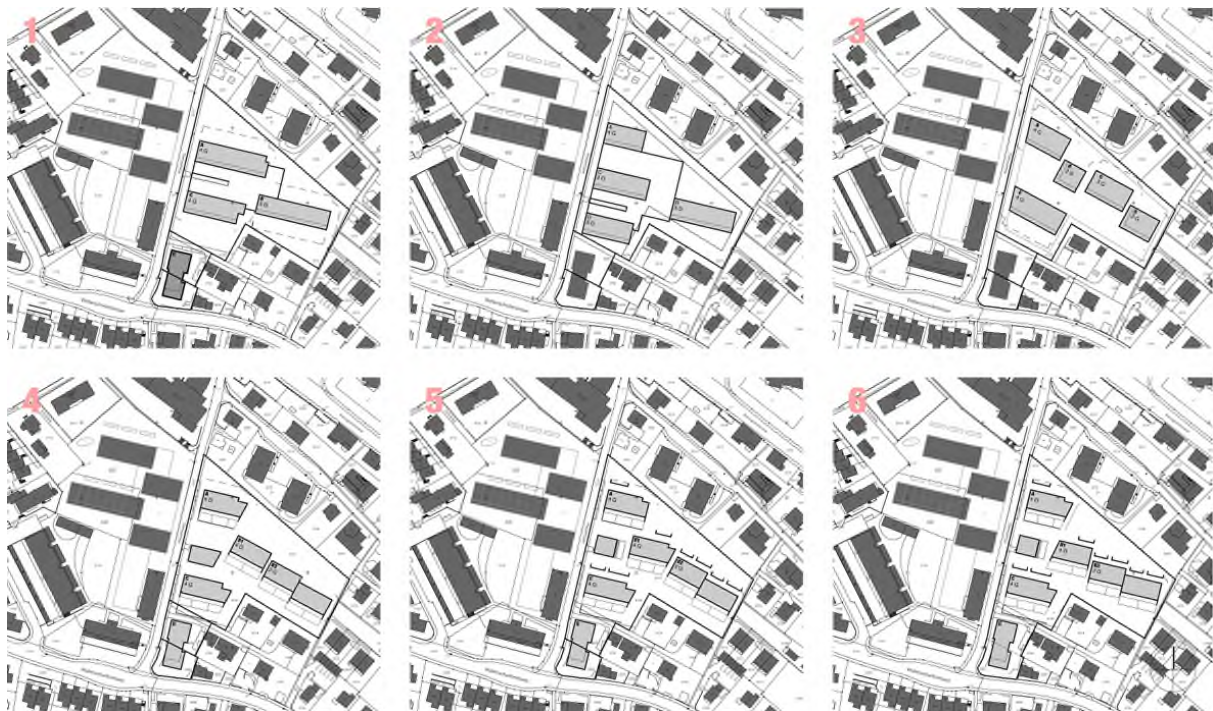


Abbildung 10 Auszug aus Variantenstudium inkl. Bestvariante Nr. 6

4.2 Richtprojekt Architektur

Das Richtprojekt zeigt mit seiner Gebäudestruktur eine ausgewogene Weiterführung und klare Bezugnahme zur westlich der Pilatusstrasse zum Ortskern hin gewachsenen Bebauungsstruktur und die gute Vermittlung zum östlich gelegenen kleinteiligeren Wohnquartier. Interessante Aussenräume können bereits im Massstab des Schwarzplans festgestellt werden (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11 Schwarzplan mit Richtprojekt in grau

Das bauliche Konzept sieht eine zur Pilatusstrasse senkrecht verlaufende, ideal besonnte Bebauung vor und übernimmt die Sichtachsen der Bebauung auf dem westlich angrenzenden Steinmann-Areal. Als Mitte und Zentrum der neuen Bebauung fungiert ein grosszügiger halböffentlicher Platz, welcher sich zur Pilatusstrasse hin öffnet und von wo aus die Erschliessung der Wohnhäuser sich entwickelt. 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. Das Haus A im Norden der Parzelle hat durch seine spezielle Lage mit Südaussicht auf den halböffentlichen Platz ebenfalls den Hauszugang im Norden, die Anbindung an den Platz ist mit der direkten Einsicht auf den Platz gewährleistet, ein direkter Zugang wird deshalb als nicht zwingend erachtet. So erhalten die neuen Wohnbauten einen Platzraum mit hoher Stadtqualität. Die den Platz umstehenden Wohnhäuser bilden mit ihrer Fassadenhöhe von rund 13.70 m eine klare räumliche Umfassung. Ein längeres Gebäude im Osten der Parzelle vermittelt mit der reduzierten Höhe um umliegendes Gebiet der zweigeschossigen Wohnhäuser. Durch die Differenzierung in der Höhe ergeben sich unterschiedliche Bezüge zwischen den Baukörpern. Durch die leichte Schrägstellung zum Hang ergeben sich interessante Aussenräume. Die Hauptausrichtung und damit die Stellung der Baukörper auf dem Gelände richtet sich vor allem nach der idealen Besonnung bei grösstmöglicher Vermeidung von gegenseitiger Verschattung in der Abendsonne. Schattenuntersuchungen (siehe Anhang) zeigen, dass die Baukörper gemäss Richtprojekt die umliegenden Gebäude zu keiner Zeit ungünstig beeinflussen oder verschatten. Die Stellung der Baukörper untereinander gewährleistet damit eine ideale Besonnungssituation für die darin enthaltenen Wohnungen, bei gleichzeitiger Vermeidung von Verschattungssituationen untereinander und gegenüber Dritten.

Die Hauptwohnräume mit Terrassen sind möglichst stark nach Süden gerichtet, was eine leichte Abwinklung zum Geländeverlauf zur Folge hat. Die drei höheren Mehrfamilienhäuser A, B1 und C weisen eine soweit möglich geöffnete Fassade zur Pilatusstrasse hin auf. So kann zusätzliches Abendsonnenlicht auf die Loggien gewährleistet werden. Soweit in der Ausführungsphase gewünscht und ohne gestalterische Qualität einzubüssen, ist auch eine geschlossener Gestaltung der Westfassaden der Häuser A, B1 und C denkbar. Dadurch könnten im Wohnungsinneren die dahinterliegenden Schlaf- und Wohnräume vor Strassengeräuschen geschützt werden. Haus D ist als Gebäude mit Mischnutzung konzipiert. Im EG ist ein vielseitig nutzbarer Gewerberaum mit bergseitigen Lagermöglichkeiten (teilweise

im Terrain) vorgesehen, in den drei Obergeschossen liegt der Fokus beim Wohnen. Die Haupteerschliessung des Gebäudes liegt rückseitig in der Nähe der oberirdischen Besucherparkfelder, der Rampe für den behindertengerechten Zugang und der Entsorgungsinfrastrukturen. Die rückwärtige Erschliessung drängt sich durch die innere Organisation des Gebäudes auf und ermöglicht zudem die grosszügig, offene Gestaltung der Fassade zur Pilatusstrasse hin. Ein zusätzlicher, stirnseitiger Zugang zum Gewerbegeschoss ab der Waltenschwilerstrasse ist denkbar, hängt jedoch von der inneren Organisation der Gewerberäumlichkeiten ab.

Sämtliche Bauten sind als Flachdachbauten konzipiert. Die zur Pilatusstrasse anliegenden Gebäude weisen ein zurückversetztes Attikageschoss sowohl auf der strassenzu- als auch abgewandten auf.

Eine unterirdische Parkierung wird zentral mit einer Tiefgaragenrampe von der Pilatusstrasse her erschlossen (inkl. Gebäude in Baubereich D). Damit erfolgt eine konzentrierte Erschliessung des gesamten Areals über eine Stelle.

Die konzentrierte Anordnung der Bauten ermöglicht differenziert nutzbare Aussenräume mit unterschiedlichen Funktionen, die sowohl Ort zur Begegnung, zum gemeinschaftlichen Aufenthalt und zum Spielen als auch für individuelle Rückzugsmöglichkeiten unmittelbar vor den Wohnungen zulassen.

Ein feinmaschiges internes Wegnetz ergibt eine gute Durchgängigkeit für Fussgänger und Radfahrende. Dies macht den Grünraum zwischen den Bauten erlebbar und von aussen durchlässig. Unterschiedliche Aussenraumnutzungen mit Wechseln von privaten und halbprivaten Aufenthaltsräumen sorgen für eine hohe Erlebnisdichte beim Begehen des Wegnetzes zu Fuss oder per Rad. Eine nördlich tangierende öffentliche Wegverbindung soll das östliche Wohnquartier weiterhin mit den Schulen und dem Stadtzentrum verbinden.

4.3 Richtprojekt Umgebung

Im Innern des Areales entstehen Freiräume, welche in ihrer Dimension und Lage ein hohes Potenzial für gemeinschaftliche Nutzungen (Spiel, Aufenthalt Begegnung) aufweisen und der Überbauung eine hohe Wohnqualität verleihen. Die Umgebungsgestaltung reagiert dabei auf die Topographie, die orthogonale Setzung der Gebäude sowie die Anbindung an bestehende Quartierswege als für das Areal prägende Faktoren. Folgende Absichten stehen für die Umgebungsgestaltung im Zentrum:

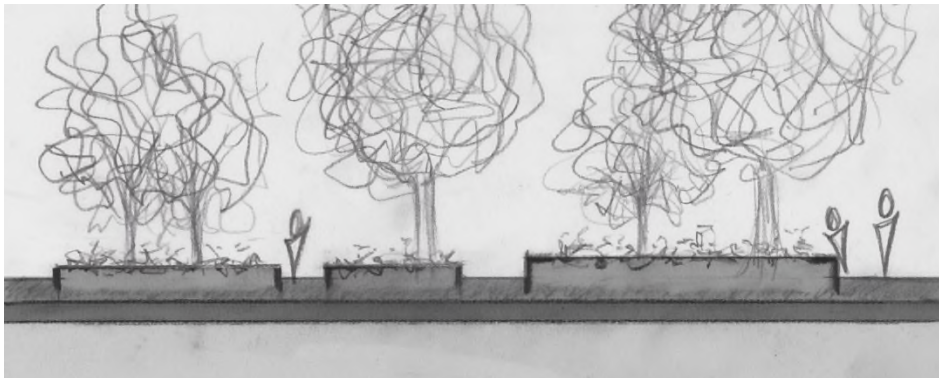
- Grosszügige Freiflächen, Charakter eines Landschaftsparkes
- Zentraler Platz als Mitte und Visitenkarte der Überbauung bzw. Scharnier zur Öffentlichkeit
- Präzise Gliederung des Strassenraumes
- Einfachheit und Klarheit in Materialisierung und Detaillierung

Die Grösse des Areals und die Länge der Fassaden rufen nach einer differenzierten Gestaltung des Freiraums, welche den verschiedenen Ansprüchen der Bewohnerschaft gerecht werden muss. Gleichzeitig soll eine einheitliche gestalterische Handschrift im ganzen Areal lesbar bleiben. Der Freiraum wird daher in vier Bereiche gegliedert (vgl. Abbildung 12), welche nachstehend erläutert werden.



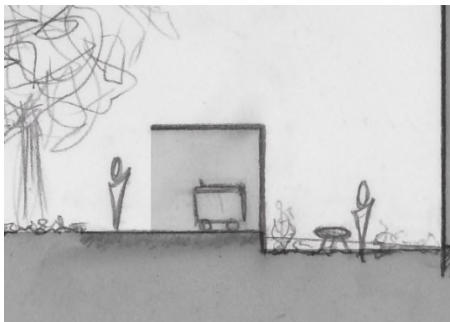
Abbildung 12 Situation Umgebungsplan von arcoplan

1. Arealinterner Platz



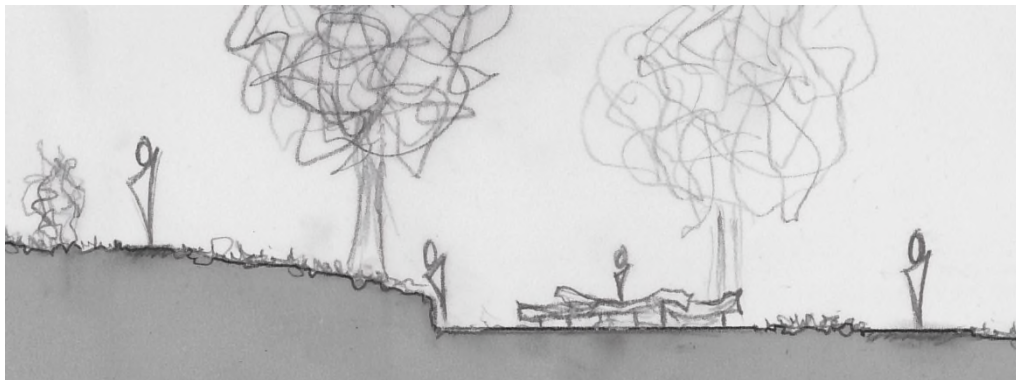
Der arealinterne Platz ist eine grosszügig angelegte Aufenthalts- und Begegnungsfläche und das Herzstück der Wohnüberbauung. Er ist multifunktional nutzbar und kann dank des Pavillons verschieden aktiviert werden. Unterschiedlich grosse Baumtröge sowie Sitzstufen laden zum Verweilen, Spielen und Entdecken ein. Grössere und kleinere Bäume bilden ein schattenspendendes Baumdach über den arealinternen Platz.

