



Gemeinde Niederwil

Gestaltungsplan Hubelstrasse

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



24. September 2024 / RIO

BC AG
Oberebenstrasse 38
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

Impressum

Auftraggeber	Immofort AG, Büelisackerstrasse 3, 5619 Büttikon
Bearbeitung	Romano Richter
Version	5.0
Datum / Referenz	24. September 2024 / RIO
Auftrags-Nr.	4072XRP103.401
Dateiname	240924_Planungsbericht.docx
Richtprojekt	Roefs Architekten AG
Umgebungskonzept	iten landschaftsarchitekten gmbh

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	31.10.2019		Entwurf zur Besprechung mit Fachgutachterin
1.1	26.11.2019		Entwurf zur Vorprüfung
2.0	19.05.2020		Anpassung Entwurf
2.1	23.04.2021	Anpassung Kap. 5.1	Entwurf zur informellen Voranfrage
3.0	28.09.2021	Änderungen gemäss Richtprojekt Stand 01.09.2021	Entwurf
3.1	16.12.2021	Anpassungen gemäss Fachgutachten Husistein vom 02.12.2021	Entwurf zur erneuten Vorprüfung
3.2	17.10.2022	Bereinigung gemäss 2. Vorprüfbericht	Entwurf
3.3	30.03.2023	Anpassung aufgrund Mitwirkung	Entwurf zur abs. Vorprüfung
3.4	02.06.2023	Finale Bereinigung	Entwurf zur abs. Vorprüfung
4.0	07.05.2024	Anpassungen gemäss abs. Vorprüfung	Entwurf zur öffentl. Auflage
5.0	24.09.2024	Anpassungen gemäss Einwendungsverfahren	Beschlussexemplar

Inhalt Beilage-Dossier

- Richtprojekt, Roefs Architekten AG, 17. März 2023 (wegleitend)
- Umgebungskonzept, iten landschaftsarchitekten gmbh, 3. April 2023 (wegleitend)
- Klärung Anlieferung, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, 19. August 2022
- Umfeldanalyse, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, 27. August 2021
- Lärmgutachten Anlieferung, Grolimund + Partner AG, 24. August 2021
- Lärmgutachten Strassenlärm, Grolimund + Partner AG, 25. August 2021
- Lärmgutachten Tiefgarageneinfahrt, Grolimund + Partner AG, 25. August 2021
- Situationsanalyse Dorfkern, KIP Siedlungsplan AG, 21. April 2021
- Stellungnahme Weiterentwicklung und Erhalt Volg, LANDI Freiamt, 12. April 2021
- Geschwindigkeitsmessung Hubelstrasse, Innolutions, 6. Juli 2021
- Ortsbauliche Analyse, Roefs Architekten AG, 23. Februar 2017
- Fachgutachten Gestaltungsplan Hubelstrasse, Husistein & Partner AG, 2. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	5
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
2.1	Bundesinventare.....	6
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen.....	6
2.3	Regionale Rahmenbedingungen.....	7
2.4	Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene	7
2.5	Bericht Anforderungen und Chancen für das Zentrum (Husistein & Partner AG).....	8
2.6	Eigentumsverhältnisse und Wegrechte.....	9
3	Gebietsanalyse.....	11
3.1	Beschrieb Gestaltungsplanareal	11
3.2	Kurzbeschreibung des näheren Umfeldes	13
4	Richtprojekt.....	14
4.1	Richtprojekt.....	14
4.2	Umgebungskonzept.....	18
5	Zentrale Sachthemen	21
5.1	Strassenraum Hauptstrasse K413	21
5.2	Ver- und Entsorgung mit Liefer- und Lastwagen.....	23
5.3	Abstimmung mit Betriebs- und Gestaltungskonzept	23
5.4	Ortsbauliche Beurteilung zum Strassenraum.....	24
5.5	Erschliessung und Parkierung.....	25
5.6	Fuss- und Veloverkehr	27
5.7	Öffentlicher Verkehr.....	28
5.8	Lärmschutz	29
5.9	Naturgefahren.....	30
5.10	Archäologie.....	30
5.11	Ökologie und Energie	31
6	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	32
6.1	Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan	32
6.1.1	Allgemeine Bestimmungen und Schlussbestimmungen	32
6.1.2	Vorschriften bezüglich Bebauung.....	32
6.1.3	Vorschriften bezüglich Verkehr	34
6.1.4	Vorschriften bezüglich Umgebung	35
6.1.5	Weitere Vorschriften	36
6.2	Gegenüberstellung von Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan	37
7	Organisation	38
7.1	Beteiligte.....	38
7.2	Planungsablauf.....	39
7.2.1	Mitwirkung	39
7.2.2	Kantonale Vorprüfung	39
7.2.3	Öffentliche Auflage	39
7.2.4	Beschluss und Genehmigung	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Orthofoto mit Gestaltungsplanperimeter in blau (Quelle: AGIS).....	5
Abbildung 2	Plan zum ISOS Niederwil von 1976.....	6
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan (inkl. Teiländerung GP Hubelstrasse) Gestaltungsplangebiet lila umrandet	8
Abbildung 4	Syntheseplan, Ausschnitt Gebiet Hubelstrasse (Quelle: Husistein & Partner AG) 9	
Abbildung 5	Vermessungsplan mit Höhenlinien in 1 m Äquidistanz (Quelle: AGIS)	11
Abbildung 6	Historischer Ortskern Niederwil auf der Siegfriedkarte von 1880 (Quelle: AGIS) 12	
Abbildung 7	Strassenraum Hubelstrasse mit Volumenschutzobjekt Hubelstrasse 8 (rechts) 12	
Abbildung 8	Strassenraum Hauptstrasse, Blick Richtung Süden (links) und Richtung Norden (rechts) 12	
Abbildung 9	Einmündung Hubelstrasse in Hauptstrasse.....	13
Abbildung 10	Rückwärtiger Bereich mit Pfarrkirche im Hintergrund.....	13
Abbildung 11	Strassenraum und Ausrichtung/Struktur (Quelle: Roefs Architekten AG)	14
Abbildung 12	Plan Bebauung (Quelle: Roefs Architekten AG).....	16
Abbildung 13	Visualisierungen, links Blick von Süden, rechts Blick von Norden (Quelle: Roefs Architekten AG).....	16
Abbildung 14	Modellfotos (Quelle: Roefs Architekten AG)	17
Abbildung 15	Schemaschnitt BB (Quelle: Roefs Architekten)	17
Abbildung 16	Ansicht Hauptstrasse (Quelle: Roefs Architekten).....	17
Abbildung 17	Umgebungskonzept (Quelle: iten landschaftsarchitekten)	20
Abbildung 18	Situation Hauptstrasse nach BGK (Quelle: belloli)	24
Abbildung 19	Ebene -1 gemäss Richtprojekt mit 83 Parkfeldern (Quelle: Roefs Architekten) 27	
Abbildung 20	ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS)	28
Abbildung 21	Ausschnitt Strassenlärmkataster (Quelle: AGIS).....	29
Abbildung 22	Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: BAFU).....	30
Abbildung 23	Organigramm auf Investorenmseite.....	38
Abbildung 24	Organigramm auf Gemeindeseite	38

1 Ausgangslage und Ziele

Das Planungsgebiet (roter Perimeter) Hubelstrasse befindet sich innerhalb des Dorfkerns von Niederwil. Das Areal wird auf der Westseite durch die Hauptstrasse (Kantonsstrasse K413) und auf der Nordseite durch die Hubelstrasse begrenzt (siehe Abbildung 1). Im Osten und Süden grenzen überbaute Privatparzellen an. Westlich befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Martin. Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut, ist aber aufgrund der älteren Bausubstanz stark unternutzt. Feldmann-Immobilien AG beabsichtigt, das Areal umzustrukturieren und qualitativ hochwertig zu verdichten.

