

Gestaltungsplan Pilatusstrasse Ost

Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am

2. August 2022

Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 13. Oktober bis 12. November 2018 auf der Bauverwaltung öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Mit Inseraten in der lokalen Presse wurde die Bevölkerung auf die Möglichkeit der Mitwirkung hingewiesen und der Gestaltungsplanentwurf in den wesentlichen Zügen vorgestellt.

Es wurden sieben Eingaben aus der Bevölkerung eingereicht.

Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. In diesem Mitwirkungsbericht sind die zusammengefassten Eingaben und die Stellungnahmen ersichtlich.

Im Frühjahr 2021 wurde entschieden, den Perimeter des Gestaltungsplans um die Parzellen Nrn. 4499 und 2859 zu erweitern. Es handelt sich hierbei um eine wesentliche materielle Änderung beim Gestaltungsplan, was eine erneute öffentliche Mitwirkung notwendig macht. Sobald erfolgt, werden die Eingaben während der zweiten Mitwirkung in den vorliegenden Mitwirkungsbericht integriert.

Zusammenfassendes Ergebnis

Es sind wertvolle Anregungen eingegangen, die teilweise in den Gestaltungsplan aufgenommen wurden. Die Dimensionen der Baubereiche, die Führung der privaten und öffentlichen Fusswege sowie die Entsorgung wurden angepasst. Damit wird erreicht, dass die Bebauung noch besser in das angrenzende Quartier eingepasst wird und die direkten Anstösser nicht übermässig belastet werden.

Begriffsdeklaration

Abkürzungen:

EG Erdgeschoss

GP Gestaltungsplan

SNV Sondernutzungsvorschriften

Im Rahmen der Überarbeitung wurde die Bezeichnung der Baufelder/Baubereiche geändert. Es gelten folgende Entsprechungen:

Baufeld 1	Baubereich A
Baufeld 2	Baubereich B1
Baufeld 3	Baubereich C
Baufeld 4	Baubereich B2
Baufeld 5	Baubereich Gemeinschaftsraum
	Baubereich D (neu infolge Perimetererweiterung)