2. Individuell nutzbare Aussenräume:



Die individuell nutzbaren Aussenräume weisen zwei unterschiedliche Charaktere auf. Nördlich bilden sie die Vorzone zwischen den Zugangswegen mit den Velogebäuden und dem Gebäude selbst. Ein üppiger Vorgarten mit Platz für Bistrotisch und Stühle beleben diese Fläche. Südlich des Hauses ist der Aussenraum durch eine Sockelmauer und ein niedriges Rankgerüst von der gemeinschaftlichen Grün- und Spielfläche abgetrennt. Ein intimer Bereich für die Bewohnerschaft kann hier entstehen.

3. Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Grünflächen:



Die gemeinschaftlichen Spiel- und Grünflächen sind nord- und südlich der Wohnüberbauung angesiedelt. Unterschiedliche Spielgeräte für Gross und Klein, diverse Sitzmöglichkeiten und grosszügige Wiesenflächen zum Bespielen flankieren den Freiraum. Einheimische Obstgehölze spenden Schatten und verleihen der Grünfläche den Charakter einer Streuobstwiese. Über der Tiefgarage stehen die Bäume auf leichten Rasenhügeln, damit sie genügend Wurzelraum haben. In diesem Bereich können bei entsprechender Nachfrage auch Nutzgärten eingerichtet werden.

4. Bereich für öffentliche Begegnungsfläche:

Die öffentliche Begegnungsfläche befindet sich gegenüber dem Schulareal und bildet zudem den nördlichen Eintritt zur Wohnüberbauung. Der mit einem durchlässigen Belag ausgestattete Platz fungiert als Bindeglied zwischen öffentlichem und halböffentlichem Grund und als Auftakt der wichtigen Fusswegverbindung. Sitzmobiliar unter einem gestreuten Baumhain laden zum Verweilen ein.

Die Freiraumgestaltung ermöglicht eine dichte Durchwegung des Areals und trägt zur Gliederung des Strassenraumes der Pilatusstrasse bei (Abbildung 13). Der Strassenraum der Pilatusstrasse wird durch eine Abfolge unterschiedlicher Räume belebt. Ein kleiner Quartiersplatz, ein schmucker Vorgarten und eine grosszügige Platzfläche wechseln sich ab. Eine Reihe grosskroniger Bäume säumt die Pilatusstrasse. Ein durchgängiges Wegesystem mit einheitlicher Materialisierung durchzieht die Wohnüberbauung und sorgt für eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere und eine interne Vernetzung. Stellenweise führen die Wege über grössere und kleinere Plätze, welche die Fussgänger zum Bleiben einladen.



a)

b)

Abbildung 13 a) Gliederung Strassenraum und b) Durchwegung

Die ökologischen Ausgleichsflächen werden durch die grosszügigen Blumenwiesen, den mit einheimischen Stauden und Sträuchern bepflanzten Vorgärten und dem grossen Baumbestand mit Obstbäumen gewährleistet.

5. Ersatzneubau Rest. Gotthard (Kopfbau):

Die Gestaltung des Strassenraumes nimmt das Inventar des Vorgefundenen auf. Zur Kreuzung Pilatus- / Waltenschwilerstrasse hin werden die Umrise des Bestandesgebäudes nachgezeichnet in Form eines chaussierten Platzes mit integrierter, grosszügiger Freitreppe, welche ihrerseits an die bestehende Zugangstreppe in die Wirtsstube erinnert. Die Freitreppe überwindet die Höhendifferenz zwischen Strassenraum und Erdgeschoss, in welchem eine gewerbliche Nutzung mit Publikumsbezug vorgesehen ist. Der Gehwegbereich wird mit einer Pflasterung aus (gesägten, daher rollstuhltauglichen) Natursteinen versehen. Dieser Belag referenziert die bestehende Materialisierung auf dem öffentlichen Trottoir. Im Kreuzungsbereich nimmt die chaussierte Fläche einen grossen Einzelbaum auf, welcher an die volumetrische Wirkung des Bestandesgebäudes im Strassenraum erinnert, zumal der Neubau aufgrund der Abstandsvorschriften deutlich vom Fahrbahnrand abrückt. Die einzelne Linde sorgt zudem für Aufenthaltsqualität, sie betont den Kreuzungsbereich und wird sich zu einem Merkpunkt im Siedlungsgefüge entwickeln. Die Baumreihe entlang der Pilatusstrasse im oberen Bereich des GP-Areals wird entlang des Gebäudes weitergeführt und findet mit der erwähnten Linde ihren markanten Endpunkt.

Die Ver- und Entsorgung, die Besucherparkierung und der rollstuhlgängige Zugang zum Gebäude ist rückwärtig im Osten organisiert. Hier ist auch eine attraktive, grosszügige und ökologisch hochwertige Grünfläche angeordnet, welche einen Kontrast zu den strassenseitigen Freiräumen bildet.

5 Schwerpunktt Themen

5.1 Bebauung

5.1.1 Nutzungsart und Nutzungsmass

Der Planungssperimeter ist gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Wohlen teils der Wohn- und teils der Wohn-/Gewerbezone 3 zugewiesen. Das Planungsgebiet steht demnach für Wohn- wie auch Gewerbe zwecke zur Verfügung. Die Anordnung von Gewerbenutzungen ist, unter Berücksichtigung der BNO-Vorgaben, hauptsächlich in den Erdgeschossen der strassenzugewandten Baubereiche anzustreben. Insbesondere in Baubereich D bietet sich durch die prominente Lage im Strassenraum eine gewerbliche EG-Nutzung an.

Das zulässige Nutzungsmass in den sechs Baubereichen wird über die anrechenbare Geschossfläche, die Anzahl Geschosse sowie die Gebäudehöhe definiert. Hierzu legt der Gestaltungsplan pro Baubereich die maximal zulässigen Masse fest. Zur Erreichung einer ausgewogenen Dichteverteilung im Sinne der Gesamtkonzeption müssen jeweils mindestens 90% der Kontingente realisiert werden und eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen den Baubereichen ist lediglich bis maximal 10% möglich. Werden selbst innerhalb einzelner Baubereiche Etappierungen vorgenommen, so ist ein Nachweis zu erbringen, wie die zulässigen Kontingente eingehalten bzw. ausgeschöpft werden können.

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sind Freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser nicht zugelassen. Damit wird eine Erscheinung gesichert, die im anspruchsvollen Terrain eine verträgliche bauliche Entwicklung und ein massvoller Übergang zu den umliegenden Gebäuden garantiert.

In Tabelle 2 ist das zulässige Mass der aGF dem zugrunde liegenden Richtprojekt gegenübergestellt.

Tabelle 2 Anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Richtprojekt und realisierbar gemäss Gestaltungsplan

Baubereich	aGF [m ²] gemäss Richtprojekt Geschoss	aGF [m ²] gemäss Richtprojekt pro Baubereich	realisierbare aGF [m ²] im Gestaltungsplan
Baubereich A	EG: 335.5 3 x OG: 1023.6 Attika: 162.0	1'521.1	1'525.0
Baubereich B1	EG: 272.6 3 x OG: 835.2 Attika: 139.3	1'247.1	1'255.0
Baubereich B2	EG: 550.5 OG: 562.0 Attika: 322.0	1'434.5	1'440.0
Baubereich C	EG: 371.0 3 x OG: 1'089.0 Attika: 171.5	1'631.5	1'640.0
Baubereich D	EG: 371.9 3 x OG: 1'179.6	1'551.5	1'555.0
Total		7'385.7	7'415.0

Die Perimeterfläche beträgt 8'834 m² (vgl. Kapitel 2.5). Unter Beachtung der dargelegten Werte zur aGF und unter Berücksichtigung der Perimeterfläche als aGSF ermöglicht der vorliegende Gestaltungsplan eine maximale Ausnutzungsziffer von rund 0.84, was unter der zulässigen AZ von 0.85 in der nächsthöheren WG4 der Gemeinde Wohlen liegt. Gemäss Grobabschätzung ist im westlich angrenzenden Gestaltungsplan „Steinmann Areal Pilatusstrasse“ eine AZ von knapp 1.0 realisierbar. Die Festlegungen im vorliegenden Gestaltungsplan werden daher als vertretbar erachtet. In Anlehnung an § 34 BNO der Gemeinde Wohlen sollen unbeheizte Balkon-/Loggiaverglasungen zusätzlich im Umfang von 15% der genannten aGF möglich sein.

5.1.2 Gemeinschaftsraum

Auf dem arealinternen Platz soll mit einem pavillonartigen Gebäude ein gedecktes, belebendes, identitätsstiftendes Element mit Anlagerung an den öffentlichen Strassenraum geschaffen werden. Als Übergangsraum vom Öffentlichen zum Privaten bzw. zu den weiteren halbprivaten Räumen kommt ihm innerhalb der gesamten Freiraumkonzeption eine Scharnierfunktion zu. Er soll für die BewohnerInnen des Gestaltungsplanareals zugänglich sein und bspw. als Ort für kleinere gemeinschaftliche Veranstaltungen dienen. Gemäss Richtprojekt ist er als eingeschossig geschlossenes Gebäude und zusätzlich begehbare und überdachte Dachterrasse vorgesehen. Soweit eine gestalterisch mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird, sind auch ganz oder teilweise geschlossene Varianten des zweiten Geschosses denkbar. Das pavillonartige Gebäude kann bspw. mit einer Bühne und Sitzstufen ergänzt werden. Wichtig ist eine begrünte Einbettung des Pavillons in den restlichen Flächen des arealinternen Platzes. Nebst den halbprivaten Nutzungen können auch verschiedene technische Infrastrukturen (Tiefgarageneinfahrt, Entsorgung) an bzw. in den Gebäudekörper angelagert werden, was zu einer ruhigen Gesamtwirkung des arealinternen Platzes führt.

5.1.3 Höhenmass und Dachform

Bei den Baubereichen A, B1 und C wurden die Höhenmasse gegenüber der Regelbauweise erhöht. Dies trägt dazu bei, dass eine klare Setzung der Baukörper zum Platz und zum Strassenraum hin wahrnehmbar wird. Darüber hinaus kann eine ideale Besonnung der oberen Stockwerke erzielt werden. Beim Baubereich B2 wurden die Höhenmasse gegenüber Regelbauweise bewusst reduziert, damit sich die Neubauten angemessen dem Wohnquartier in der Zone W2 anzupassen vermögen. Um trotz unterschiedlicher Gebäudeformen und -typologien eine Einheitlichkeit zu erreichen, werden für die Neubauten Flachdächer vorgeschrieben (§ 15 SNV). Betreffend detaillierte Darlegung der Höhen sei auf Kapitel 5.2 verwiesen.

5.1.4 Etappierung

Die Überbauung des Perimeters in Etappen soll ermöglicht werden. Dabei sind jedoch insbesondere hinsichtlich der Realisierung von Erschliessungs- und Freiraumflächen Rahmenbedingungen im Sinne der Sicherstellung der Gesamtkonzeption zu berücksichtigen. In den Sondernutzungsvorschriften werden daher entsprechende Vorgaben gemacht (Regelung Nutzung und Gestaltung Gemeinschaftsflächen, Zeitpunkt Realisierung Freiräume, etc.).

5.2 Konformität mit IVHB

Seit dem 1. November 2021 ist die geänderte Bauverordnung in Kraft. Nach § 64 Abs. 1^{bis} BauV gilt neu, dass Sondernutzungspläne, die ab dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden (beim vorliegenden GP Pilatusstrasse Ost der Fall), IVHB-konform sein müssen. Sondernutzungspläne dürfen daher auf keine Begriffe und Messweisen abstellen, die den vereinheitlichten Regelungsgegenständen der IVHB widersprechen. Dies betrifft unter anderem die Höhenmasse. Die gemäss rechtskräftiger BNO bezeichnete Gebäudehöhe und Firsthöhe werden durch die Fassadenhöhe respektive Gesamthöhe ersetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Messweise (bspw. Berücksichtigung Brüstung in Fassadenhöhe, was nicht der Fall war bei Gebäudehöhe) ergeben sich veränderte Werte gegenüber früheren Planungsständen und referenziert auf die ehemals geltenden Baubegriffe. Tabelle 3 zeigt die Gegenüberstellung der Höhenmasse in Richtprojekt und Gestaltungsplan.