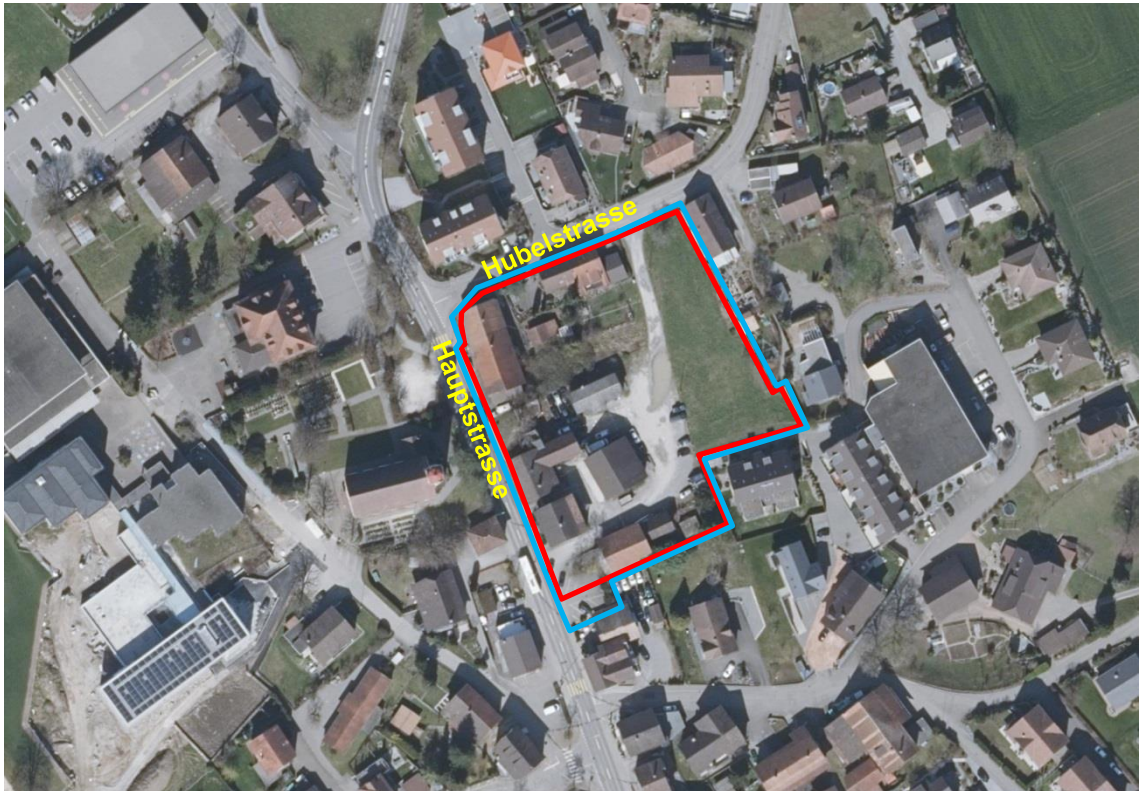


Abbildung 1 Orthofoto mit Gestaltungsplanperimeter in blau (Quelle: AGIS)

Für das Gebiet besteht gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil eine Sondernutzungsplanpflicht (blauer Perimeter), welche die Parzellen 323, 324, 325, 326, 332, 334 und 338 umfasst. Die Abweichung vom Perimeter Sondernutzungsplanpflicht gemäss Bauzonenplan Gemeinde Niederwil und dem Gestaltungsplanperimeter (roter Perimeter) begründet sich aus der Festlegung des Perimeters anhand der damaligen Parzellierung bzw. Grundeigentümersituation. Heute ist die Teilfläche (Parkplatz) gänzlich zur Parzelle 335 (bzw. Restaurant Schwyzerhuus) übertragen worden. Für den Gestaltungsplanperimeter ist es nicht sachgerecht diesen parzellenübergreifend festzulegen. Bezüglich der (gemeinsamen) Parkplatznutzung wird auf die Kap. 4.1, 5.4 und 6.1.3 verwiesen.

Aufgrund der Bedeutung des Areals für die zukünftige Gemeindeentwicklung wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Gemeinde in den Planungsprozess miteinbezogen. Basierend auf einer ortsbaulichen Analyse hat das Architekturbüro Roefs Architekten ein Richtprojekt für den westlichen Teil des Gestaltungsplangebiets erarbeitet.

Mit dem Gestaltungsplan soll eine Überbauung mit einer angemessenen Dichte ermöglicht werden, die sich besonders gut in das Ortsbild von Niederwil einordnet. Es soll eine hohe Wohnqualität und eine gute Umgebungsgestaltung mit einer zusammengefassten und platzsparenden Verkehrserschliessung von der Hubelstrasse sichergestellt werden. Der Strassenraum der Hauptstrasse ist aufzuwerten und mit publikumsorientierten Nutzungen zu beleben.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Niederwil weist gemäss ISOS ein Ortsbild von lediglich lokaler Bedeutung auf. Der Dorfkern (Baugruppe 1.1) ist dem höchsten Erhaltungsziel „A“ (Erhalt der Substanz) zugewiesen (siehe Abbildung 2). Der Ortsteil Dorf (Gebiet 1) weist das Erhaltungsziel „B“ (Erhalt der Struktur) auf. Seit der Erstellung des ISOS um 1976 fand in den umliegenden Gebieten eine grosse Bautätigkeit statt. Nördlich und östlich des Gestaltungsplangebietes (roter Perimeter) sind Einfamilienhausquartiere entstanden. Diese Entwicklungen sind in der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist somit insbesondere der Umgang mit dem Strassenraum der Hauptstrasse für den vorliegenden Gestaltungsplan von Bedeutung.

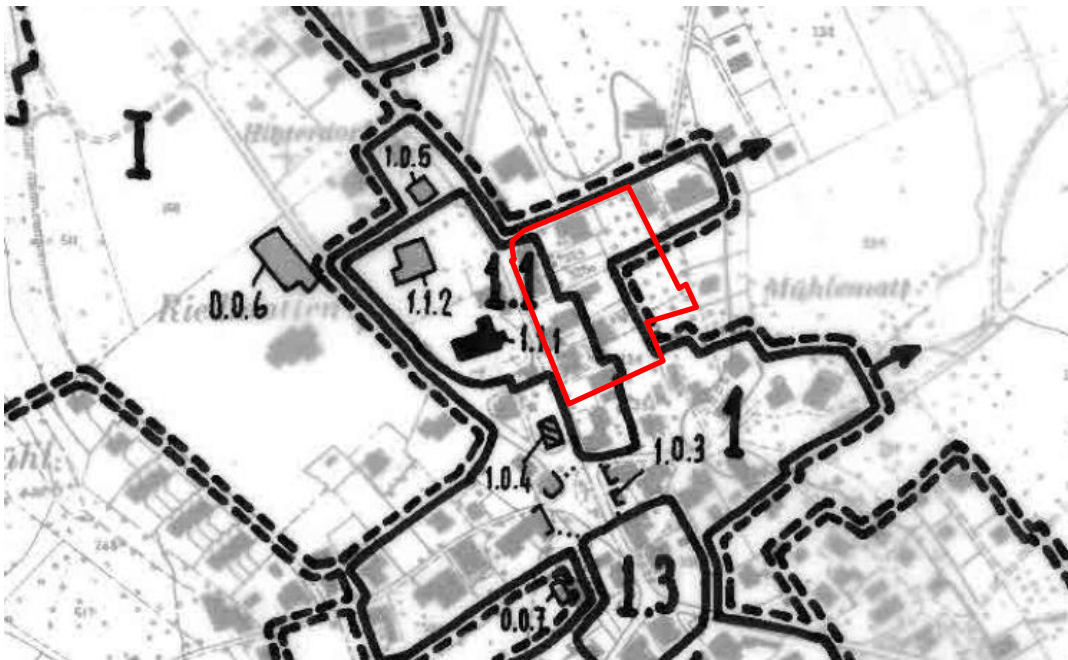


Abbildung 2 Plan zum ISOS Niederwil von 1976

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Hauptstrasse und die Hubelstrasse sind im Inventar der historischen Verkehrswege als historischer Verlauf von regionaler Bedeutung erfasst. Es ist jedoch keine Substanz mehr vorhanden, welche geschützt werden könnte.

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Niederwil befindet sich gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau im ländlichen Entwicklungsraum, welcher sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet und dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und der Erholung dient. Das Ortsbild von Niederwil hat basierend auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz nur lokale Bedeutung. Der kantonale Richtplan macht zudem Vorgaben zur Siedlungsqualität und Innenentwicklung. Es ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Einbettung in die Landschaft anzustreben und bis im Jahr 2040 sind Mindestdichten zu erreichen. In ländlichen Entwicklungsräumen ist in unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine Mindestdichte von 60 E/ha das Ziel.

2.3 Regionale Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Niederwil gehört dem Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt an. Regionale Grundlagen, welche für den vorliegenden Gestaltungsplan zu beachten wären, sind nicht vorhanden.

2.4 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene

Gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan der Gemeinde Niederwil von 2008 ist das Planungsgebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und liegt teilweise innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gemäss § 9 Abs. 7 BNO (siehe unten). Das Gebiet ist der Dorfzone D und der Wohnzone W2 zugewiesen (siehe Abbildung 3). Gemäss § 5 BNO gelten in diesen Zonen die folgende Bau- masse:

Bauzone	Ausnüt- zungs- ziffer	Anzahl Vollge- schosse	Gebäuelänge ohne Mehrlän- genzuschlag	Grenz- abstand klein	Grenz- abstand gross	Max. Gebäu- delänge	Empfind- lichkeits- stufe
W2	0.45	2	20 m	4 m	6 m	25 m (x)	II
Dorfzone	0.6 (x)	3	-	5 m	5 m	-	III

Die mit "(x)" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

§ 7 und § 9 BNO beinhalten die jeweiligen Zonenvorschriften:

§ 7 Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilien- häuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 9 Dorfzone D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie entsprechend den örtlichen Verhältnissen mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe zuge- lassen. Die Nettofläche von Einkaufszentren und Fachmärkten darf je erschliessungsmässig eigenständigen Standort höchstens 500 m² betragen.