Die Inhalte des vorliegenden Mitwirkungsberichts zur ersten Mitwirkung wurden durch Marti Partner Architekten & Planer, Lenzburg und Zürich erstellt. Nach Übernahme der Gestaltungsplanung hat KIP Siedlungsplan AG Änderungen infolge Anpassung der Vorlage vorgenommen.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
<p>Sandra Lehmann Rebenweg 5 5610 Wohlen</p>	<p><i>I) Baufeld 1, Attikageschoss:</i></p> <p>Die Lage des Attikageschosses soll geändert werden, so dass die Wohnung im westlichen Bereich und die Terrasse im östlichen Bereich der Gebäudegrundfläche liegen. Dies wäre eine Verbesserung für die nördlich an das GP-Gebiet angrenzenden Gebäude an der Unteren Haldenstrasse 4 und 4a.</p>	<p><i>Teilweise eintreten:</i></p> <p>Die Lage der Attikageschosse in den Baubereichen A und C wird neu mit zusätzlichen Baulinien geregelt (vgl. Situationsplan). Damit wird vorgeschrieben, dass das Attikageschoss im Osten jeweils um 4-7 m zurückversetzt wird. Zudem gibt es einen grosszügigen Zwischenraum zu den nördlichen Nachbarliegenschaften, da die Baubereiche schräg zur Grenze stehen. Dadurch halten sie überwiegend grössere Grenzabstände (bis zu 17 m) ein als das in der Wohnzone W3 vorgeschriebene Mindestmass von 6.0 m. So wird trotz zusätzlichem Geschoss die übermässige Beanspruchung der angrenzenden Liegenschaften ausgeschlossen.</p>
<p>Sara Fattizzo sowie Luigi & Angela Fattizzo (2 gleichlautende Eingaben) Untere Haldenstrasse 4 5610 Wohlen</p>	<p><i>II), III) Mangelnde Besonnung und Wertminderung aufgrund Baufeld 1, Änderung oder aufzuheben:</i></p> <p>A) Gebäude mit Spielplatz und Familiengärten ersetzen oder B) eingeschossiger Pavillon anstelle jetzigem mehrgeschossigem Gebäude</p>	<p><i>Teilweise eintreten:</i></p> <p><i>Kommentar zur Wertminderung</i> Es besteht kein Anspruch darauf, dass benachbarte Grundstücke im Siedlungsgebiet nicht überbaut werden. Vielmehr haben Eigentümer im gesetzlichen Rahmen ein Recht auf Überbauung ihres Baulands.</p> <p><i>A) und B) Nicht eintreten</i> Das Bebauungskonzept sieht eine Massierung der Bauvolumen entlang der Pilatusstrasse und um einen areal-internen Platz mit Gemeinschaftsraum vor. Dies schafft eine hohe Siedlungsqualität im GP-Gebiet, attraktiven Strassen-</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>oder C) Baute am südlichen Rand des Baufelds 1 und ein Vollgeschoss weniger zulassen</p>	<p>raum, entspricht der zentralen Lage und nimmt die gegenüberliegende Bebauung auf dem Steinmann-Areal auf. Zudem gibt es einen grosszügigen Zwischenraum zu den nördlichen Nachbarliegenschaften, da die Baufelder schräg zur Grenze liegen. Dadurch halten sie überwiegend grössere Grenzabstände (bis zu 17 m) ein als das in der Wohnzone W3 vorgeschriebene Mindestmass von 6.0 m. So wird trotz zusätzlichem Geschoss die übermässige Beanspruchung der angrenzenden Liegenschaften ausgeschlossen. Das zusätzliche Vollgeschoss wurde unter anderem mit Studien zur Besonnung untersucht. Der Nachweis ist im Planungsbericht enthalten.</p> <p><i>C) Teilweise eintreten</i> Der Einfluss des Gebäudes im Baubereich A wird gemindert, in dem der Baubereich A verkleinert wird und zusätzlich das Attikageschoss im Osten und Westen zurückspringen muss. (vgl. Situationsplan). Siehe auch Stellungnahme zu Begehren I)</p>
<p>Franz Furrer und Brigitte Meyer Untere Haldenstrasse 4 5610 Wohlen</p>	<p><i>IV) Baufeld 1, Schattenwurf und Entsorgung:</i> A) Zwei Geschosse weniger, grösserer Gebäudeabstand zur Unteren Haldenstrasse 4</p>	<p><i>Teilweise eintreten:</i> A) <i>Teilweise eintreten</i> Der Grenzabstand des Baubereichs 1 wurde vergrössert ohne dass dadurch das Richtprojekt geändert werden musste (Spielraum verringert). Im selben Masse erhöht sich auch der Gebäudeabstand. Zudem wirken sich die Schrägstellung des Baubereichs A und die Hanglage günstig auf den Schattenwurf auf die Liegenschaften der Unteren</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