Tabelle 3 Gegenüberstellung Höhen Richtprojekt (nach rechtskräftiger BNO Übersetzung IVHB) und Gestaltungsplan

Baube- reich	Gebäudehö- he Richtprojekt	Fassadenhöhe Richtprojekt	max. Fas- sadenhöhe GP	Firsthöhe Richtpro- jekt	Gesamthöhe Richtprojekt	max. Ge- samthöhe GP
A	13.00	13.80	13.70	18.5	15.46	16.00
B1	13.45	13.75	13.70	18.95	15.41	16.00
B2	8.00/7.58	8.30/7.88	8.50	13.5/13.08	9.96/9.54	10.00
C	13.45	13.75	13.70	18.95	15.41	16.00
D	13.25	13.50	13.70	-	13.17	13.70

Die Gemeinde Wohlen teilrevidiert zurzeit ihre Nutzungsplanung (inkl. Umsetzung IVHB). Gemäss Entwurf zur Mitwirkung (Auflage vom 16.08. bis 01.10.2021) sind die Änderungen in Tabelle 4 für die W3 und WG3 relevant. Der Vergleich der Werte in Tabelle 3 und Tabelle 4 zeigt die Vereinbarkeit der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise. Die Definition der maximalen Fassadenhöhe referenziert die Fassadenhöhe nach Regelbauweise gemäss Entwurf der Nutzungsplanung von 10.50m plus ein Geschoss von 3.20m gemäss § 22 Abs. 2 BauV. Betreffend Terrainfestlegung/-berücksichtigung wird auf Kapitel 5.3.4 verwiesen. Die im Gestaltungsplan um 5-10cm tiefer festgelegte Fassadenhöhe gegenüber dem Richtprojekt resultiert aus der neu notwendigen Abstützung des Gestaltungsplans auf die Festlegungen der IVHB (vormals Gebäudehöhe). Die Umsetzung im Architekturprojekt wird auf das Baubewilligungsverfahren delegiert, da aufgrund der geringfügigen Anpassung im vorliegenden Richtprojekt nicht verhältnismässig..

Tabelle 4 Änderungen in § 8 BNO gemäss Entwurf zur Nutzungsplanung (Stand Mitwirkung)

			W 3	WG 3 bzw. neu WA 3
Ebene	bisher	Gebäudehöhe / Firsthöhe	10 m / 15 m	10 m / 15 m
	neu	Fassadenhöhe* / Gesamthöhe	10.5 m / 15 m	10.5 m / 15 m
Hang	bisher	Gebäudehöhe / Firsthöhe	10 m / 15 m	10 m / 15 m
	neu	Fassadenhöhe* / Gesamthöhe	10.5 m / 14.5 m	10.5 m / 15 m

* Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe an der Gebäudefassade mit zurückversetztem Geschoss zu messen.

5.3 Schutz Orts- und Landschaftsbild

5.3.1 Strassenraum Waltenschwilerstrasse (Kantonsstrasse)

Städtebauliche Situation

Die bauliche Umgebung im Strassenraum der Waltenschwilerstrasse zeigt sich als sehr heterogen (Transformationsgebiet). Insofern ist die Stellung des geplanten Gebäudes in Baubereich D weniger in Relation zur bestehenden Situation als vielmehr im Hinblick auf die städtebaulichen Ansprüche der Situation im Knotenpunkt Waltenschwiler-/Pilatusstrasse zu beurteilen. Die Geste des Richtprojekts mit auskragenden Obergeschossen (insg. 4-geschossig, erhöht bezüglich der Waltenschwilerstrasse) und grosser Treppenanlage wird in diesem Umfeld als stimmiger Ansatz beurteilt. Das Gebäude soll mit einer hochwertig gestalteten Fassade ausgestattet werden und zusammen mit dem markanten Einzelbaum im Eckbereich als Merkpunkt im Strassenraum fungieren. Die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses mit angestrebter Publikumsorientierung unterstreicht dabei den städtebaulichen Akzent. Die Realisierung des Einzelbaums zusammen mit der Baumreihe entlang der Pilatusstrasse trägt zudem der Vorgabe gemäss kommunaler Freiraumplanung Rechnung, wohnach entlang wichtiger Hauptstrassen Bäume zu erhalten bzw. zu fördern sind. Damit der Einzelbaum seine Wirkung entfalten kann, sind im Rahmen der Ausführung gute Standortbedingungen (grosszügige Pflanzgrube, Substratwahl, Berück-

sichtigung der Beeinträchtigung durch Begehung des Wurzelbereichs) sowie eine sorgfältige Artenwahl (trockenheits- und salztolerant) vorzusehen.

Strassenabstand

Gemäss § 111 Abs. 1 lit. a beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen 6m. Das heutige Gebäude auf Parzelle Nr. 2859 steht deutlich im Unterabstand zur Kantonsstrasse. Im KGV wird für die Waltenschwilerstrasse vorgegeben, dass zur sicheren Gestaltung der Veloführung ein Veloweg bzw. ein Velostreifen zu prüfen ist. Gemäss Telefonat mit Heike Sittel, Abteilungsleiterin Tiefbau & Verkehr der Gemeinde Wohlen vom 25.08.2021 ist eine Sanierung der Waltenschwilerstrasse in der Unterhaltsplanung des Kantons Aargau im Umsetzungshorizont > 10 Jahre vorgesehen.

Das im Kantonsstrassenraum liegende Baubereich D hält den geforderten Strassenabstand ein. Zur Gewährleistung dessen wurde das Baubereich im Bereich der südöstlichen Seite abgewinkelt. Ein Abdrehen des gesamten Gebäudes hätte ebenfalls die Einhaltung des Strassenabstandes gewährleistet. Städtebaulich würde die Qualität jedoch gemindert, orientiert sich die Ausrichtung der südlichen Hauptfassade doch an der Ausrichtung der umgebenden Gebäude (insb. Parzelle Nr. 2122). Die vorgesehene Treppe beginnt mit einem Abstand von ca. 3.8 m ab der Kantonsstrasse. Die Freitreppe überwindet die Höhendifferenz zwischen Strassenraum und Erdgeschoss, in welchem eine gewerbliche Nutzung mit Publikumsbezug vorgesehen ist. Diese Situation stellt, trotz Unterschreitung des Kantonsstrassenabstandes durch die Treppe, bezogen auf den Abstand, eine deutliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar. Ein weiteres Wegrücken des Gebäudes, sodass die kantonsstrassenseitigen Erschliessungsanlagen ausserhalb des Kantonsstrassenabstandes zu liegen kämen, würde aus Ortsbildsicht den Kreuzungsbereich und den Merkpunkt im Strassenraum abwerten. Hinzu kommt, dass die Treppe in Zusammenhang mit dem chaussierten Vorplatz die volumetrische Wirkung des Bestandesgebäudes im Strassenraum nachzeichnet und an die bestehende Zugangstreppe in die Wirtsstube erinnert.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein öffentliches Interesse die Entfernung der im Kantonsstrassenabstand liegenden Treppenteile notwendig machen, wäre die Erschliessung des Gebäudes in Baubereich D nach wie vor über den Hauptzugang des Gebäudes (siehe Vorgabe im Situationsplan) oder allenfalls auch über einen Zugang zur Pilatusstrasse hin möglich.

5.3.2 Strassenraum Pilatusstrasse (Gemeindestrasse)

Gemäss Telefonat mit Heike Sittel, Abteilungsleiterin Tiefbau & Verkehr der Gemeinde Wohlen vom 25.08.2021 sind auf der Pilatusstrasse keine Ausbaumassnahmen oder zu berücksichtigende Gestaltungsmassnahmen vorhanden. Die Strassenfläche der Pilatusstrasse ist im Gestaltungsplan daher nur im Bereich des Trottoirs (öffentlicher Fussweg) betroffen. In Entsprechung der Idee aus der Freiraumplanung der Gemeinde Wohlen werden entlang der Pilatusstrasse (Nebenstrasse) Einzelbäume im Sinne einer lockeren Baumreihe vorgesehen.

Durch eine präzise Setzung der Bauten entlang der Pilatusstrasse soll ein klar definierter Strassenraum gebildet werden (Sicherung mittels Pflichtbaulinie). Die Gebäude in den Baubereichen A und C sowie dem Baubereich Gemeinschaftsraum werden mit einem Abstand von 6m von der Pilatusstrasse angeordnet und gewährleisten damit einen hochwertigen Strassenraum mit Fussweg-, Parkierungs- und Grünflächen. Die entsprechende Anordnung (insb. Baubereich C) nimmt zudem Rücksicht auf das gegenüberliegende Schutzobjekt (siehe Kapitel 5.3.3). Im Bereich des Baubereichs D wird der Strassenraum durch die Näherstellung des Gebäudes mehr gefasst. Die viergeschossige Bauweise bildet zum Strassenraum hin einen klar gesetzten Akzent und lässt sich städtebaulich wie folgt herleiten: die Bauten in den Baubereichen A, C und D setzen mit ihren grossen Bauvolumen zur Strasse hin eine Gewichtung zum urbanen Quartierbild westlich der Pilatusstrasse (rechtskräftiger Gestaltungsplan Steinmann Areal Pilatusstrasse) und zur Weiterführung der in der Bebauung westlich der Pilatusstrasse bereits gebauten dichten und grossvolumigen Gebäudetypologie. Eine nur dreigeschossige Bebauung entlang der Pilatusstrasse würde dieser Haltung nicht genügend Gewicht verleihen und den Strassenraum beidseitig der Pilatusstrasse nicht im gewünschten Masse gleichgewichtig fassen. Damit das Attikageschoss in den Baubereichen A und C vom Strassenraum nicht in Erscheinung tritt, wird dieses mit ei-

nem Rücksprung ab strassenseitiger Fassade vorgesehen und mit einer entsprechenden Baulinie gesichert.

5.3.3 Einbettung Substanzschutzobjekt Pilatusstrasse 4 (WOH960)

Westlich der Pilatusstrasse, gegenüber den Baubereichen C und D liegt das ehemalige Fabrikgebäude der Otto Steinmann + Cie. An der Pilatusstrasse 4. Gemäss Anhang 2 der rechtskräftigen BNO der Gemeinde Wohlen ist das Gebäude als kommunales Substanzschutzobjekt festgesetzt (Nr. Objektblatt Gemeinde: I 23; Nr. Kurzinventar Kanton: WOH960). Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Gestaltungsplanareals ist auf das genannte Gebäude angemessen Rücksicht zu nehmen. Durch die obenbeschriebene, strassenseitig rückversetzte Baulinie für Attika im Baubereich C wird dem an die Pilatusstrasse angrenzenden Schutzobjekt genügend Präsenz und Rücksichtnahme einberäumt (Umgebungsschutz). Die wahrgenommene Höhe des Bauvolumens auf Baubereich C entspricht von der Pilatusstrasse aus gesehen, mit einem Spielraum von 1 m der Trauflinie des Schutzobjektes. Anlässlich einer Begehung vor Ort am 29. März 2019 wurde dies mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz so definiert. Das Umfeld und die Solitärwirkung des Schutzobjektes der ehemaligen Otto Steinmann+Cie wird dabei nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird die Wirkung des urban in Erscheinung tretenden ehemaligen Fabrikationsgebäude durch den neu gebildeten Strassenraum gestärkt.

Im Bereich des Kopfbaus zur Kreuzung Pilatusstrasse/Waltenschwilerstrasse (Baubereich D) hin, ist kein Attikageschoss zulässig. Zusammen mit dem zur Waltenschwilerstrasse hin abfallenden Terrain fügt sich auch das Gebäude in Baubereich D unterhalb der Trauflinie des Schutzobjektes ein.

Die untenstehende Ansicht mit Schnitt durch das Schutzobjekt bildet das zu erreichende Verhältnis zwischen Schutzobjekt und Baukörper auf dem Baubereich C, wie in der Besprechung mit der Fachstelle Ortsbild am 29. März 2019 vor Ort festgehalten wurde, ab.

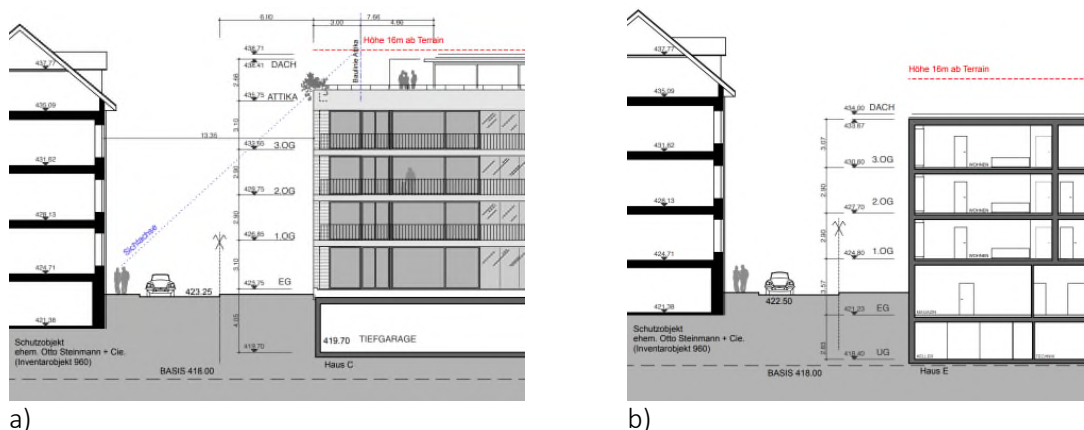


Abbildung 14 Schnitt durch das Schutzobjekt des ehemaligen Otto Steinmann+Cie Areals und a) Ansicht des Gebäudevolumens Haus C auf dem Baubereich C sowie b) Ansicht des Gebäudevolumens Haus D, Baubereich D.