² Es gilt die offene und geschlossene Bauweise.

³ Der Richtwert (§ 5) gilt nur für Neubauten. Der AZ-Richtwert für reine Wohnbauten beträgt 0.60 und erhöht sich für Laden- und Gewerbebauten um 0.20.

⁴ Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich sinnvoll in das Ortsbild einzuordnen. Als Kriterien hierzu gelten: Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl der Aussenflächen. Reklameanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie An- tennen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Alle Bauelemente, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.

⁵ Bei Neubauten und Umbauten muss die Dachneigung, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, mindes- tens 30 Grad (alte Teilung) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind in der Zone D nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die gesamte durchbrochene Fläche darf höchstens 1/3 der gesamten zugehörigen Dachfläche betragen. Die durchbrochenen Dachbereiche müssen allseitig im Minimum 1 m vom Dachrand entfernt sein.

⁶ Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von den ordentlichen Baumassen und Bauvor- schriften abweichen, wobei insbesondere Abstände, Gebäude- und Firshöhen, Dachneigung, Geschoss- zahl, Gebäudefluchten und Ausnützungsziffer festgelegt werden können.

⁷ Innerhalb des im Bauzonenplan gelb umrandeten Areals, das den alten Dorfkern von Niederwil (Kirche und Dorfplatz) umfasst, sind Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Es sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen, wobei die beiden Hauptdachseiten eine gleiche Neigung von mindestens 40 Grad (alte Teilung) aufweisen müssen. Werden hier grössere Bauvorhaben geplant, so ist nach Möglichkeit beim Gemeinderat um einen Vorent- scheid nachzusehen

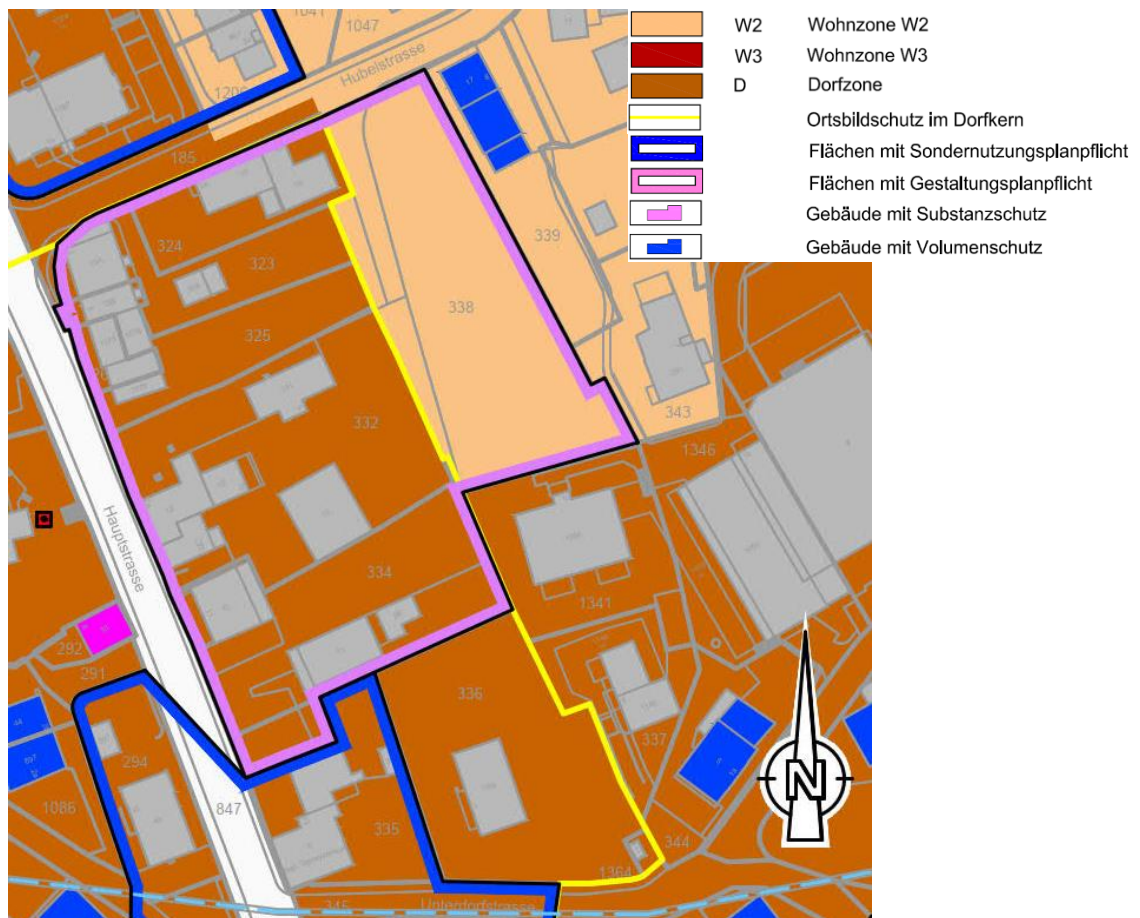


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan (inkl. Teiländerung GP Hubelstrasse) Gestaltungsplangebiet lila umrandet

Die BNO enthält darüber hinaus folgende baurechtlich relevanten Bestimmungen:

- Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden Räume in Attika- und Dachgeschossen sowie in Untergeschossen nicht angerechnet. Ebenfalls nicht angerechnet werden Abstellräume bis 6 m² in Wohnungen von Mehrfamilienhäusern (§ 27 BNO).
- Wird von Gebäuden von zwei und mehr Geschossen, deren Fassade um weniger als 2.50 m in die Tiefe gestaffelt ist, die in § 5 festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der in § 5 festgelegte Grenzabstand um ¼ der Mehrlänge, höchstens aber um 4.0 m (§ 32 Abs. 2 BNO).
- In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen (§ 42 Abs. 1 BNO).
- Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind gut besonnte Spielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat als Richtwert 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen (§ 42 Abs. 2 BNO).
- Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen (§ 42 Abs. 3 BNO).

2.5 Bericht Anforderungen und Chancen für das Zentrum (Husistein & Partner AG)

In Anbetracht der bedeutenden Lage des Gestaltungsplanareals im Zentrum von Niederwil hat der Gemeinderat 2017 einen Bericht zu den Anforderungen und Chancen für das Zentrum durch das Büro Husistein & Partner AG erstellen lassen. Dieses Büro begleitet die gesamte Planung von Beginn an und ist auch für die Erstellung des Fachgutachtens nach § 8 Abs. 3 BauV

zuständig. Der Bericht vom 12. Juni 2017 enthält eine Kurzanalyse des Dorfkerns Niederwil zu den Themen öffentlicher Raum, Nutzungen und Öffentlichkeit, Dorfplatz, Verkehr im Dorf / Parkierung sowie Strassenräume. Die Erkenntnisse wurden in einem Syntheseplan mit Leitlinien zusammengefasst (siehe Abbildung 4).

Für das Gebiet Hubelstrasse wurde im Bericht folgende Leitlinie definiert:

„Noch 1880 war der Verlauf der Hubelstrasse die Hauptstrecke nach Gnadenthal. Charakteristisch ist die dicht an der Strasse gelegene Bebauung talwärts entlang der Hauptstrasse. Eine der wenigen grösseren Freiflächen im Baugebiet bildet die Rückseite der Strassenbebauung. Während oberhalb der Hauptstrasse die öffentlichen Institutionen (Kirche und Gemeindehaus) angesiedelt sind, war die untere Bebauung geprägt von Wohnhäusern und bäuerlichen Zweckbauten. Bei einer Neubebauung sollten diese Charakteristika erhalten werden. Ein weiterer öffentlicher Platz könnte die Öffentlichkeit des Dorfplatzes schwächen und gestaltet sich auch topographisch als anspruchsvoll. Eine Differenzierung von strassenbegleitender und rückwärtiger Bebauung (2. Bautiefe) wäre erstrebenswert.“



	publikumsorientierte Erdgeschossnutzung		Siedlungsgrenze auf der Siegfriedkarte 1880
	Bäume/wichtige Bäume im Strassenraum		markante Grünräume
	wichtige Gebäudefluchten		Stützmauern im Strassenraum
	wichtige Bereiche des öffentlichen Lebens		strassennahe/-begleitende Bebauung
	wichtige Fuss- und Radwegverbindung / Fussgängerstreifen		visuell erlebter Strassenraum
	Schwerpunkt Handel und Dienstleistung		Bach gedohlt (Riedmatt- und Zigbach)
	Schwerpunkt Handwerk und Gastronomie		Bach offen
	Schwerpunkt öffentliche Funktionen & Verwaltung		Giebelstellung zur Strasse
	Schwerpunkt Bildung		Gestaltungsschwerpunkt
	Handlungsschwerpunkt Städtebau, Freiraum, Architektur		Leitlinie Städtebau
	Siedlungsgrenze auf der Siegfriedkarte 1880		