		Haldenstrasse aus.
	B) Lage der Entsorgungsstelle ändern	<p><i>B) Teilweise eintreten</i> Für die Baubereiche A - C wird eine zentrale Unterfluranlage bzw. eine Anlage, welche in das Gebäude integriert ist, für den Hauskehricht geben. Eine ergänzende Entsorgungsmöglichkeit bietet sich beim Wohn- und Gewerbegebäude in Baubereich D.</p>
Emma Leu und Mitunterzeichner (zwei zusätzliche Unterschriften ohne explizite Namen) Untere Haldenstrasse 4 5610 Wohlen	<p>V) <i>Baufelder 1, 2 und 3: Mehrnutzung im GP-Gebiet geht zulasten Nachbargebäude: Wertminderung, Privatsphäre, Lichtverhältnisse</i></p> <p>A) Gebäudehöhe Baufeld 1 durch das im Fachgutachten geforderte hohe EG (3.0 m lichte Höhe) höher als im vorliegenden Stand. Das Gebäude ist um ein Vollgeschoss zu reduzieren damit die Gebäudehöhe verringert wird.</p> <p>B) Baufeld 1, Lage des Attikageschosses soll fassadenbündig im Westen sein.</p> <p>C) In Baufeld 1 und 2 nur drei statt vier Vollgeschosse zulassen.</p>	<p><i>Teilweise oder nicht eintreten:</i></p> <p>A) <i>Teilweise eintreten</i> Die Reduktion um 1 Vollgeschoss wäre unverhältnismässig gegenüber ca. 40 cm Mehrhöhe des EG, neu sind 2.6 m lichte Höhe im EG in den SNV vorgeschrieben. Siehe auch Stellungnahme zu Begehren I)</p> <p>B) <i>Teilweise eintreten</i> siehe Baulinien Attika, Stellungnahme zu Begehren I)</p> <p>C) <i>Nicht eintreten</i> siehe Mehrhöhe, Stellungnahme zu Begehren IV A)</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>D) Baufeld 2, Lage des Attikageschosses soll fassadenbündig im Osten sein.</p> <p>E) Baufeld 3, Lage des Attikageschosses soll fassadenbündig im Westen sein.</p> <p>F) Im Baufeld 3 nur drei Vollgeschosse zulassen, damit eine bessere Einordnung gegeben ist.</p>	<p><i>D) Nicht eintreten</i> Der Baubereich B1 liegt 30-19 m von der nördlichen Grenze entfernt. Die übermässige Beeinflussung durch ein Zusatzgeschoss und die Lage des Attikageschosses ist bei derart grossen Grenzabständen ausgeschlossen.</p> <p><i>E) Teilweise eintreten</i> siehe Baulinien Attika Stellungnahme zu Begehren I), zudem ist der Grenzabstand von 8.26 m gegenüber dem in der Wohn- und Gewerbezone WG3 vorgeschriebenen Mindestmass von 6.0 m deutlich erhöht.</p> <p><i>F) Nicht eintreten</i> siehe Überbauungskonzept, Stellungnahme zu Begehren II A) und B)</p>
<p>Ines und Flurin Lanfranconi Untere Haldenstrasse 8 5610 Wohlen</p>	<p>VI) <i>Würdigungen und Anträge zum gesamten Areal</i></p> <p>A) Gebäudehöhe von 7 m des östlichen Gebäudes wird begrüsst. Minimale Grenzabstände allgemein einhalten, vermutlich gemeint gemäss BNO.</p>	<p>Die Eingabe wird erfreut zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>A) Teilweise eintreten</i> siehe Mehrhöhe, Stellungnahme zu Begehren IV A)</p> <p>Der unter anderem aufgrund der Mitwirkungseingaben überarbeitete Planstand vom 29. Juli 2022 enthält gegenüber Parzellen ausserhalb des Perimeters nur noch Mehrlängenzuschlags-Unterabstände. Diese werden aufgrund der nur punktuellen Unterschreitung und der Gliederung der Gebäude durch horizontale Versätze als</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>B) Fuss- und Radweg nicht entlang der nördlichen Parzellengrenze geführt und somit doppelte Wegführung mit Zugangsweg zu den Hauseingängen.</p> <p>C) keine Veloabstellplätze bei östlichem Eingang Gebäude B2</p> <p>D) Naturnahe Gestaltung auch für Spielplatz und mit Retentionsbecken</p> <p>E) Solaranlagen in den Fassaden statt auf den Flachdächern prüfen</p>	<p>verhältnismässig beurteilt.