5.3.4 Terrain

Infolge der revidierten BauV und den neuen Vorgaben zu IHVB (vgl. Kapitel 5.2) gilt für den vorliegenden Gestaltungsplan neu Ziffer 1.1 im Anhang 1 der BauV. Insofern gilt das massgebende Terrain als massgebende Planungsgrundlage für die Höhe von Gebäuden sowie die Anzahl Geschosse. Gemäss obengenannter Vorgabe in der BauV ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen, wenn der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Das Areal ist in weiten Teilen unbebaut. Im unteren Teil, entlang der Pilatusstrasse bestehen jedoch einzelne Bestandesbauten (Barracken, Scheune, Rest. Gotthard). Im Bereich der Scheune und der Barracken kann auch in der unmittelbaren Umgebung der Gebäude mehrheitlich vom natürlichen Terrainverlauf ausgegangen werden, wohingegen die Fläche auf Parzelle Nr. 2859 zum einen grösstenteils bebaut und zum anderen mit angrenzenden Parkierungsflächen (erfolgte Abgrabung) überprägt ist.

Für die Fassaden- und Gesamthöhen in Baubereich D wurde daher ein natürlicher gewachsener Gelände- verlauf angenommen, der sich an den Höhen der Waltenschwilerstrasse und der Pilatusstrasse ori- entiert und die nördlich angrenzenden Höhen auf Parzelle Nr. 4499 als weitere Referenz verwendet. Im südöstlichsten Eckbereich resultiert eine um 25cm höhere minimale Höhe für die Fassadenlinie (420.50 m ü.M.) als es die Schnittlinie der Fassade mit dem heutigen Terrain ergeben würde. Es kann so ein nachvollziehbarer und planerisch sinnvoller, natürlich gewachsener Gelände- verlauf nachvollzogen werden. Auf eine Festlegung des Terrains im Gestaltungsplanverfahren wird daher verzichtet. Der As- pekt ist in diesem Sinne im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

5.4 Umwelt, Natur, Landschaft und Energie

5.4.1 Freiraum und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Die Lage des Planungssperimeters mitten im bestehenden Siedlungsgebiet, angrenzend an die Kantons- strasse und im Einflussbereich der öffentlichen Schulanlage zieht erhöhte Ansprüche an die Aussen- raumgestaltung nach sich. Der Gliederung zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen ist, unter Gewährung eines abwechslungsreichen Angebots für die Bewohnenden, daher vertiefte Be- achtung zu schenken. Dies, zumal im Perimeter öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen Platz fin- den sollen und bei den Nutzungen unterschiedliche Ansprüche betreffend Privatheit gelten. Das Kon- zept und die Transformation in den Gestaltungsplan sehen daher folgende differenzierte Freiraumty- pen vor:

- **Privater Aussenraum**
Die privaten Aussenräume umfassen diejenigen Flächen, welche den angrenzenden Baubereichen im EG zugeordnet sind. Diese Flächen sind als private Gartenanlagen nutzbar. Die Abgrenzung zum halböffentlichen Bereich erfolgt bergseits durch die vorgelagerten Kleinbauten für Veloabstellplät- ze. Südlich ergibt sich durch den natürlich bedingten Höhenversatz bereits eine Abgrenzung. Sind zusätzliche Strukturelemente zur Abgrenzung notwendig, sind diese pro Baubereich einheitlich zu wählen.
- **Spielwiese mit Spielinseln**
Die Flächen zum Spielen sollen möglichst naturbezogen, ohne viel Künstlichkeit erstellt werden. Mit der Festlegung von Bereich mit und ohne Spielgeräte wird den verschiedenen Nutzungsan- sprüchen an das Spielen begegnet. Die Standorte der Spielplätze und -flächen wurden differenziert geprüft und mit bester Einordnung in die umgebenden Wohnbereiche gewählt.
- **Arealinterner Platz**
Eine Scharnierfunktion kommt dem arealinternen Platz zu. Auf dem zur Adressbildung beitragen- den Platz ist ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung oder ein gedeckter witterungs- geschützter Spielbereich im Freien zu realisieren. Der Platz hat mit Parkiermöglichkeit, Tiefgara- geneinfahrt, Entsorgung und Notzufahrt aber zusätzlich Erschliessungsfunktion.
- **Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich**
Die Flächen für den gemeinschaftlichen Aufenthalt, welche auch entsprechend möbliert werden sollen, sind in jenen Bereichen angeordnet, wo es Schnittstellen zu öffentlichen Wegverbindungen gibt. Dies ermöglicht nicht nur Begegnungen der BewohnerInnen des Areals untereinander (bspw. Grillstelle), sondern auch Spontanbegegnungen mit Nutzern der Wegverbindungen.
- **Vorplatz Gotthard**
Einen ähnlichen Öffentlichkeitscharakter wie der gemeinschaftliche Aufenthaltsbereich weist der Vorplatz Gotthard auf (vgl. Kapitel 5.3.1), welcher in Bezug zur gewerblichen EG-Nutzung des Ge- bäudes in Baubereich D zu verstehen ist.
- **Ökologische Ausgleichsflächen**
Vgl. Kapitel 5.4.2.

- **Arealinterne Erschliessung**
Die arealinternen Erschliessungswege stellen die oberirdische Erschliessung der Überbauung für den arealinternen Fussgänger- und Veloverkehr mit den nötigen gestalterischen und technischen Anforderungen sicher. Die Wegführung ermöglicht feinmaschige und durchgehende interne Verbindungen, die übersichtlich angelegt sind und in Kombination mit den angedachten Hauszugängen vielfältige Orte der Begegnung schaffen.
- **Strassenraum Pilatusstrasse**
Die Öffentlichen Begegnungsbereiche an der Pilatusstrasse sind multifunktional nutzbar als oberirdische Besucherparkplätze, Vorplätze und Grünflächen, sowie für den Fussgänger- und Veloverkehr. Sie müssen eine qualitativ gute Gestaltung aufweisen unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen. Hier sollen externe Besucher empfangen und auf kurzen Wegen übersichtlich in die neu entstehende Überbauung geführt werden. Die neue Baumreihe entlang der Pilatusstrasse berücksichtigt zusammen mit dem markanten Einzelbaum an der Ecke Pilatus-/ Waltenschwilerstrasse die anzustrebenden strassenbegleitenden Bäume gemäss Freiraumplanung der Gemeinde Wohlen.

Die Freiraumflächen werden mit Baum- und Gebüschgruppen ergänzt. Diese spenden nicht nur Schatten für den Aufenthalt und das Spielen, sondern wirken zusammen mit den allgemeinen Grünflächen sowie der Begrünung der Dächer temperaturmindernd und tragen damit zur Reduktion von Hitzeinseln bei.

5.4.2 Ökologischer Ausgleich

Gestützt auf Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 15 Abs. 1 NHV und §§ 13 und 14 NSV ist für angemessenen ökologischen Ausgleich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu sorgen. Nach gängiger Praxis haben die diesbezüglichen Flächen 15% der Fläche des Planungsperimeters zu betragen.

Gemäss Richtprojekt Freiraum sind im Gestaltungsplanperimeter 988 m² ökologische Ausgleichsflächen und im Gestaltungsplan entsprechend gesichert. Sie können bspw. als artenreiche Blumenwiese oder Flächen für einheimische Gehölze und Stauden realisiert werden. Zusammen mit den vorgegebenen hochwertigen Dachbegrünungen, den zahlreichen Gehölzen sowie den weiteren Spiel- und Erholungsflächen im Perimeter kann damit die geforderte Qualität des ökologischen Ausgleichs erbracht werden.

5.4.3 Hochwasserschutz

Auf spezifische Vorgaben betreffend Oberflächenabfluss wird verzichtet, da die entsprechende Vorgabe in § 36c der geänderten BauV bereits integriert wurde. Zudem wurde auch bei der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wohlen, ein entsprechender Paragraph in die BNO integriert wird (Entwurf BNO Stand Mitwirkung vom Sommer 2021). Ein untergeordneter Bereich der Parzelle Nr. 2859 liegt gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im Gebiet mit Restgefährdung. Entsprechende Massnahmen für Hochwasser und Oberflächenabfluss sind im Rahmen des Baugesuchs, soweit notwendig, darzulegen.

5.4.4 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter wird als erschlossen angesehen. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV ist daher im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der Distanzen zu den beiden Kantonsstrassen K 127 (Bremgarterstrasse) und K 362 (Waltenschwilerstrasse) kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen eingehalten sind.

Auf der, der Tiefgarage gegenüberliegenden Seite der Pilatusstrasse befinden sich Gebäude mit Wohnung. Im Sinne der Vorsorge betreffend Tiefgarageneinfahrt wird daher die Vorgabe zur schallabsorbierenden Auskleidung gemacht.

5.4.5 Energie

Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektieren Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Als Minimalstandard für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten gilt der MINERGIE-Standard bzw. eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Erd- und Abwärmenutzung und weitere alternative Energiekonzepte sollen dabei die Überbauung auszeichnen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird denn auch explizit ermöglicht (Solaranlagen) bzw. für Baubereich D (grosses Flachdach ohne Attika) verlangt. Weiter wird eine angemessene, jedoch sparsame Beleuchtung der Erschliessungsbereiche gefordert. Dies trägt nicht nur zur Minderung des Stromverbrauchs bei, sondern minimiert zudem die negativen Auswirkungen auf die natürliche Nachtlandschaft und damit auf Mensch und Tier. Die Elektromobilität wird durch die Vorgabe zur entsprechenden Ausgestaltung der Hauptverteilung gefördert.

5.5 Verkehr

5.5.1 Strassenerschliessung

Erschliessung Areal

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Pilatusstrasse. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen wurde bei der Auszeichnung der Pilatusstrasse als Sammelstrasse bereits gerechnet, der Fahrzeugdichtefluss ist mit angegebenen möglichen ca. 500 - 1'000 Fzg./Spitzenstunde bereits erhöht angesetzt (siehe Kapitel 8.4 Strassentypisierung im KGV).

Dabei bestehen zwei Einfahrten ins Areal. Die Fahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner wie auch allfälliger Angestellter der Gewerbenutzungen werden über eine Einfahrt direkt in die Tiefgarage geführt. Stauräume für die Ein- und Ausfahrt werden wie im Richtprojekt abgebildet entlang der Pilatusstrasse wie auch unterirdische in der Tiefgarage (Aufweitung des Zufahrtsbereich bei Verzweigung) gewährleistet. Die Einfahrt zwischen Baubereich C und D besteht einerseits zur Erschliessung der hinterliegenden Besucherparkfelder und andererseits zur Gewährleistung der Erschliessung der östlich angrenzenden Parzellen gemäss Dienstbarkeit.

Oberirdisch sind lediglich entlang der Pilatusstrasse (Längsparkierung gemäss Richtprojekt) sowie im rückwärtigen Bereich des Baubereichs D und im Bereich des Gemeinschaftsraums Parkfelder für Besucher angeordnet und zulässig. Dadurch bleibt der Aussenraum des Gestaltungsplangebietes weitgehend autofrei, was zu einer Erhöhung der Wohn- und Aussenraumqualität führt und einen angemessenen Umgang mit dem Terrain ermöglicht.

5.5.2 Parkierung Personenwagen

Die Parkierung für die Bewohner wird in einer Tiefgarage zusammengefasst. Die Einfahrt erfolgt ab der Pilatusstrasse. Die diesbezüglichen Erschliessungsflächen werden damit auf ein Minimum reduziert. Die oberirdische Parkierung soll nur für Besucher- und Behindertenparkplätze erlaubt sein. Sollte die oberirdische Anordnung der Besucherparkfelder für den Bedarf nicht ausreichen, sind die restlichen Parkfelder in die Tiefgarage zu verlegen. Besucherparkfelder für das Gewerbe im EG von Baubereich D im gemäss Situationsplan gekennzeichneten Bereich rückwärtig angeordnet.

Die Tiefgaragenzufahrt wird optisch nicht als Zäsur im Quartierfreiraum wahrgenommen, sondern gliedern sich in die Aussenraumgestaltung bzw. das Pavillongebäude auf dem arealinternen Platz ein. Die Besucherparkplätze sind entlang der Pilatusstrasse, auf dem arealinternen Platz sowie im rückwärtigen Bereich des Baubereichs D vorgesehen.