Abbildung 4 Syntheseplan, Ausschnitt Gebiet Hubelstrasse (Quelle: Husistein & Partner AG)

2.6 Eigentumsverhältnisse und Wegrechte

Der Perimeter des Gestaltungsplans Hubelstrasse beinhaltet folgende Privatparzellen:

Parzellen-Nr.	Eigentümer	Fläche
323	Immofort AG, Büttikon	620 m ²
324	Kohns Franz-Josef	558 m ²
325	Immofort AG, Büttikon	644 m ²
326	Immofort AG, Büttikon	127 m ²
332	Immofort AG, Büttikon	1'866 m ²
334	Immofort AG, Büttikon	1'365 m ²
338	Immofort AG, Büttikon	2'027 m ²
339	Schürmann Lukas	710 m ²
343	Miteigentum Strebel Reto Strebel Selina	454 m ²
889	smy AG, 5400 Baden	739 m ²
	Total	9'110 m²

Die Eigentümer der Parzellen 339, 343 und 889 (grau markiert) möchten sich nicht an dem Gestaltungsplan beteiligen.). Die Parzellen 339, 343 und 889 sind jüngst durch ein Teiländerungsverfahren «Anpassung Perimeter Gestaltungsplan Hubelstrasse» (BVUARE.23.1) aus dem Gestaltungsplanperimeter entlassen worden. Die Rechtskraft der Teiländerung wird bis Sommer 2024 erwartet.

Der Eigentümer der Parzelle 324 hat vorerst keine konkreten Bauabsichten. Bei einer Neuüberbauung ist der Gestaltungsplan in einem nachgelagerten Verfahren zu ändern.

Es besteht eine öffentliche Fusswegverbindung ab der Hubelstrasse über die Parzellen 339, 343 und 889 bis zur Unterdorfstrasse. Der Fussweg, welcher als alter Kirchenweg bekannt ist, ist mit einem öffentlichen Wegrecht im Grundbuch gesichert. Eine Verlegung auf die Parzelle 338 mit Anschluss an den Weg innerhalb des Perimeters auf Höhe der Parzelle 343 soll im Gestaltungsplan ebenfalls gesichert werden.

Die Parzelle 343 ist heute über den Mühleweg und mittels einer Dienstbarkeit über die Parzelle 903 erschlossen. Zugunsten der Parzelle 889 besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Parzellen 339 und 233.

3 Gebietsanalyse

3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal

Das Planungsgebiet Hubelstrasse wird auf der Westseite durch die Hauptstrasse (Kantonsstrasse K413) und auf der Nordseite durch die Hubelstrasse begrenzt. Im Osten und Süden grenzen überbaute Privatparzellen an. Westlich befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassen­seite die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Martin. Das Gebiet ist bereits weitgehend überbaut, ist aber aufgrund der älteren Bausubstanz stark unternutzt. Das Planungsgebiet weist einen markanten Geländesprung auf: Von der Kantonsstrasse her fällt das Terrain nach Osten hin um gut drei Meter ab (siehe Abbildung 5).

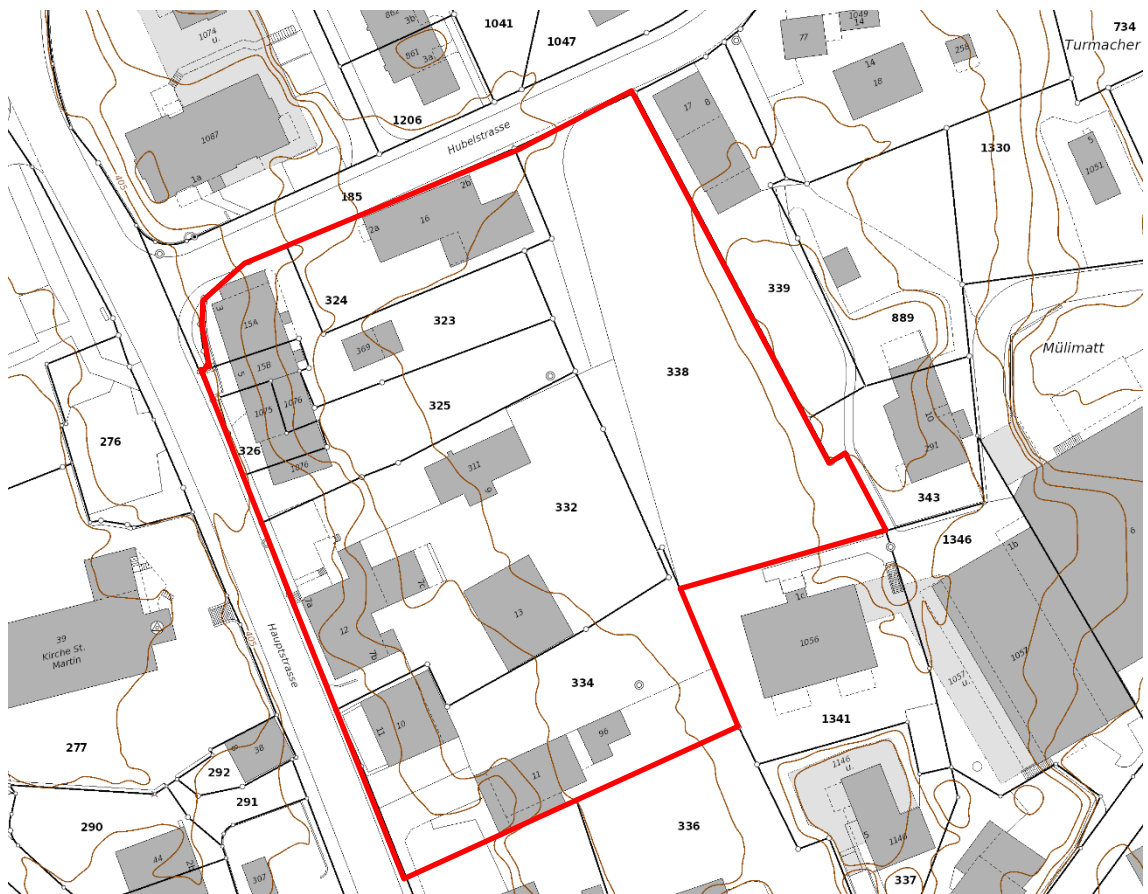


Abbildung 5 Vermessungsplan mit Höhenlinien in 1 m Äquidistanz (Quelle: AGIS)

Das Planungsareal (roter Perimeter in Abbildung 5) ist Teil des historischen Dorfkerns von Niederwil. Die Gebäude entlang der Hauptstrasse und der Hubelstrasse stammen alle aus dem 19. Jahrhundert. Sie weisen jedoch keine erhaltenswerte Bausubstanz auf. Charakteristisch ist die strassennahe Bebauung (siehe Abbildung 7ff), welche als ortsbildprägendes Element im Rahmen des Gestaltungsplans erhalten werden soll. Zwei Gebäude im rückwärtigen Bereich (Hauptstrasse 9, Hubelstrasse 10) weisen die Bauperiode 1946–1960 respektive 1961–1980 auf.

Der Dorfkern ist als Zentrumsbereich zu verstehen und die Ankernutzungen reihen sich entlang der Hauptstrasse. Die Entwicklung des Areals, welches eine sehr hohes Umstrukturierungspotential im Sinne der Innenentwicklung ist, stellt ebenfalls eine Entwicklung für die gesamte Dorfkernsituation von Niederwil dar. Modernes Wohnen und die Etablierung von publikumsaktiven Nutzungen stehen im Fokus der Gemeindeentwicklung. Mit der Ansiedlung eines Detailhändlers wird der Dorfkern gestärkt und die Situation vor Ort intensiv belebt. Eine mögliche Umsiedlung des bestehenden Detailhändlers zum Areal wird von der Siedlungsentwicklung gesamtheitlich

getragen und von der Gemeinde aktiv unterstützt. Weiterhin werden die wichtigen Querbeziehungen des Strassenraumes wiederhergestellt (ausführliche Erläuterungen siehe Situationsanalyse Zentrum, KIP AG).

Für weiterführende Informationen und Abbildungen verweisen wir auf die ortsbauliche Analyse vom 23.02.2017 (Beilage-Dossier), welche im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes durch das Büro Roefs Architekten AG erstellt wurde.