</p> <p><i>B) Nicht eintreten</i> Der unter anderem aufgrund der Mitwirkungseingaben überarbeitete Planstand 29. Juli 2022 des erläuternden Umgebungsplans sieht einen separaten öffentlichen Fuss- und Radweg in 1.0 m Abstand zur nördlichen Parzellengrenze und einen abgewinkelten Fussweg zu den Hauseingängen vor. Diese Gestaltung erfüllt das öffentliche Interesse der guten Quartierserschliessung für den Fuss- und Radverkehr.</p> <p><i>C) Nicht eintreten</i> Es besteht Erstellungspflicht eines Anteils der Veloabstellplätze möglichst nahe am Hauseingang. Die vorgesehene Anordnung ist keine unverhältnismässige Belastung der Umgebung.</p> <p><i>D) Teilweise eintreten</i> Der Aussenraum ist in verschiedene Freiräume mit unterschiedlichem Fokus differenziert. Die naturnahe Gestaltung wurde stufengerecht in den Freiraumtypen berücksichtigt. Ein Retentionsbecken ist im Rahmen der Umsetzung möglich, aber nicht im Gestaltungsplan vorgeschrieben.</p> <p><i>E) Nicht eintreten</i> Die vorgeschlagene Gestaltung ist nicht einforderbar.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
<p>Marco und Carmela Hutz-Piffaretti, Pilatusstrasse 13, 5610 Wohlen</p>	<p><i>VII) Verfahren und Gebäudehöhen</i></p> <p>A) Entscheide Gestaltungsplan direkt an Direktbetroffene eröffnen</p> <p>B) Bauprojekt: Direktbetroffene involvieren und frühzeitig über öffentliche Auflage informieren</p> <p>C) Gebäudehöhe gemäss BNO auf 10 m (W3, WG3) begrenzen anstelle 16 m im GP</p> <p>D) Gebäudehöhe für Häuser B1 und C auf 10 m begrenzen, um Einordnung mit südlich angrenzenden Einfamilienhäusern zu verbessern</p> <p>E) Baubegrenzungslinien auf Richtprojekt reduzieren.</p>	<p><i>Teilweise eintreten:</i></p> <p><i>A) Eintreten</i> Auf Wunsch werden diejenigen, die eine Mitwirkungseingabe gemacht haben, über die erneute Mitwirkung sowie die spätere öffentliche Auflage des GP direkt informiert. Dies ist eine Information über das rechtlich not-wendige Mass hinaus. Dieses wäre die Publikation im Amtsblatt.</p> <p><i>B) Nicht eintreten</i> Das Baugesuch ist ein separates Verfahren, über das nicht im GP-Verfahren entschieden werden kann. Hierzu wird die übliche Publikation im Amtsblatt zu beachten sein.</p> <p><i>C) Nicht eintreten</i> Die vorgesehene Fassadenhöhe ist 13.70 m, hinzu kommen, wo nichts gegenteiliges geregelt, ein zulässiges Attika- oder Dachgeschoss. Dies entspricht dem zulässigen Rahmen gemäss kantonaler Bauverordnung mit 1 zusätzlichen Vollgeschoss in GP-Gebieten.</p> <p><i>D) Nicht eintreten</i> siehe Überbauungskonzept, Stellungnahme zu Begehren IV A)</p> <p><i>E) Teilweise eintreten</i> siehe angemessener Planungsspielraum, Stellungnahmen</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>F) Fusswege von Parzellengrenze verlegen</p> <p>G) Fusswege nur als Privatwege</p> <p>H) Spielplatz nahe Pilatusstr. 13 mit Sichtschutz und beschränkte Nutzungszeit mit maximal 20:00 Uhr</p> <p>I) Fassaden der Neubauten weiss oder hell, anders als Steinmannareal</p> <p>J) Rissprotokoll durch eigenen Experten, Staub während Bauarbeiten</p>	<p>zu Begehren IV A) und VI A)</p> <p><i>F) Eintreten</i> Die Fusswege werden in 1.0 m Abstand von den Grenzen geführt. Der Abstand gemäss § 18, Abs. 2 ABauV (Anhang 3 BauV) ist nur 0.5 m.</p> <p><i>G) Teilweise eintreten</i> Es ist ein öffentliches Anliegen des GPs, dass ein öffentlicher Fuss- und Radweg das Wegenetz im Quartier erweitert. Die Fusswege im Areal sind nur für den internen Gebrauch.</p> <p><i>H) Nicht eintreten</i> Es gilt das Polizeireglement der Gemeinde.</p> <p><i>I) Nicht eintreten im GP-Verfahren</i> Das Begehren wäre zu prüfen im Baubewilligungsverfahren (Farbgebung und Bemusterung).</p> <p><i>J) Nicht eintreten im GP-Verfahren</i> Das Begehren wäre zu prüfen im Baubewilligungsverfahren. Der Antrag entspricht teilweise üblichem Vorgehen: a) Experte nimmt alle angrenzenden Liegenschaften auf, gestellt durch Gemeinde und finanziert durch Bauherrschaft. b) Staubemissionen sind im üblichen gesetzlichen Rahmen gering zu halten, (§ 49 BNO).</p>