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach § 57 BNO der Gemeinde Wohlen. Zur Berechnung wird dabei auf die VSS-Norm verwiesen. Abweichend davon sind bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich zu den Bewohnerparkfeldern mindestens 20% dieser Pflichtabstellplätze für Besucher vorzusehen.

Gemäss Kapitel D der Norm kommt für alle Wohnnutzungen das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Parkfelderbedarfs zur Anwendung. Demnach gilt als Richtwert für Bewohnerparkplätze 1 Parkfeld

pro 100 m² Bruttogeschossfläche oder 1 Parkfeld pro Wohnung. Basierend auf beschriebenen Richtprojekt ergeben sich die nachfolgenden Richtwerte. Nicht berücksichtigt sind für umgebende Liegenschaften zu realisierende Parkfelder.

Richtwerte Anzahl Parkfelder gemäss SN 40 281

Berechnungsgrundlage	Gemäss Richtprojekt	Richtwert Anzahl Parkfelder
Bruttogeschossfläche Wohnen + Gewerbe*	7'013.1 m ² + 371.9 m ² = 7'385 m ²	71 + 8 = 79
Anzahl Wohnungen + Gewerbe*	57 Wohnungen + 371.9 m ²	57 + 8 = 65

* Annahme: Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (2 PP pro 100m² aGF)

Nach SN 40 281 bzw. § 57 BNO werden basierend auf der Anzahl Bewohnerparkplätze die Richtwerte für Besucher- und Behindertenparkplätze berechnet.

Richtwerte Besucher- und Behindertenparkplätze gemäss SN 640 281

Regel	Richtwert Anzahl Behinderten- / Besucher Parkfelder
Mind. 1 Behindertenparkplatz pro 50 Bewohnerparkfeldern	1
Zusätzlich 20% der Bewohnerparkfelder als Besucherparkfelder	13 - 16

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Parkfelderzahl herabgesetzt werden. Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie ist an diesem Standort eine Reduktion wie auch Beschränkung der Parkfelder deshalb nicht zielführend. Gemäss VSS-Norm 40 281 wäre vom Standorttyp D auszugehen. Dies entspricht einer öV-Anbindung 1-4 mal stündlich sowie weniger als 25 % Anteil Langsamverkehr (LV-Anteil im Bericht des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) zum Modalsplit in den Agglomerationen für Wohlen 2018 von 7 %). Demnach wären 70% bis 90% der Parkfelder gemäss Richtwerten in der VSS-Norm 40 281 zu erstellen. Die Belegung von Besucherparkfeldern sowie das Wildparkieren auf Quartierstrassen durch BewohnerInnen ist jedoch in jedem Fall zu verhindern. Dies setzt eine genügende Anzahl Bewohnerparkfelder voraus. In der Agglomeration Wohlen liegt der Anteil MIV am Gesamtverkehr bei 77%, was Wohlen trotz gleichem Raumtyp von anderen urbanen Gemeinden stark unterscheidet. Diese Realität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren bei der Parkfeldberechnung entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Berechnung des Parkfelderbedarfs nach BGF resultieren total 96 zu erstellende Parkfelder. Im Richtprojekt sind 98 Parkfelder ausgewiesen, wobei 7 davon als oberirdische Besucherparkfelder vorgesehen sind. Angesichts der vorgesehenen Abstimmung des Parkfelderbedarfs mit umliegenden Liegenschaften erscheint die geringfügige Überschreitung als zielführend.

Nimmt man an, dass sich der Mehrverkehr pro Parkfeld auf 2.5 Fahrten pro Tag beläuft, kann bei einer gesamthaften Überbauung des Gestaltungsplangebietes von einem induzierten Verkehrsaufkommen von bis 198 Fahrten pro Tag ausgegangen werden (bei 79 Parkfeldern). Ca. 40 Fahrten dürften auf die Abendspitzenstunde (ASP) fallen (Annahme 20% in ASP).

5.5.3 Erschliessung Parzelle Nr. 4324

Die Parzelle Nr. 2859 ist Teil des Gestaltungsplanperimeters. Entlang der Waltenschwilerstrasse K362 grenzt sie an die Parzelle Nr. 4324, auf welcher sich ein Einfamilienhaus inkl. Garage befindet. Die Erschliessung des Einfamilienhauses erfolgt heute über die Parzelle Nr. 2859 (Abbildung 15). Dies ist über eine Dienstbarkeit geregelt. Die Dienstbarkeit mit Vertrag vom 15. September 1952 besagt, dass von der Strassenparzelle Nr. 2181 hinweg in einer Breite von 4m der ganzen Marchlinie der Parzelle Nr. 4324 entlang ein Fuss- und Fahrwegrecht begründet ist.

Da die Parzelle Nr. 2859 Teil des Gestaltungsplans ist, muss gemäss Abklärungen bei Daniel Müller (AVK) und Daniel Hasler (ATB, Kreis III) die Erschliessung der Parzelle Nr. 4324 aufgezeigt werden. Am 07.09.2021 fand eine Besprechung mit den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 4324 statt, um die Ausgangslage sowie Möglichkeiten zu klären. Die Erschliessung soll in Zukunft wie folgt aussehen:

- Die Eigentümer der Parzelle Nr. 4324 erwerben Stand heute 3 Parkfelder (Pflichtparkfelder) in der Tiefgarage des Gestaltungsplanperimeters. Die direkte Anbindung der Liegenschaft mit dem Abgang in die Tiefgarage ist über das Gebäude in Baubereich D gegeben (vgl. auch Erhöhung der möglichen Parkfelderanzahl bzw. Vorgabe zur Berücksichtigung dessen bei der Tiefgaragenhallen-erstellung nach BNO in § 39 Abs. 3 SNV).
- Im Bereich der dienstbarkeitch gesicherten Direktausfahrt in die Waltenschwilerstrasse ist die Wendemöglichkeit durch das Einfahren in die in das Gebäude integrierte Garage gegeben. Zur Verbesserung der Situation wird im Gestaltungsplan die „Erschliessungsfläche Nachbargrundstück“ etwas breiter festgelegt (ca. 6m), als grundsätzlich durch die 4m-Dienstbarkeit gesichert. Dies trägt zur Entschärfung von Direktzufahrten bei, ohne jedoch die Umstrukturierung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unnötig zu belasten.

Durch die Festlegungen im Gestaltungsplan wird die bestehende Erschliessung der Nachbarparzelle nicht stärker belastet (kein Mehrverkehr). Im Gegenteil. Mit der aufgezeigten zukünftigen Erschliessungssituation kann der Druck auf die Ein- und Ausfahrt reduziert werden, indem die grundsätzliche Parkierung in die angrenzende Tiefgarage verlagert wird. D.h. die Erschliessung für die Parzelle Nr. 4324, welche über die Parzelle Nr. 2859 erfolgt, bleibt im schlechtesten Fall bestehen und es kann der Besitzstand geltend gemacht werden. Wird die Parzelle Nr. 4324 baulich verändert, wird im Rahmen eines normalen Baugesuchsverfahrens die Erschliessungssituation beurteilt werden. Hinsichtlich Sichtzonenfestlegung sei auf Kapitel 5.5.7 verwiesen.





Abbildung 15 Situation in Grenzbereich der Parzellen Nrn. 2859 und 4324. a) Auszug AV-Daten (AGIS), b) und c) Fotos der Situation

5.5.4 Öffentliche Fuss- und Radwege

Im Arealinnern wird ein feinmaschiges Wegnetz gesichert, welches der in § 1 SNV formulierten Zielsetzung einer guten arealinternen Durchlässigkeit für Fussgänger gerecht wird und als sinnvoll erachtet wird. Teile des arealinternen Wegnetzes werden zudem als öffentliche Fuss- bzw. Fuss- und Radwege gesichert. Während sich entlang der westlichen Perimetergrenze (entlang Pilatusstrasse) die bestehende Fusswegverbindung (Trottoir) auch im Rahmen der neuen Quartiergestaltung zeigen soll, wird an der nördlichen und östlichen Perimetergrenze ein neuer Fuss- und Radweg bezeichnet. Dieser ordnet sich sehr gut in das bestehende Verkehrsnetz ein. So bildet der nördliche öffentliche Fuss- und Radweg eine willkommene Ergänzung als Verbindungsweg von Ost nach West, insbesondere als sicherer Schulweg für Kinder aus dem östlichen Quartier hin zur Schule auf der westlichen Seite der Pilatusstrasse. Die neuen öffentlichen Wege verbinden bis anhin nur durch Umwege erreichbare gegenüberliegende Wohngebiete. Der Planungssperimeter weist sich damit als neues Schlüsselgebiet im Langsamverkehrsnetz der Gemeinde aus. Die umliegenden Verkehrsträger werden durch den Gestaltungsplan neu und dichter vernetzt.

Damit die Ziele des Gestaltungsplanes sichergestellt werden können, haben die jeweils beteiligten Grundeigentümer vorgängig zum Bau und je nach baulicher Realisierung die notwendigen Dienstbarkeiten (privatrechtliche Vereinbarungen) und Anmerkungen im Grundbuch einzutragen.

5.5.5 Parkierung Velos

Eine optimale Zugänglichkeit von Abstellplätzen verstärkt die Nutzung des Velos. Auf dem Areal sind deshalb entsprechende Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach § 43 Abs. 4 BauV bzw. VSS-Norm SN 40 065. Insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner werden Infrastrukturen für gedeckte Veloabstellplätze ermöglicht. Im Richtprojekt wie auch dem Gestaltungsplan sind diese direkt angrenzend an die Eingänge vorgesehen. Veloständer für die Kurzzeitparkierung (Besucher, Kunden) sind an verschiedenen Orten innerhalb des Perimeters, integriert in die Aussenraumgestaltung möglich.

5.5.6 Notzufahrten und Anlieferung

Nach § 55 Abs. 1 BauG müssen bei Erstellung von Bauten und Anlagen die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst geschaffen werden. Dabei gilt es im Gestaltungsplan sowohl die notwendigen Zufahrten als auch Flächen für den kurzzeitigen Halt entsprechender Fahrzeuge zu gewährleisten bzw. sicherzustellen. Gleichzeitig müssen Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz für Notfallfahrzeuge jederzeit zugänglich sein.

Für die Zufahrten der Feuerwehr sind die Masse gemäss „Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ der FKS massgebend. Kapitel 5.1 und 5.2 ff beschreiben dabei die Breiten,

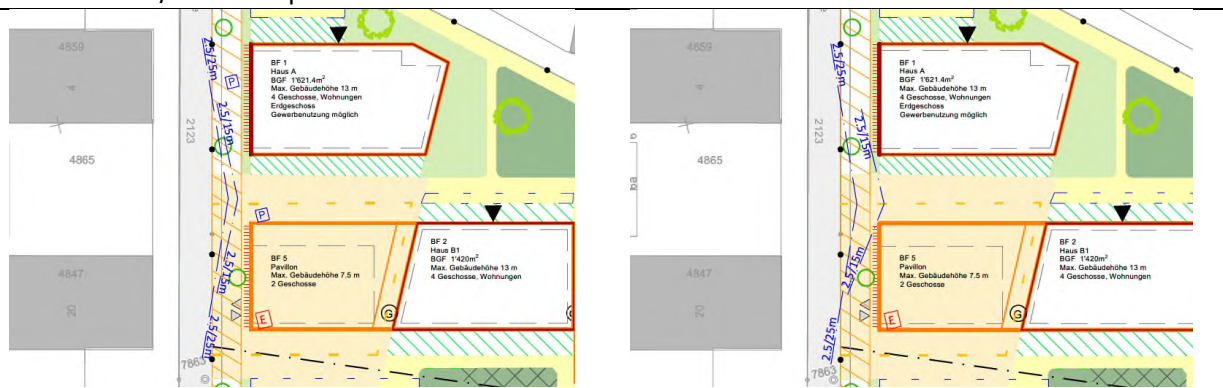
Kurven sowie die Steigungen, welche minimal und maximal einzuhalten sind. Ab Kapitel 6 sind die Stellflächen und die Distanzen zu den Gebäuden (maximale Schlauchlänge vom Stellplatz bis zum Hauseingang) beschrieben.

Als Zufahrt für die Notfahrzeuge dient der Bereich des arealinternen Platzes. Die entsprechende Befahrbarkeit „als Ringstrasse“ muss gewährleistet sein. Die Notwendigkeit der Befahrbarkeit der weiteren arealinternen Erschliessungswege ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert zu prüfen.