Abbildung 6 Historischer Ortskern Niederwil auf der Siegfriedkarte von 1880 (Quelle: AGIS)



Abbildung 7 Strassenraum Hubelstrasse mit Volumenschutzobjekt Hubelstrasse 8 (rechts)



Abbildung 8 Strassenraum Hauptstrasse, Blick Richtung Süden (links) und Richtung Norden (rechts)



Abbildung 9 Einmündung Hubelstrasse in Hauptstrasse



Abbildung 10 Rückwärtiger Bereich mit Pfarrkirche im Hintergrund

3.2 Kurzbeschreibung des näheren Umfeldes

Das umliegende Gebiet ist grösstenteils der Dorfzone zugewiesen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse prägt die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Martin das Gesamtbild. Das alte Gemeindehaus südlich davon steht unter kommunalem Substanzschutz und ist für den Strassenraum aufgrund des Unterabstandes ebenfalls prägend.

Das nördlich gelegene Gebiet ist der Wohnzone W2 zugewiesen. Es handelt sich um ein Einfamilienhausquartier aus den 1980er bzw. 1990er Jahren.

4 Richtprojekt

4.1 Richtprojekt

Das Richtprojekt von Roefs Architekten geht von einer Überbauung mit sieben Neubauten aus und definiert den öffentlichen Raum durch eine Neuinterpretation der heutigen Strassenraumstruktur. Die Wohnbauten sind um einen zentralen Spiel- und Begegnungsbereich herum positioniert. Es beschränkt sich auf die Parzellen 323, 325, 326, 332, 334 und 338, welche im Einflussbereich des Investors liegen.

Ortsbild, Städtebau und Gebäudeausrichtung

Niederwil ist ein typisches Dorf östlich der Reuss gelegen, sinnlich in die Natur eingebettet. Die Topografie und die Erschliessungsstrassen definieren die Bebauungsmuster. Der Siedlungsrand ist trotz ländlicher Bebauungen klar ablesbar. Die ersten Bebauungen sind entlang der heutigen Hauptstrasse entstanden. Diese Bebauungen definieren auch heute noch den Strassenraum und sind typisch für das heutige Ortsbild mit seinen Verengungen und Aufweitungen. In der zweiten Bautiefe weisen die heutigen Bebauungsstrukturen einen quartierähnlichen Charakter auf, Gruppierungen von ähnlichen Bauten.

Der städtebauliche Ansatz bezieht sich auf die oben erstellte Analyse. In Anlehnung an die heutige Situation sieht das Konzept wiederum drei Bauten entlang der Hauptstrasse vor, die gegenüber der Strasse unterschiedliche Räume aufspannen. Die drei Gebäude übernehmen auch den Geländesprung zwischen der Strasse und der Bebauung in der zweiten Reihe. Die Orientierung der drei Bauten ist unterschiedlich. Während das südliche Gebäude giebelseitig die Strasse begleitet, ist es die Traufseite bei den anderen beiden Gebäuden, welche den Strassenraum prägen. Die unterschiedliche Ausrichtung der Gebäude ist eine Form, die Niederwil auszeichnet. Die Bebauungsstruktur in der zweiten Reihe bildet mit sich, entwickelt aus der Bebauung entlang der Strasse, ein Quartier um einen Quartierplatz. Die Ausrichtung der Bauten ist unterschiedlich und bildet so ein Gesamtensemble mit den Gebäuden entlang der Strasse. Alle neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Ausformulierung, wie Grösse, Dachform, Geschossigkeit etc. an den bestehenden Bauten. Das Gebäude A weist ein ruhiges Volumen mit einem Satteldach ohne Vordach auf.



Abbildung 11 Strassenraum und Ausrichtung/Struktur (Quelle: Roefs Architekten AG)

Es ist eine ortstypische Situation geplant, welche durch Verengung und Erweiterung des Strassenraums mit den Vis-a-Vis bestehenden Bauten die dorfeigenen Dimensionen bezüglich Dichte sowie Breite und Tiefe der Gebäude wiederherstellt. Das Gebiet abseits der Hauptstrasse gliedert sich an das selbe Bebauungsmuster an. Die heutigen Dichten, Strukturen und Aussenraumthemen aus der Umgebung wurden ebenso wieder aufgenommen und mit 90° abgewickelten Zwischenräumen (vorwiegend Gärten) zusammengebunden.

Entlang der Hauptstrasse sieht das Konzept in Anlehnung an die heutige Situation drei dicht aufeinanderfolgende Gebäude vor. Während die beiden nördlichen Gebäude traufständig orientiert sind, steht das südlichste Gebäude giebelständig. Die ehemalige Struktur der Dachausrichtung wird weitergeführt. Baufelder A und C sind im Strassenabstandsraum hineingestellt, wobei das Baufeld B zurückgezogen ist. Es nimmt damit Bezug auf das gegenüberliegende ehemalige Gemeindehaus, welches unter Substanzschutz steht.

Die drei strassenbegleitenden Gebäude haben gezielt unterschiedliche Charaktere. Gebäude A mit einem feineren und ruhigeren Volumen, ohne Vordach, auskragende Balkone oder Laubengänge, schliesst die Ecke der Überbauung ab. Gebäude B mit einer längeren Fassade ermöglicht einen Platz und erweitert somit den Strassenraum gegenüber der Kirche. Gebäude C ist mit 90 Grad abgedreht und bildet damit eine Engstelle, welches als ortsbaulich wünschenswerte Torsituation wiederherstellt. Nach dieser Engstelle folgt wieder eine Auflockerung des Strassenraums.

Im Gegensatz zum Gebäude A, sind Gebäude B und C wesentlich breiter gestaltet. Das 12.5 m breite Hauptvolumen wird mit einer 2 m breiten Balkonschicht ergänzt. Diese Balkonschicht unterscheidet sich mit gestalterischen Elementen klar von dem Hauptvolumen.

In der Erdgeschossebene sind Gewerbenutzungen und ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzungen vorgesehen. Bei den Baufeldern D bis G ist ausschliesslich eine Wohnnutzung vorgesehen.

Das Gebäude A und F stellen grosszügige Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss bereit und sind direkt über den Innenhof erreichbar.

Ein vielfältiger Wohnungsmix über alle Gebäude von 1,5 - 5,5 Zimmerwohnungen zeichnen das Angebot aus. Die vier Hofgebäuden (D bis G) sind ausschliesslich Eigentumswohnungen vorgesehen. Die drei Gebäude entlang der Hauptstrasse (A bis C) sind als mögliche Anlageobjekte gedacht und stellen Mietwohnung zur Verfügung.

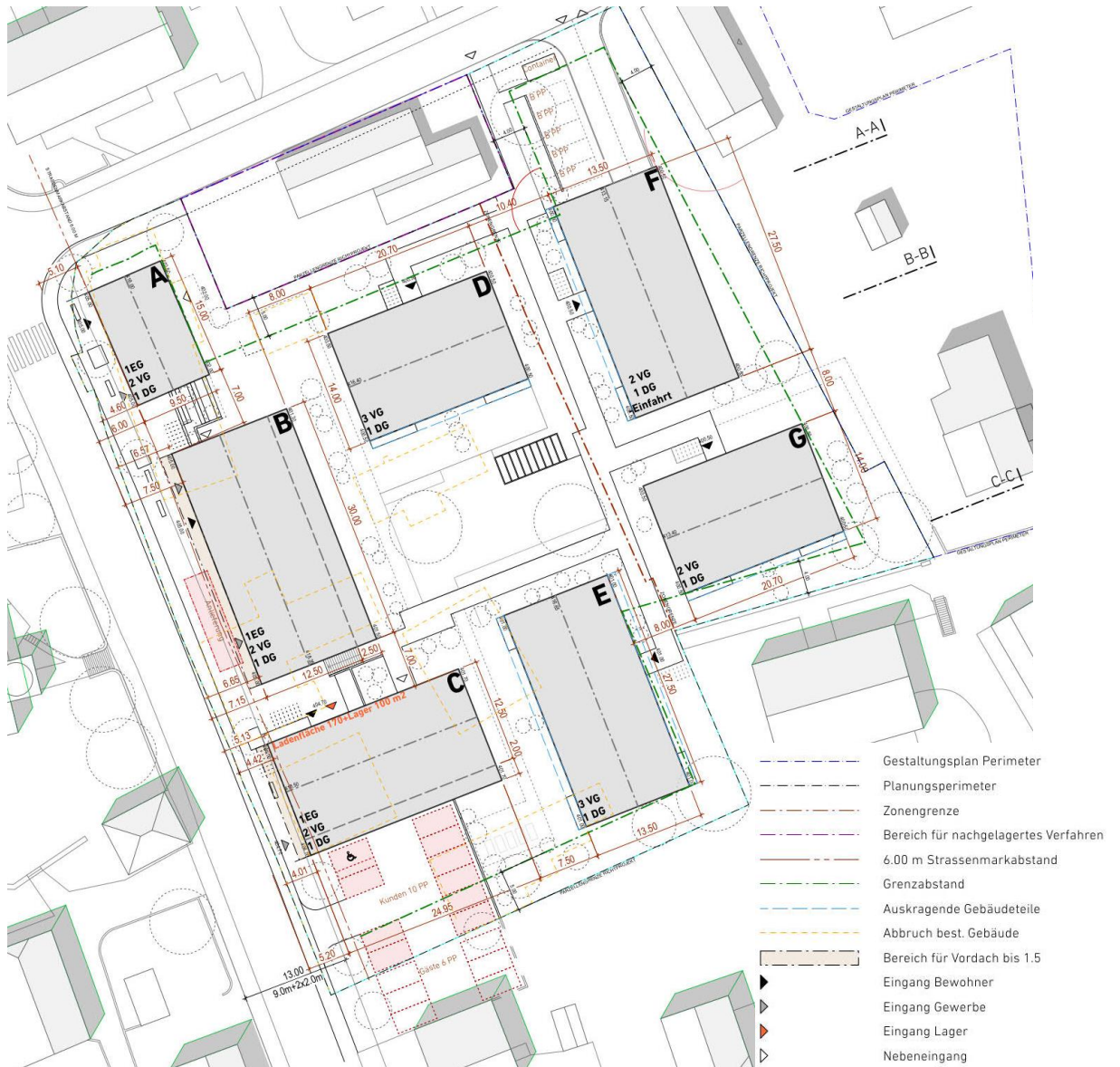


Abbildung 12 Plan Bebauung (Quelle: Roefs Architekten AG)