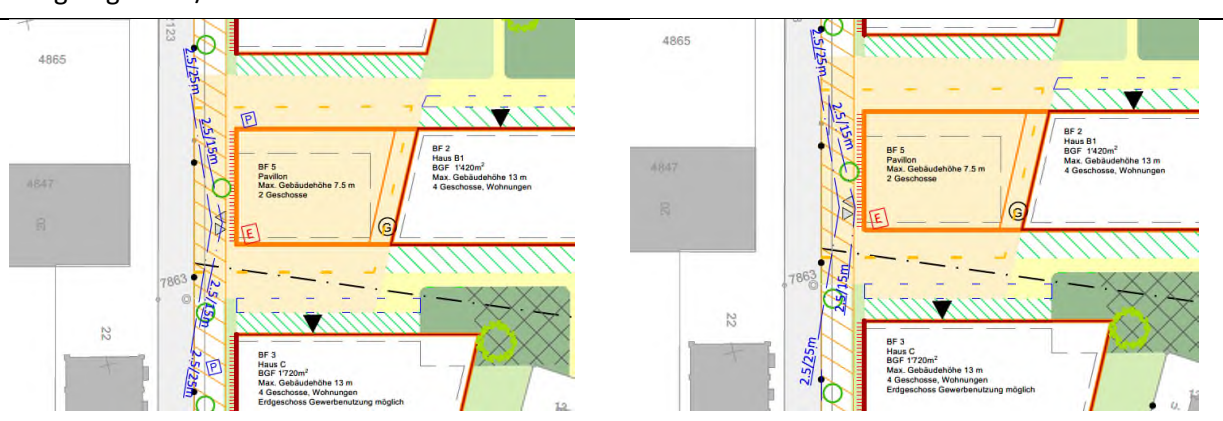
5.5.7 Sichtzone

Bei den Ausfahrten aus dem Areal (Tiefgarage, Arealinterner Platz, Erschliessung nördlich Baubereich D) sowie der Knoten- bzw. Ausfahrtspunkte an der Waltenschwilerstrasse wurden die Sichtverhältnisse und Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) auf Basis des Richtprojekts geprüft. Auf der Pilatusstrasse, welche das Areal erschliesst gilt Tempo 30, der DTV liegt unter 2'000 Fahrzeuge. Auf der Waltenschwilerstrasse gilt Tempo 50, der DTV liegt über 2'000 Fahrzeuge. Die Ausfahrten in die Pilatusstrasse sowie die Waltenschwilerstrasse sind nicht vortrittsberechtigt. Für die Kreuzungssituationen sind daher Sichtzonen innerorts, mit Tempo 30 (Pilatusstrasse) bzw. Tempo 50 (Waltenschwilerstrasse) gemäss Merkblatt „Sicht im Strassenraum“ vom 1. Februar 2021 des Kantons Aargau anzuwenden. Da die genaue Lage der Arealausfahrten auf die Pilatusstrasse im konkreten Bauprojekt noch geringfügig ändern können ist die genaue Lage im Gestaltungsplan nicht abschliessend festgelegt. Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Situation anzupassen und mit entsprechender Nutzungsbeschränkung zu belegen. Die Realisierbarkeit ist mit den orientierenden Planausschnitten in Abbildung 16 belegt. Geringfügige Standortanpassungen von Bäumen (in ungefährender Lage gemäss Gestaltungsplan) sind möglich.

Notausfahrt / Besucherparkfeld



Tiefgaragenein-/ausfahrt



Notzufahrt



Arealzufahrt Baubereich D



Abbildung 16 Orientierende Sichtzonen bei Ausfahrten in Pilatusstrasse. links: heutige Situation mit Trottoirüberfahrt, rechts: Situation mit Neugestaltung gemäss Richtprojekt Umgebung

Die Sichtzonen im Knoten Pilatusstrasse/Waltenschwilerstrasse werden hingegen im Situationsplan und den Sondernutzungsvorschriften festgelegt.

Die Erschliessung für die Parzelle Nr. 4324, welche über die Parzelle Nr. 2859 erfolgt, bleibt bestehen und es kann der Besitzstand geltend gemacht werden. Gemäss Absprache mit Daniel Hasler sowie Daniel Müller (Kreis III resp. AVK Kanton Aargau) ist daher die Sichtzonenproblematik nicht im Rahmen des Gestaltungsplans zu lösen. Die Sichtzonen werden daher perimeterseitig verbindlich festgelegt. Resultierende Sichtzonen, welche die Nachbarparzelle Nr. 4324 betreffen, werden nicht in den Perimeter aufgenommen und nur orientierend im Gestaltungsplan abgebildet.

5.6 Weiteres

5.6.1 Kommunale Veloanlage

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Schulinfrastruktur Halde der Gemeinde ist die Realisierung von rund 400 Fahrradabstellplätzen auf der nördlich des Perimeters angrenzenden Parzelle Nr. 2681 geplant. Um das vorgesehene Projekt realisieren zu können, wird von der Einwohnergemeinde Wohlen ein Nutzungsrecht an einem Teil der Parzelle Nr. 3213 (innerhalb des Perimeters im Umfang von rund 37 m² gewünscht. Dieses wurde mit Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Einwohnergemeinde Wohlen zweckgebunden festgesetzt. Im Gestaltungsplan wird die entsprechende Fläche bezeichnet. Das Projekt der Veloanlage sowie das Richtprojekt Freiraum zum Gestaltungsplan wurden gestalterisch aufeinander abgestimmt (Grünabgrenzung, Abgrenzung zu Areal und

Abbildung 17 Projektplan Veloanlage der Gemeinde (Landschaftsarchitekt: grünwerk1). Orange: Fläche innerhalb GP-Perimeter



öffentlichem Fuss- und Radweg). Sollte vom Nutzungsrecht kein Gebrauch mehr gemacht werden, erfolgt der Rückbau und die Integration der Fläche in die Umgebungsgestaltung des Gestaltungsplanareals.

5.6.2 Spielflächen

Attraktive Aufenthaltsbereiche tragen zur Wohnqualität bei. Basierend auf § 54 BauG hat bei Mehrfamilienhäusern nach § 61 Abs. 1 BNO die Grösse der Spiel- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15% der für das Wohnen beanspruchten zu betragen.

Gemäss § 61 Abs.1 BNO der Gemeinde Wohlen hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu betragen. Bei einer aGF von ca. 6'371.4 m² sind demnach gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche von 955.7m² nachzuweisen. Gemäss Richtprojekt kann die doppelte Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Gemäss Richtprojekt Freiraum sind im Gestaltungsplanperimeter 1'699 m² für Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Im Gestaltungsplan sind diese ihren Funktionen entsprechend gesichert. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 7'415m² bedeutet dies einen Anteil von 22.9% und somit deutlich mehr als die vorgeschriebenen 15%.

5.6.3 Entsorgung

An den Standort der Entsorgungsanlagen werden sowohl betriebliche als auch gestalterische Anforderungen gestellt. Im Situationsplan 1:500 werden zwei, einmal im Bereich des Baubereichs D und einmal im Bereich des arealinternen Platzes vorgesehen. Sollte sich im Rahmen des Bauprojekts zeigen, dass ein alternativer Standort eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung besteht, kann vom im Plan dargestellten Standort abgewichen werden. Um die Entsorgungsinfrastruktur im Bereich des zur Adressierung beitragenden arealinternen Platzes möglichst gut in die Gestaltung zu integrieren, wird für diese die Vorgabe der unterirdischen Anordnung bzw. zur Einbindung in das auf dem Platz zu erstellende Gebäude gemacht.

5.6.4 Werkleitungserschliessung

Die Erschliessung für Entwässerung, Wasserversorgung, Elektro, etc. ist im Detail im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Die Nutzung der Grünflächen für Retentionsbecken zur Versickerung wurde ebenfalls geprüft und wird für das kommende Bauprojekt in Betracht gezogen.

6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der Gestaltungsplan basiert auf § 21 BauG und besteht aus folgenden Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- Gestaltungsplan «Pilatusstrasse Ost», Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt Architekturbüro Rolf Billing, Baden vom 02.08.2022 (Beilage zum Gestaltungsplan)
 - Situation 1:500
 - Untergeschoss, 1:200
 - Erdgeschoss, 1:200
 - 1. Obergeschoss, 1:200
 - 2. OG Häuser A/B1/C, Attika Haus B2, 1:200
 - 3. OG Häuser A/B1/C
 - Attika Häuser A/B1/C
 - Südfassaden und Ansicht Pilatusstrasse, 1:200
 - Schnitte C / A, 1:200
 - Schnitt Schutzobjekt Fassade Haus C, 1:200
 - Schnitt Schutzobjekt Schnitt Haus E, 1:200
- Richtprojekt Umgebung (Umgebungsplan, Situation 1:200) von arco plan Ennetbaden vom 15.08.2022 (Beilage zum Gestaltungsplan)

Orientierende Bestandteile:

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung, geben aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise. Weiter bestehen folgende orientierende Bestandteile:

- Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan von Marti Partner Architekten & Planer, Zürich/Lenzburg vom 15. August 2022
- Mitwirkungsbericht vom 02.08.2022
- Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom

6.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

Nachfolgend sind die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan summarisch wiedergegeben.

6.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen sind in den §§ 1 bis 5 der SNV (Ziel und Zweck, Verhältnis zum übergeordneten Recht, Perimeter, Bestandteile, privatrechtliche Regelungen) sowie in § 50 SNV (Inkrafttreten, Genehmigung) enthalten.

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften. Die Richtprojekte Architektur und Umgebung erhalten wegweisenden Charakter. Der Planungsbericht dient der näheren Erläuterung der Planungsabsichten. Solange im Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen gemacht werden, behalten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und der Kulturlandplan der Gemeinde Wohlen für die den Gestaltungsplan betreffenden Gebiete weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Perimeter gilt als für die Festlegungen verbindliche räumliche Abgrenzung (Geltungsbereich). Im rechtsgültigen Bauzonenplan liegen die beiden Parzellen Nr. 3213 und Nr. 4194 in Flächen mit Gestaltungsplanpflicht. Gegenüber einer Regelbauweise besteht somit ein öffentliches Interesse an einer gesamtheitlich geplanten und in den wesentlichen Grundzügen aufeinander abgestimmten Überbauung. Um dieser Zielsetzung darüberhinausgehend zu entsprechen, wurden zusätzlich die Parzellen Nrn. 4499 und 2859 in den Gestaltungsplan integriert (keine Gestaltungsplanpflicht gemäss BZP). Die bauliche Entwicklung des östlichen Strassenraums der Pilatusstrasse kann damit gesamtheitlich und aufeinander abgestimmt erfolgen.

Infolge der gemeinschaftlichen Nutzung des arealinternen Platzes und zur Gewährleistung einer für die umgebenden Wohnnutzungen kompatiblen Nutzung wird die Vorgabe zur Erstellung einer Regelung gemacht.

6.1.2 Bebauung und Nutzung

In §§ 6 und 7 werden die Baubereiche für Hochbauten bzw. die Anlagen im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsraum festgelegt, in welchen die projektierten Bauten inkl. zugehöriger Untergeschosse sowie Klein- und Anbauten gebaut werden dürfen. Die Baubereiche werden durch die Baulinien (maximale äussere Ausdehnung) definiert. Bei den Baubereichen wird wo möglich ein Handlungsspielraum in der Lage von 1m gegenüber dem Richtprojekt eingeräumt. Dies wird mit der Flexibilität bei der Ausführungsplanung begründet. Zur Pilatusstrasse hin (Pflichtbaulinien) wird kein Handlungsspielraum gegeben. Durch die Festlegung des Baubereichs werden die Grenzabstände gemäss Nutzungsordnung (inkl. Mehrlängenzuschlag) ersetzt. Die Anordnung der Baubereiche erfolgt aufgrund der guten baulichen Einpassung in die Umgebung, welche durch das Richtprojekt erfüllt wird. Die Anzahl Baubereiche entspricht der Anzahl Gebäude gemäss Richtprojekt. Dies unterstreicht die angestrebte Körnigkeit des Areals. Ergänzend soll dies mit dem Ausschluss von Einfamilienhäusern und Doppel-einfamilienhäusern erreicht werden (vgl. § 16).

Um die optische Wirkung der entstehenden Zwischenräume und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sicherzustellen, müssen untergeordnete Gebäudeteile mit Ausnahme der Dachvorsprünge in weiten Teilen innerhalb der dargestellten Baulinien angeordnet werden (§6 Abs. 2 SNV).

Die in § 8 beschriebenen ergänzenden Baubereiche für unterirdische Bauten legen primär die maximale Ausdehnung der unterirdischen, gemeinschaftlichen Fahrzeugeinstellhalle fest, lassen aber auch Abstellräume zu (§ 6 SNV). Sie gewährleisten eine konzentrierte Anordnung der unterirdischen Pflichtabstellplätze, was gleichzeitig zur Freihaltung des natürlichen Bodens von Bauten in einem grösseren Bereich führt.

§ 9 beschreibt die Vorgaben zur Pflichtbaulinie der Baubereiche A, C, D und Gemeinschaftsraum. Für die detaillierte Begründung sei auf die Kapitel 5.3.1 und 5.3.2 verwiesen. Bei Baubereich D wird hin-

sichtlich Pflichtbaulinie ein Anordnungsspielraum gegeben. Hintergrund ist die Gewährleistung der städtebaulichen Geste der auskragenden Obergeschosse sowie der teilweisen Rücksprünge in den Obergeschossen von max. 1m gemäss Richtprojekt.

Die Lage der Treppenanlage im Strassenraum der Waltenschwiler- und Pilatusstrasse wird mittels Baulinien gemäss § 10 SNV gesichert.

Zusätzlich zu den in Kapitel 5.3.3 beschriebenen Attikarücksprüngen gegenüber der Pilatusstrasse legt der Gestaltungsplan, gestützt auf § 11 SNV weitere Attikabegrenzungslinien fest. Eine weitere Baulinie für Attika wird auf den Baubereichen A und C auf der von der Strassenseite abgewandten Seite eingesetzt, um auch auf dieser Seite das Attika gegenüber den Nachbarsbauten in ihrer Erscheinung zurückzunehmen und eine übermässige Belastung der Anstösser zu vermeiden.

Zur Sicherung der Durchgänge zwischen den Gebäuden auf Baubereich B1 und B2 sowie zwischen B1 und den Einrichtungen im Baubereich Gemeinschaftsraum werden in § 12 Mindestabstände zwischen den Gebäuden festgelegt. Mit der Festlegung von 2.5m wird eine angemessene Durchwegung für den Langsamverkehr gesichert, mit 4.0m wird die Befahrbarkeit für Not- und Zügfahrzeuge gewährleistet.

§ 13 äussert sich zum Nutzungsmass. Pro Baubereich werden maximale anrechenbare Geschossflächen zugelassen, wobei zur Sicherstellung der gewünschten verdichteten Bauweise mindestens 90% der Kontingente zu realisieren sind. 10% der aGFs können auf ein jeweilig anderes Baubereich übertragen werden. Für die darüber hinaus möglichen 15% für Kaltverglasungen sei auf Kapitel 5.1.1 verwiesen.

§ 14 regelt die zulässigen Höhen bzw. Vollgeschosse. Da das Gebäude in Baubereich D als Kopfbau mit einer klaren Form in Erscheinung treten soll, wird hier die Erstellung eines Attikageschosses ausgeschlossen.

Nach § 15 werden Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer vorgegeben. Zur Förderung der Ökologie, positiven Beeinflussung der Siedlungsentwässerung sowie Minderung des Hitzeeffekts sind diese extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratschicht von 12cm trägt zur Gewährleistung der Qualität bei. Im Sinne der Förderung von Attikageschossen, sind für Attika grosse gedeckte Sitzplätze vorzusehen. Die Quantifizierung erfolgt im konkreten Baugesuchsverfahren. Die gedeckten Sitzplätze müssen in die Nutzung gerechnet werden (§ 16).

In § 19 werden die Aspekte zum Bereich der kommunalen Veloanlage geregelt (vgl. Kapitel 5.6.1). Es wird bewusst auf detaillierte Regelungen im Gestaltungsplan verzichtet, da diese im vereinbarten Nutzungsrecht niedergeschrieben sind.

6.1.3 Freiraum

§ 20 sichert den arealinternen Platz als Ort mit öffentlichem Charakter, im Zusammenhang mit den vielfältigen Nutzungen für das Areal. Da die Lage und Anordnung der verschiedenen Nutzungen und baulichen Elemente im späteren Baugesuchsverfahren konkretisiert werden sollen, sind auch die Elemente zur Durchgrünung (Hitzeanpassung, Schatten, etc.) nicht konkret in Lage und Anzahl vorgegeben. Die Abstimmung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

Der begrünte gemeinsame Aussenraum im Perimeter wird über drei differenzierte Bereiche definiert. §§ 21, 22 und 23 legen die unterschiedlichen Zielsetzungen und Möglichkeiten hierfür fest. Während der Gemeinschaftliche Aufenthaltsbereich mit entsprechender Möblierung (bspw. Grillstelle nach § 27) die Möglichkeit für den Aufenthalt der Arealbewohner bieten soll (Lagefestlegung auch unter Beachtung der Öffentlichkeit der Räume / der Durchwegung), ist die Spielwiese im Grundsatz für freies Spiel und den Aufenthalt ohne vordefinierten Zweck über Möblierung zu gestalten. In den im Situationsplan gezeigten Räumen für Spielinseln sollen hingegen Einrichtungen für das Spielen für Gross und Klein (Kletteranlagen, Sandkästen, etc.) erstellt werden. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind als Räume ohne Frequentierung und mit hohem ökologischem Wert zu gestalten.

In Abgrenzung zu den gemeinschaftlichen Aussenräumen werden die jeweils dem angrenzenden Baubereich zugewiesenen Baubereich privaten Aussenräume festgelegt und in § 24 näher umschrieben. Es ist hierbei zentral, dass die Ausgestaltung, inkl. Abgrenzung zu den Erschliessungsbereichen pro Baube-

reineinheitlich gewählt wird sich in ein Gesamtkonzept einfügen. Dem trägt die Forderung nach der Erstellung eines Gesamtkonzepts Rechnung.

Um den Charakter des Kopfbaus in Baubereich D auch aussenraumtechnisch zu unterstützen, werden in § 25 konkrete Vorgaben zur Gestaltung gemacht. Hierbei sei auf inhaltliche Herleitung in Kapitel 5.3.1 verwiesen.

§ 26 regelt die in Kapitel 5.5.3 beschriebenen Aspekte zur Erschliessung der Nachbarsparzelle Nr. 1826.

Der Strassenraum Pilatusstrasse nach § 27 dient als Übergangsbereich zwischen der öffentlichen Pilatusstrasse und den Nutzungen im Perimeter. Die Ausgestaltung soll dies berücksichtigen.

Die einzelnen Freiräume werden im Situationsplan lagemässig sehr konkret bezeichnet und sind im Bauprojekt entsprechend zu berücksichtigen. Kleinere Abweichungen werden mit § 29 jedoch ermöglicht. So soll es beispielsweise möglich sein, die Grenzen der unterschiedlichen Frei- oder Erschliessungsräume in geringem Masse anpassen zu können. Die Gleichwertigkeit muss jedoch im Umgebungsplan nachgewiesen werden.

§§ 30, 31 und 32 regeln die Bepflanzung im Perimeter. Nebst der Vorgabe zur naturnahen Bepflanzung und der möglichsten Erhaltung von bestehenden Bäumen, wird in der konkreten Festlegung zwischen Einzelbäumen und Bau-/Gebüschgruppen unterschieden. Die Einzelbäume stellen die Realisierung von optisch wirksamen Einzelbäumen entlang der Pilatusstrasse sicher (vgl. auch Kapitel 2.4). Demgegenüber Einzelbäume angemessen mit Gebüschgruppen ergänzt werden. Durch die räumlich wirksamen Bäume wird Langsamverkehrsachse entlang der Pilatusstrasse optisch erkenntlich gemacht und ein typisches Element der vorhandenen Umgebungsgestaltung aufgenommen. Für die Aufenthaltsbereiche stellen sie zudem Schattenspender dar.

6.1.4 Gestaltungsvorschriften

§§ 33 bis 35 zielen auf eine sorgfältige und auf die Umgebung abgestimmte Gestaltung der Gebäude. Hierbei ist insbesondere auf die gestalterische Abstimmung der Bauten innerhalb des Perimeters relevant. Zudem kommt der Gestaltung der strassenbegleitenden Fassaden eine zentrale Bedeutung zu. Einer abweisend wirkenden Fassade gegenüber der Pilatusstrasse soll u.a. mit der Vorgabe der Befensterung begegnet werden. Zudem soll sich das Kopfgebäude auch gestalterisch abheben.

6.1.5 Erschliessung und Parkierung

Die Hauszugänge haben nach § 36 in ungefährer Lage an den im Situationsplan gezeigten Lagen zu erfolgen. Die ungefähre Lage ist dahingehend zu verstehen, als dass der Zugang an der bergseitigen bzw. bei Haus in Baubereich D östlichen Fassade anzuordnen ist (nicht Seitenfassade), dabei betr. genauem Standort jedoch variieren kann.

§§ 37 und 38 definieren die Erschliessung des Areals für den MIV und Not- bzw. Anlieferungsfahrzeuge. Zur Integration der Tiefgarageneinfahrt wird vorgegeben, dass sie in das Gebäude im Baubereich Gemeinschaftsraum integriert zu erstellen ist. Notzufahrten müssen deren Ansprüche betreffend Wegbreiten und Last für darunterliegende Tiefgaragen erfüllen.

§ 39 legt fest, dass die MIV-Abstellplätze der Bauten unterirdisch anzuordnen sind. Eine Ausnahme bilden im Situationsplan mit Lage festgelegten oberirdischen Parkfelder für Besucherinnen und Besucher sowie Anlagen zur Gewährleistung der Dienstbarkeit mit dem Nachbargrundstück. In der Umgebung bestehen verschiedene Grundstücke, deren Erschliessung nicht abschliessend gegeben ist. Insofern wird innerhalb des Perimeters die Möglichkeit gegeben, ein Parkfeldangebot zu schaffen, welches über den reinen Bedarf des Areals hinausgeht (vgl. auch Kapitel 5.5.3).

Gut zugängliche Velo-Abstellplätze sind wichtig für die geförderte Nutzung des Langsamverkehrs als Fortbewegungsmittel. In § 40 der Sondernutzungsvorschriften werden deshalb gedeckte Plätze in relativer Lage und minimaler Anzahl festgeschrieben. Werden Besucherparkfelder unterirdisch erstellt, sollen separate Aufgänge in der Tiefgarage erstellt werden.

§ 41 stellt die öffentliche Durchwegung des Areals in Lage und Dimensionierung sicher. Diese liegen teilweise auf Flächen der arealinternen Erschliessung nach § 42. Im Bereich des Baubereichs D gewährleistet diese Fläche zudem die Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Liegenschaften, welche heute über eine Dienstbarkeit sichergestellt ist.

Auf eine Festlegung expliziter Sichtzonen bei den Ein-/Ausfahrten ins Areal wird explizit verzichtet. Die Lage und genaue Dimensionierung kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens variieren. Daher wird der entsprechende Nachweis in § 43 auf das Baubewilligungsverfahren delegiert.

6.1.6 Umwelt

§ 44 definiert die Anforderungen für eine effiziente und umweltfreundliche Energienutzung. Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt der Minergie-Standard oder eine in den SNV beschriebene Alternative ohne Zertifizierung als Minimum.

Es wird zudem vorgegeben, dass die Hauptverteilung für ein Nachrüsten der Parkfelder mit Elektroladestationen ausgelegt sein muss. Eine Vorgabe einer fixen Anzahl Parkfelder für Elektrofahrzeuge ist nicht sinnvoll. Dies soll nachfragegerecht realisiert werden können.

Die Flachdächer im Perimeter eignen sich gut für die Nutzung für Solaranlagen. Es wird daher vorgegeben, dass mindestens der Wohn-/Gewerbebau in Baubereich D mit einer Solaranlage auf dem Dach ausgestattet werden muss (grosse zusammenhängende Fläche, ohne Attika).

Die Lage der Entsorgungsstelle ist im Situationsplan festgelegt. Die detaillierte Lage und Ausgestaltung der Entsorgungsstellen wird gemäss § 45 im eigentlichen Bauprojekt präzisiert. Die Lage in erster Priorität ist im Bereich der Trafostation vorgesehen. Alternativstandorte werden bei guter Einpassung ermöglicht. Dies ermöglicht eine Anordnung in Absprache mit der Erschliessung oder anderen Nebengebäuden.

Im Sinne der Vorsorge ist nach § 46 die Tiefgarageneinfahrt schallabsorbierend auszugestalten. Dies gewährleistet die Rücksichtnahme auf die gegenüberliegenden Gebäude. § 47 legt fest, dass die Beleuchtung der Erschliessungsbereiche im Sinne einer Massnahme gegen die Lichtverschmutzung sparsam und angemessen erfolgen muss.

6.1.7 Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 48 gibt vor, dass eine Etappierung in der Realisierung frei wählbar ist.

§ 49 enthält grundsätzliche Vorgaben zur Qualitätssicherung. So wird die fachliche Begleitung auf Kosten der Bauherrschaft und ein Farb- und Materialisierungskonzept sowie ein detaillierter Umgebungsplan verlangt.

§ 50 enthält Festlegungen zum Inkrafttreten des Planungswerks sowie zum Verfahren bei Änderungen oder einer Aufhebung.

6.2 Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Die nachstehende Tabelle zeigt die Abweichungen zwischen Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan auf.