Abbildung 13 Visualisierungen, links Blick von Süden, rechts Blick von Norden (Quelle: Roefs Architekten AG)



Abbildung 14 Modellfotos (Quelle: Roefs Architekten AG)

Die Volumina entlang der Hauptstrasse (Baufelder A bis C) umfassen jeweils drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, wobei gegenüber der Kantonsstrasse aufgrund der Geländesituation nur zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss in Erscheinung treten (siehe Abbildung 13). In der zweiten Reihe (Baufelder D und E) sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss geplant. Bei den Baufeldern F und G in der W2-Zone sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss geplant. Über das gesamte Areal wird daher eine Staffelung erreicht. Bei den Schnitten durch das Areal ist die Höhenstaffelung über der Topografie sichtbar (siehe Abbildung 12). Die Dachform beschränkt sich auf gleichseitige Satteldächer mit der lange Gebäudeseite nach ausgerichteten Firstlinien.

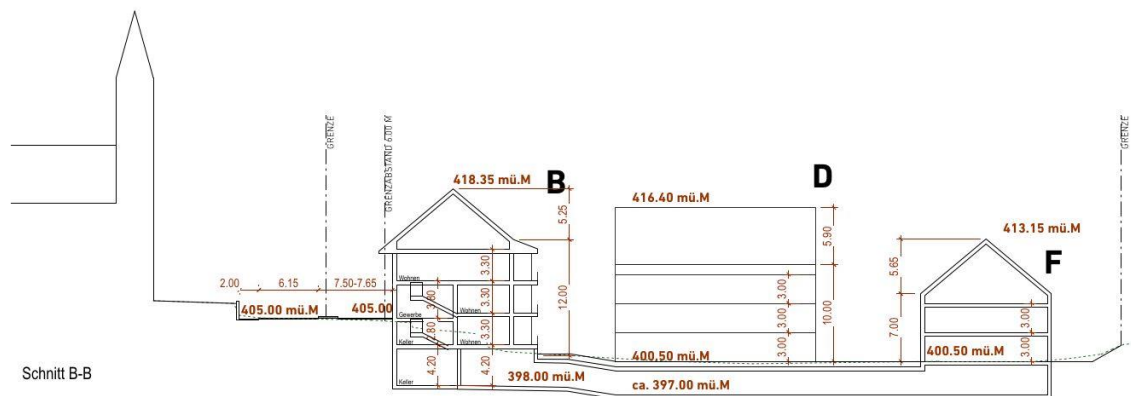


Abbildung 15 Schemaschnitt BB (Quelle: Roefs Architekten)



Abbildung 16 Ansicht Hauptstrasse (Quelle: Roefs Architekten)

Fassadengestaltung

Baufelder A, B, C: Die strassenbegleitenden Gebäude sind mit hochwertigen Materialien und farblich zurückhaltend gestaltet. Das Fassadenmaterial ist ein mineralischer Verputz, ergänzt mit speziellen Elementen wie Betonsockel, Holz- oder Metalllamellen. Die Unterschiede der Gebäude ist in der Fassadengestaltung sichtbar. Die Gebäude besitzen unterschiedliche Putzstrukturen, Farben, Sockellösungen (Höhe, Materialien). Die Zusammengehörigkeit erkennt man jedoch bei der Farbwelt (Naturfarben grau, beige), den Detailelementen wie Geländer, Dachziegel und der Spenglerarbeit.

Baufelder D, E, F, G: Die Wohngebäude im Hofbereich sind in der Höhe und Länge unterschiedlich. Die Fassadengestaltung betont die Unterscheidung der Gebäude nicht, sondern schafft eine Einheit. Die Materialauswahl ist ähnlich der Baufelder A, B und C. Der Anteil des mineralischen Verputzes und der Holzelemente (u.a. Geländer) ist wesentlich grösser als bei den strassenbegleitenden Gebäuden.

Erschliessung und Parkierung

Die Parkierung für die Bewohner wird unterirdisch angeordnet. Die Haupteerschliessung des Autoverkehrs erfolgt ab der Hubelstrasse über eine Rampenzufahrt, welche in das angrenzende Gebäude integriert wird. In diesem Bereich sind auch die Entsorgung und oberirdischen Besucher-Parkplätze vorgesehen. Die Erschliessung wie auch die Entsorgung erfolgt gebündelt an der Hubelstrasse, um die Überbauung verkehrsfrei zu halten. Die Anlieferung für einen allfälligen Detailhändler im Erdgeschoss des Gebäude C erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse. Die Kundenparkfelder befinden sich ebenfalls kompakt an der Hauptstrasse (vertiefenden Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 5.1 und 5.3). Zusammen mit dem Restaurant Schwyzerhus kann ein gemeinsamer Parkplatz geschaffen werden. Bei einem Neubau auf der Parzelle 324 muss die Parkierung über die Rampe der Einstellhalle erfolgen. Eine allfällige Erweiterung der Einstellhalle unter die Parzelle 324 ist mit einer Anschlussmöglichkeit gegeben.

Die Fussgängererschliessung funktioniert zwischen den Häusern. Die Durchquerung und die Feinverteilung im Quartier sind optimal gewährleistet. Die Kurzzeitparkplätze für Velos sind jeweils an den Eingängen der Wohngebäude verortet. Langzeitparkplätze für Velos sind für Bewohner in dem Untergeschoss untergebracht.

Allfällige Etappierung

Der Bau in einer Etappe ist zu bevorzugen. Da aber die Wiedererstellung des Strassenraumes sowie die Bereitstellung von Mietwohnungen und Gewerbeflächen prioritär sind, ist eine Etappierung möglich. Die Baubereiche A bis C könnten bei einer Aufteilung in Bauphasen in einer ersten Etappe erstellt werden. Wichtig ist jedoch, dass bei einer Teilüberbauung die Erschliessung und Freiraumgestaltung jederzeit funktionstüchtig und ortsbaulich überzeugend ist.

Bauliche Dichte und Einwohnerdichte

Das Richtprojekt weist eine Ausnützungsziffer (AZ) von insgesamt 0.75 auf, wobei die Wohnzone einer AZ 0.53 und 0.85 innerhalb der Dorfzone entspricht.

Das Richtprojekt sieht insgesamt 52 Wohneinheiten zwischen 1.5 bis 5.5-Zimmern vor. Auf den Parzellen 324 sind zusätzlich 2 Wohneinheiten realistisch. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 Personen pro Wohnung ergibt sich eine Einwohnerdichte von rund 156 Einwohnern pro Hektare (E/ha).

4.2 Umgebungskonzept

Das Umgebungskonzept von iten Landschaftsarchitekten zeigt gestützt auf das Richtprojekt Bebauung eine differenzierte Aussenraumgestaltung auf. Die ganze Überbauung ist stark durchgrünt. Die Setzung der Gebäude erlaubt eine grosszügige Durchquerung und eine gute Vernetzung der einzelnen Eingänge. Der Geländesprung wird mit Abstufungen aufgenommen und der Zwischenraum ist für gemeinschaftliches Leben möglich.

Der Freiraum innerhalb der Siedlung soll offen gestaltet werden. Blumenwiesen, welche vereinzelt mit Kirschbäumen bestückt werden, erinnern an die angrenzende und ursprüngliche Landschaft. Der zentrale Platz im Kern der neuen Siedlung dient als Spiel- und Begegnungsbereich. Wo es der Platz zulässt, werden Gemeinschaftsbereiche erstellt wie z.B. Gemeinschaftsgärten. Es soll eine Hommage an die noch heute bestehende und ursprüngliche Landschaft von Niederwil sein, dessen landwirtschaftliche Prägung in Form von kleineren Nutzgärten, welche teilweise mit Hochstammobstbäumen bestückt sind, auch heute noch fragmentartig im ganzen Dorf zu erkennen ist.