Tabelle 5 Gegenüberstellung Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan (strengere Vorgaben gegenüber Regelbauweise)

Kriterium	BNO/ Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt	Regelung im Gestaltungsplan	Begründung/ Resultat
Strassenabstand	4m Strassenabstand gegenüber Gemeindestrasse gemäss § 111 BauG	Unterschreitung Abstand zu Gemeindestrasse (2.95m) bei Baubereich D	Festlegung Baubereich mit Pflichtbaulinie gegenüber Pilatusstrasse mit Unterschreitung Strassenabstand	Festlegung einer klaren Baubereichabgrenzung. Im Gegensatz zum bergwärts liegenden Abschnitt der Pilatusstrasse ist das Trottoir im Bereich des Knotens zur Kantonsstrasse der Strassenparzelle zugewiesen. Dadurch entsteht der Unterabstand.
Grenzabstand	§ 8 BNO WG3: 4m bis 7m Gebäudehöhe, 5.5m über 7m Gebäudehöhe. W3: 4m bis 7m Gebäudehöhe, 6m über 7m Gebäudehöhe. Mehrlängenzuschlag ab 18m mit ¼ der Mehrlänge, maximal 4m)	Unterschreitung Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag bei Gebäude in Baubereich A gegenüber Parz. Nr. 2815, Gebäude in Baubereich B2 gegenüber Parz. Nr. 2825 und Gebäude in Baubereich D gegenüber südöstlich angr. Parz.	Festlegung von Baubereichen mit Umgrenzungen als abschliessende Baulinie	Verdichtete Bauweise in Zusammenhang mit Schaffung qualitätsvoller Aussenräume im Perimeter
Gebäudeabstand	§ 20 Abs. 2 ABauV: Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände	Unterschreitung Gebäudeabstände zwischen B1 und B2	Festlegung Baubereiche / Regelung von Mindestabstand zwischen B1 und B2 sowie B1 zum Baubereich Gemeinschaftsraum in SNV	Kompakte Anordnung der Gebäude, klare Formensprache bei gleichzeitiger Ermöglichung der Durchwegung.
Gebäude-/Fassadenhöhe	§ 8 BNO 10m in W3 und WG3 Gebäudehöhe	Fassadenhöhe bis max. 15m (vgl. IVHB)	Zulässigkeit Fassadenhöhe unterschieden pro Baubereich bis max. 15m in Baubereich D.	Verdichtetes Bauen, Referenznahme auf umliegende Gebäude, Einpassung Gestaltungsplan West
First-/Gesamthöhe	§ 8 BNO 15m in W3 und WG3 Gebäudehöhe	Gesamthöhe bis max. 16m (vgl. IVHB)	Zulässigkeit Gesamthöhe unterschieden pro Baubereich bis max. 16m in Baubereich D.	Verdichtetes Bauen, Referenznahme auf umliegende Gebäude, Einpassung Gestaltungsplan West
Max. Ausnutzungsziffer (AZ)	§ 8 BNO: 0.7 in WG3 und W3	AZ von ca. 0.836	§ 13 SNV bezeichnet zulässige aGF sodass eine AZ von max. 0.84 (exkl. Zuschlag für Kaltverglasungen) möglich ist.	Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

7 Auswirkungen

7.1 Innenentwicklung

Die kantonale Siedlungsstrategie basiert auf dem Prinzip, Innenentwicklungspotentiale im bereits bebauten Siedlungsgebiet soweit als möglich auszuschöpfen. Dabei kommt einer qualitativen Entwicklung von Potentialflächen eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde Wohlen bringt mit der beabsichtigten Änderung von § 3 BNO (Stand Mitwirkung zur Teilrevision der Nutzungsplanung) das Ziel zum Ausdruck, dass die Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ hochwertig zu erfolgen hat. Dies unter Beachtung der Quartierstrukturen, der unterschiedlichen Nutzungen in Mischzonen, der Aussen- und Strassenräume sowie des Klimawandels.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Raumkonzept Aargau im urbanen Entwicklungsraum und ist Teil der Kernstadt „Wohlen“. Gemäss kantonalem Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen in diesem Raumtyp 70 EinwohnerInnen pro Hektare. Laut Analyse der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau beträgt die Einwohnerdichte im Gebiet des Gestaltungsplans Pilatusstrasse Ost zwischen 46 und 53 Einwohner pro Hektare (Stand 31.12.2015 gemäss Analysekarte „Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen“), was im Vergleich mit dem Median der IST-Dichten im Bestand der Wohnzonen 3+ respektive Wohn- Gewerbezone 3+ zweigeschossigen Wohnzonen im gleichen Raumtyp (99.7 resp. 50.4 E/ha in Kernstädten, 99.3 resp. 44.6 E/ha im urbanen Entwicklungsraum) eher tief ist. Der Median der IST-Dichten der Entwicklung liegt bei 102.8 resp. 68.2 E/ha in Kernstädten sowie 104.6 resp. 55.3 E/ha in urbanen Entwicklungsräumen.

Für die Abschätzung der Einwohnerdichte im vorliegenden Areal wurde eine Wohnungsbelegung von 2.2 Personen pro Wohnung angenommen. Diese Annahme beruht auf der Analysekarte „Belegungsdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen“ vom 31.12.2015 des Kantons Aargau für die dreigeschossige Wohnzone in Wohlen. Die dreigeschossige Wohnzone weist eine Belegungsdichte von 2.0 auf. Da der Anteil Wohnen im Gestaltungsplangebiet den Gewerbeanteil wohl deutlich übertrifft, wird die Belegungsdichte der Wohnzone verwendet. Das Richtprojekt zum Gestaltungsplan geht von 57 Wohnungen aus. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt dies rund 126 Personen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst 8'834 m², sprich 0.88 ha, was eine entsprechende Einwohnerdichte von rund 143 E/ha ergibt, womit die Mindestdichte gemäss Raumkonzept Aargau erreicht bzw. übertroffen wird. Der Innenentwicklungsbeitrag bezogen auf den resultierenden Dichtewert erscheint als übereinstimmend mit den kantonalen und kommunalen Planungen.

7.2 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung zum Richtprojekt und Gestaltungsplan, der ersten öffentlichen Mitwirkung sowie dem Einbezug der relevanten kommunalen und kantonalen Stellen ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienen die Zielsetzungen der BNO, der kommunalen Richtlinien wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht unter Ziffer 2 und 3 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Gestaltungsplanung sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 5 und 6 dargelegt.

7.3 Zielerreichung

7.3.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet inmitten des Siedlungsgebiets von Wohlen teils der Wohnzone 3 und teils der Wohn- und Gewerbezone 3 zugewiesen und im nördlichen Bereich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurde als Grundlage ein Richtprojekt in Varianten erarbeitet und bereits in einer frühen Phase die relevanten Akteure seitens der Behörden, der Grundeigentümer, des Planungsteams und weiterer Anspruchsgruppen miteinbezogen. Dies ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie stufengerechte Vorgaben für die Entwicklung.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung in den Richtprojekten Architektur und Freiraum werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss den gesetzlichen, kantonalen Vorgaben (§ 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV) erfüllt. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung. Dem Grundsatz der gesamtheitlichen Betrachtung und der Forderung zur Betrachtung der Schnittstellen mit den umgebenden Gebieten wird mit der freiwilligen Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters auf Parzellen ohne Pflicht ergänzend entsprochen. Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit weiteren ökologischen und gemeinschaftlichen Vorgaben führen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis (siehe auch Fachgutachten).

7.3.2 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt der vorliegende Gestaltungsplan ein Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine Umstrukturierung des Areals gewährleistet.

Die Gemeinde Wohlen, die Verfasser des Gestaltungsplans und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes Pilatusstrasse Ost zu ermöglichen, welche die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

8 Projektorganisation und Planungsablauf

8.1 Organisation

8.1.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberschaft ist die Firma ImmoFort AG, Büelisackerstrasse 3, 5619 Bütikon, vertreten durch Herrn Thomas Schuhmacher.

8.1.2 Auftragnehmer

Gestaltungsplan

KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
- Martin Keller, dipl. Ing. Raumplanung FH

Richtprojekt Architektur

Architekturbüro Rolf Billing | Bruggerstrasse 37e | 5400 Baden

- Samuel Eberli, dipl. Architekt ETH/SIA

Richtprojekt Umgebung

Arcoplan klg, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

- Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH/BSLA
- Sarah Lauener, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

8.1.3 Vertreter der öffentlichen Hand

Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

Gemeindeammann	Arsène Perroud
Bereichsleiter Planung, Bau und Umwelt Gemeinde Wohlen	Stefan Leuenberger
Raum- und Verkehrsplanerin Gemeinde Wohlen	Claudia Schwarzmaier
Abteilungsleiterin Tiefbau und Verkehr Gemeinde Wohlen	Maike Sittel
BVU ARE Kreisplaner	Benno Freiermuth
BVU ARE Fachberaterin Ortsbild, Siedlung und Städtebau	Caterina Hitz

8.2 Ablauf der Planung

Einreichung Voranfrage Arealüberbauung an Bauverwaltung	31. Okt. 2016
Projektbegleitung durch Raum-, Bau- und Verkehrskommission	März-Nov. 2017
Entwurf Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften	Dez.-April. 2018
Einreichung Gestaltungsplan an Gemeinderat (Verabschiedung zur provisorischen Vorprüfung)	Juni-Juli 2018
1. Kantonale Vorprüfung	Aug.-Sept 2018
1. Mitwirkung	1.-30. Okt. 2018

Bereinigung der kantonalen Vorprüfung	Mai 2019
2. Kantonale Vorprüfung	Juni – November 2020
Ergänzung GP-Unterlagen nach 2. Kant. Fachlicher Stellungnahme und Erweiterungsentscheid Perimeter	Januar 2021 – Juli 2022
2. öffentliche Mitwirkung	
Definitiver Vorprüfungsbericht	
Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage, 30 Tage)	
Bereinigung Einwendungen / Einigungsverhandlungen	
Beschluss Gemeinderat	
Genehmigung Departement BVU	

Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Die erste Mitwirkung fand vom 13. Oktober bis 12. November 2018 statt. Die Bei der Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters handelt es sich um wesentliche Änderungen an den Entwürfen. Es ist daher angezeigt, eine zweite Mitwirkung durchzuführen. Diese wird parallel zur 3. kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe durchgeführt. Dabei wird die Bevölkerung von Wohlen informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen.

Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Es hat in den fachlichen Stellungnahme vom 10. Januar 2019 und 6. November 2020 zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Wohlen am zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden

Beschluss und Genehmigung

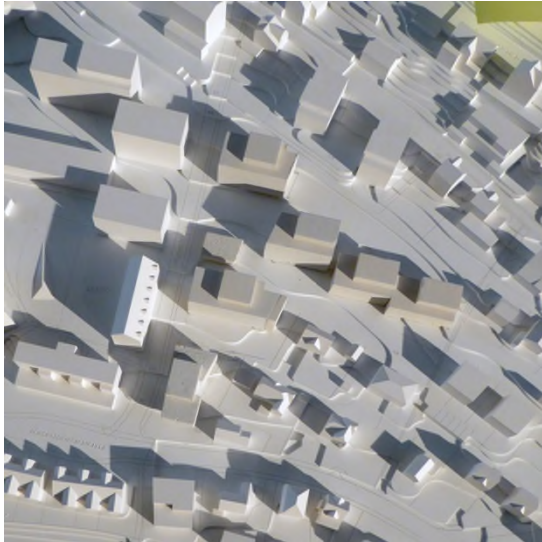
Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

9 Anhang

Überprüfung mit Schattentisch

Die Varianten wurden über die Positionierung der Baukörper hinsichtlich überbauungsinternen Schattenwurfs aber auch gegenüber den bestehenden Bauten untersucht. Für die Monate Februar, April und Juni sowie die Sonnenstände um 9 Uhr, 12 Uhr, 15 Uhr und 18 Uhr wurden als Mittelwerte für den Sonnenverlauf angenommen. Nachstehend sind die Schattenstudien für die Variante 6 (Richtprojekt) dargestellt (Ersatzbau Rest. Gotthard noch gem. altem Stand mit Attika).

Schattenstudie Februar



Variante 6, Februar 9 Uhr



Variante 6, Februar 12 Uhr



Variante 6, Februar 15 Uhr



Variante 6, Februar 18 Uhr

Schattenstudie April



Variante 6, April 9 Uhr



Variante 6, April 12 Uhr



Variante 6, April 15 Uhr



Variante 6, April 18 Uhr

Schattenstudie Juni



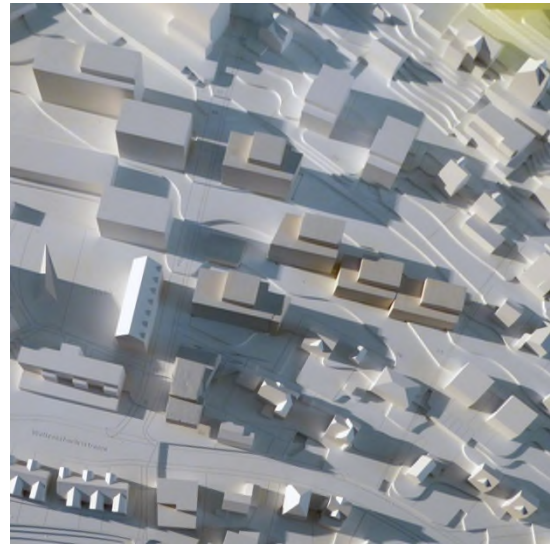
Variante 6, Juni 9 Uhr



Variante 6, Juni 12 Uhr



Variante 6, Juni 15 Uhr



Variante 6, Juni 18 Uhr

Modellfotos Richtprojekt