Im Inneren Bereich des Areals sind drei Aufenthaltsräume vorgesehen. Der zentrale Quartierplatz mit zwei grossen Hochstammobstbäumen im Innenbereich der Überbauung mit Aussparungen in der Tiefgarage, erlauben eine grosse Beschattung. Zusammen mit dem gedeckten

Aufenthaltsbereich bildet er ein Begegnungsort für Familien mit Kindern. Der Gemeinschaftsgarten zwischen Gebäude C und D bildet den ländlichen Bezug. Er entspricht dem heutigen Zeitgeist vom «Urban Gardening». Der dritte Zwischenraum im oberen Bereich (zwischen Gebäude A und D), ist als Aufenthaltsraum für Erwachsene angedacht. Mit Bocciabahn, Tischtennis, Sitzmöglichkeiten, Sitzstufen und Aussenterrasse vor dem Gemeinschaftsraum, eignet er sich auch gut für kleine Familien- oder Quartierfeste.

Bei den Eingangssituationen und vor den privaten Aussenbereichen wird eine einfache, aber repräsentative üppigere Bepflanzung angelegt und dient dem Sichtschutz und der Privatsphäre. Die Pflanzarten sollen die Anwohner und Besucher durch die Jahreszeiten hindurch begleiten.

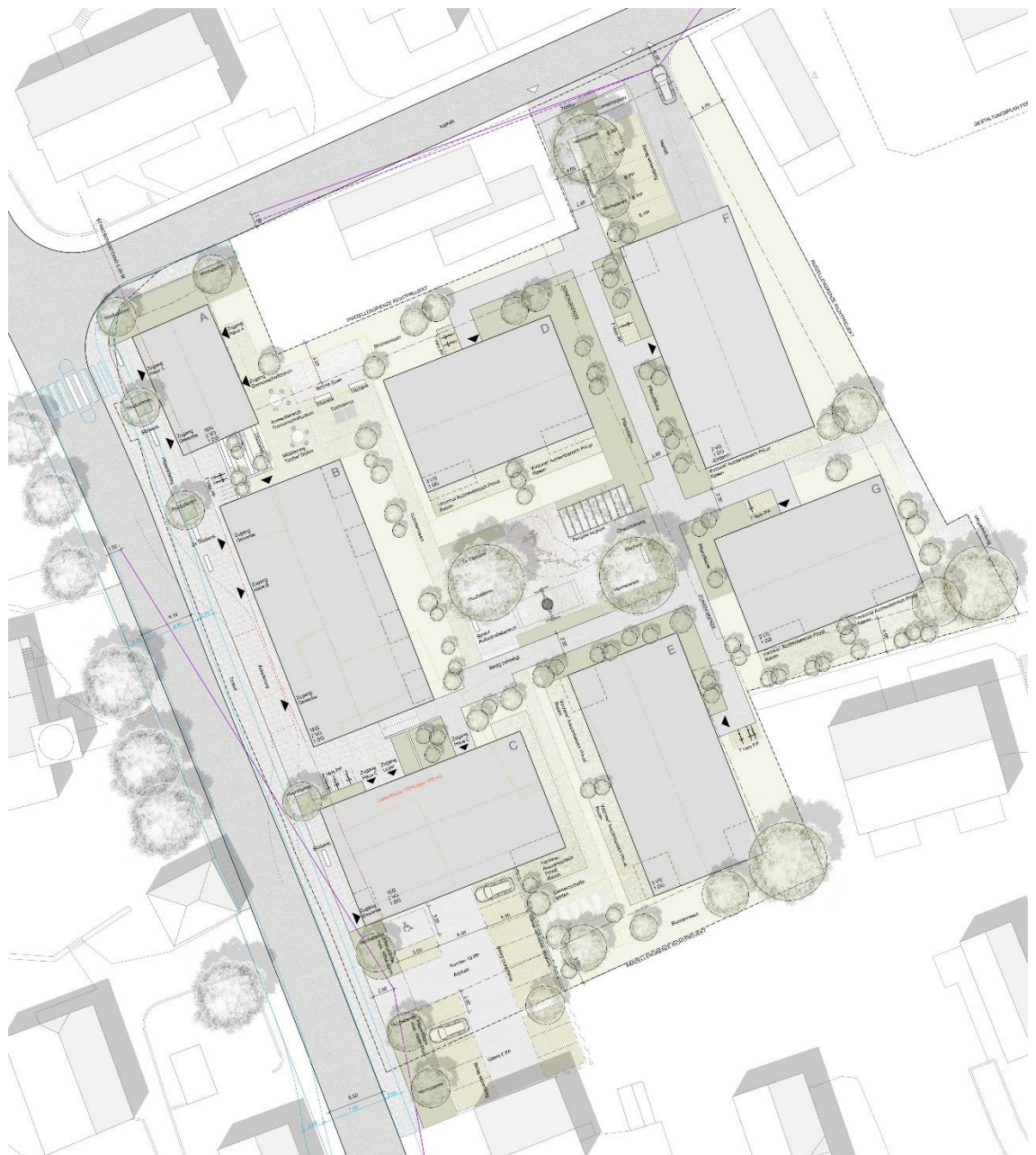
Der Strassenraum entlang der Hauptstrasse befindet sich eine Etage über der restlichen Siedlung und dient als Vorzone und Aufenthaltsbereich für die Erdgeschossnutzungen und eine Anlieferbereich für den Detailhändler. Die Strasse wird aufgewertet und verbreitert. Zwischen den Häusern werden strassenbegleitend Solitäräume eingepflanzt. Gegenüber der Kirche wird wie bereits heute ein grosser Baum in einer Grünfläche stehen. Als Baumart sind Nussbäume oder Linden denkbar, welche auf Plätzen und entlang der Strassen heute vorherrschend sind.

Der Fussgängerbereich soll sich in seiner Ausgestaltung vom befahrenen Bereich abheben und mit einer, wie bereits gegenüberliegend bestehenden, Pflasterung ausgestaltet werden.

Der Biodiversität wird in der Umgebungsgestaltung eine grosse Betrachtung geschenkt. Die Bepflanzung wird aus einheimischen und standortgerechten Pflanzen zusammengesetzt. Abwechslungsreiche Staudenbepflanzungen bringen zusammen mit den artenreichen und einheimischen Blumenwiesen Farbe in die Siedlung.

Das Areal weist eine vielseitige und grosszügige Durchwegung auf. Wo immer möglich, ist ein minimales Gefälle und eine stufenlose Erschliessung vorgesehen. Man kann sämtliche Hauseingänge mit dem Fahrrad oder bequem zu Fuss erreichen. Im Bereich der Eingänge sind grosszügige Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen. Die Arealeingänge sind grosszügig und mit hochstämmigen Bäumen markiert. Der Geländesprung wird mit begrüntem abgestuften Mauern überwunden. Im Bereich des Gemeinschaftsraumes wird diese Funktion mit Sitzstufen gelöst, welche zugleich eine Aufenthaltsqualität, respektive einen Nutzen aufweisen.

Die versiegelten Flächen werden anteilmässig so minimal wie möglich ausgestaltet. Die direkten Hauserschliessungen, sowie die nötige und sinnvolle Erschliessung wird mit einem festen Belag vorgesehen. Die restlichen Flächen sind sickerfähig bis begrünt. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen mit natürlichen Materialien ausgeführt werden.













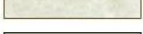

	Belag befestigt (Asphalt, Plattenbelag)		Gestaltungsplan Perimeter
	Pflasterbelag		Planungsperimeter
	Chaussierung		6.00 m Strassenabstand
	Belag sickerfähig (Rasenliner)		Eingang
	Blumenrasen/-wiese		favorisiertes Strassenprofil von BGK
	Rasen Aussenbereiche		
	Pflanzfläche (repräsentative Staudenpflanzung)		

Abbildung 17 Umgebungskonzept (Quelle: iten landschaftsarchitekten)

5 Zentrale Sachthemen

5.1 Strassenraum Hauptstrasse K413

Das Gestaltungsplangebiet grenzt unmittelbar an die Hauptstrasse K413. Für diese Verbindungsstrasse erarbeitet das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau parallel zum Gestaltungsplan ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK). Die heutige Fahrbahnbreite beträgt etwas mehr als 6 m. Auf der Kantonsstrasse verläuft die kantonale Radroute. Der Veloverkehr wird heute im Mischverkehrsprinzip ohne Radstreifen geführt. Im Rahmen der Umgestaltung der Hauptstrasse wurde die Strassenverbreiterung geprüft. Der Gemeinderat Niederwil spricht sich für eine möglichst minimale Verbreiterung des Strassenquerschnitts aus. (siehe Situationsanalyse Zentrum, KIP)

Der gemäss § 111 BauG geltende Abstand von 6 m für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen dient der Raumsicherung für zukünftige Bedürfnisse bezüglich Strasseninfrastruktur. Das Ortsbild von Niederwil weist südlich des Gestaltungsplangebiets etliche Gebäude im Unterabstand zur Kantonsstrasse auf. Die strassennahe Bebauung ist für das Ortsbild charakteristisch. So erstaunt es nicht, dass in den vergangenen Jahren bei Ersatzneubauten diese strassennahe Bebauung beibehalten wurde. Es ist anzustreben, dass die anstehende Strassensanierung nur mit einer geringfügigen Verbreiterung des Strassenquerschnitts einhergehen sollte. Es verbleibt genügend Platz für die Anordnung einer Anlieferzone zwischen dem zukünftigen Strassenrand und den Gebäuden.

Aufgrund der Abhängigkeiten zwischen Strassenumgestaltung und Erschliessung des Gestaltungsplanareals fanden mit dem Gemeinderat Niederwil, den kantonalen Fachstellen (Abteilung Raumentwicklung, Abteilung Tiefbau bzw. Projektleitung Verkehrstechnik und BGK, kantonale Denkmalpflege) und den beauftragten Planern mehrere Sitzungen statt, die schliesslich zum vorliegenden Entwurf geführt haben. Die Situation an der Hauptstrasse sieht neben den Wohnnutzungen auch die Etablierung eines Detailhändlers vor. Aus raumplanerischer Sicht ist es sehr begrüssenswert diese Lage gegenüber der Kirche und der Gemeindeverwaltung, sowie in Nähe zur Schule, mit einem publikumsorientierten Erdgeschossnutzung zu beleben. Der Standort an der Kantonsstrasse bietet die nötige Sichtbarkeit und erzeugt erfahrungsgemäss ausreichend Laufkundschaft. In Verbindung mit gut gestalteten Vorbereichen liefert die Kantonsstrasse hier einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Gemeinde. Da ein kleinerer Detailhändler auf gute Erreichbarkeit angewiesen ist und um auf einer wirtschaftlichen Basis zu stehen, nimmt eine direkte Erschliessung ab der Kantonsstrasse eine zentrale Bedeutung ein. Für die angestrebte Verkaufsnutzung wie beispielsweise ein Dorfladen ist eine möglichst direkte Zufahrt für die Kunden essenziell. Dies unter anderem vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen in den vergangenen Jahren insgesamt stark rückläufig ist und der stationäre Handel vermehrt Marktanteile an den Onlinehandel verliert. Ohne eine für die Kunden attraktive Parkierungslösung kann ein zukünftiger Detailhändler nicht überleben (siehe Stellungnahme Landi Freiamt). Dies insbesondere am vorliegenden Standort, bei dem aufgrund der geringen ÖV-Erschliessung (Gütekategorie D) der Grossteil der Kunden das Auto benützen dürfte.

Übersicht Stand 2019 bis 2021

In einem ersten Entwurf von 2019 wurden entlang der Kantonsstrasse im Unterabstand sieben Längsparkfelder für Kunden eines Detailhandelsgeschäfts projektiert. Diese Kundenparkfelder wurden im Rahmen der fachlichen Stellungnahme vom April 2020 als mangelhaft beurteilt (Unterabstand, Beseitigungsrevers, geringe Anzahl Kundenparkfelder). Eine vertiefende Überprüfung (u.a. vgl. Umfeldanalyse) führte zum Ergebnis, das eine zusammengefasste und direkte Erschliessung an der Kantonsstrasse mit dem benachbarten Restaurant Schwyzerhus eine sinnvolle Lösung bietet. Die Direkterschliessung ist u.a. auf Grundlage des kantonalen Merkblattes 408_112 „Grundstückszufahrten an Kantonsstrassen“ (Direkterschliessung) hergeleitet und beurteilt worden (vgl. Umfeldanalyse). Insgesamt sind zwei weitere Varianten des Entwurfs, welche auf entsprechende mögliche zukünftige Breiten der Kantonsstrasse Bezug nehmen, erstellt worden. Die Variante mit einer Strassenbreite von 7,5 m und insgesamt 16 Parkfeldern ist unter Betrachtung der Aspekte Umsetzbarkeit und Funktionalität von der Planungsgruppe, respektive aus Sicht der Raum- und Verkehrsplanung als sehr ausgewogen und sinnvoll beurteilt worden. Zudem entspricht diese Breite der Vorstellung aus Sicht der Gemeindeentwicklung und wurden

entsprechend an die Planungen des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Kantonsstrasse herangetragen.

Im Rahmen des BGK wurde seinerzeit daraufhin festgelegt, welche künftigen Anforderungen an die Kantonsstrasse bestehen sollten. In den Planungen und der Beurteilungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Gestaltungsplans sind die Möglichkeiten aufgezeigt worden und welche Flexibilität der 7,5m-Querschnitt bietet.

Die möglichen Eckpunkte einer optimalen „7,5 m-Variante“ waren:

- 1.5 m breiter Mittelstreifen
- Verlagerung des Fussgängerstreifens nach Norden mit Mittelinsel (aufgrund des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) von über 6'500 Fahrzeugen ist eine Mittelinsel erforderlich)
- 3 m breite Fahrbahnen ohne Radstreifen
- Mindestens 2 m breite Gehwege auf beiden Strassenseiten
- Anlieferungszone vor dem Baubereich B (siehe auch Kapitel 5.2)

Grundsätzlich wären zudem weitere folgende alternative Parkierungslösungen denkbar gewesen und wurden intensiv untersucht (vgl. Umfeldanalyse).

1. Anordnung der Kundenparkfelder in der unterirdischen Einstellhalle, Zufahrt via Hubelstrasse (denkbare Variante: Zufahrt direkt ab der Hauptstrasse)
2. Anordnung der Kundenparkfelder ausserhalb des Strassenabstandes, Verschiebung der Gebäude nach Osten
3. Verzicht auf gewerbliche Nutzung entlang der Hauptstrasse, sodass keine Kundenparkfelder und keine Anlieferung erforderlich sind; reine Wohnnutzung im gesamten Gestaltungsplangebiet.
4. Rückwärtige Erschliessung mit Kundenparkfeldern im Innenbereich des Areals

Alternative 1 wäre nicht kundenfreundlich, da für die Kunden ein grosser Umweg entstehen würde. Dass damit der Erfolg eines Detailhändlers in Frage gestellt ist, wurde bereits weiter oben erläutert. Die Untervariante mit einer Direktzufahrt ab der Hauptstrasse wäre aufgrund der Terrainsituation, welche nach Osten hin stark abfallend ist, mit grossen Terrainveränderungen verbunden und wäre hinsichtlich des Ortsbildschutzes unbefriedigend. Zudem würde damit der dahinter liegende Wohnbereich durch unnötige Lärmimmissionen belastet.

Alternative 2 würde den Strassenraum weit öffnen und wäre ebenfalls nicht im Interesse des Ortsbildschutzes (vgl. Absatz Ortsbauliche Beurteilung, Seite 23). Zudem würde auch diese Alternative mit grossen Terrainveränderungen einhergehen. Aus ortsbaulicher Sicht ist eine Verschiebung ein Widerspruch zur bestehenden Situation und weitet den Strassenraum unverhältnismässig stark. Ein Abrücken der Baufucht auf den 6m-Abstand ist bereits ein tiefer Eingriff und kann nur durch gestalterische Elemente des Vorbereichs eine nötige verengte Dorfstrassensituation in Teilen wiederherstellen. Weiterhin könnten nur 7 Parkfelder realisiert werden, welche als zu gering für den Detailhändler gelten.

Alternative 3 steht im Widerspruch zur angestrebten Belebung des Ortskerns und der allgemeinen Gemeindeentwicklung. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss wäre an der vorliegenden Lage direkt gegenüber der Kirche nicht zweckmässig.

Alternative 4 zieht einschneidende Konsequenzen nach sich. Aufgrund der Erfordernisse und nötigen Schleppkurven werden Verkehrswege im inneren Bereich sehr überdimensionierten im Verhältnis zum inneren Bereich des Areals. Dies ist einhergehend mit der Reduktion von Aufenthaltsflächen und erzeugt eine Verschlechterung der Aufenthaltsqualitäten sowie die Belastung durch Kunden- und Schwerverkehr durch Anlieferung. Der Charakter des Areals würde sich gegenüber dem Richtprojekt komplett ändern. Die eingeforderte Qualität eines Gestaltungsplans kann so nicht realisiert werden können. (vgl. Umfeldanalyse)

Fazit:

Insgesamt überzeugten die aufgezeigten Alternativen nicht. Mit der gewerblichen Nutzung und der vorgeschlagenen gemeinsamen Parkierungslösung kann der für das Ortsbild wichtige Strassenraum belebt werden. Die gewählte Variante erfüllt zudem die Anforderungen bezüglich Verkehrssicherheit bei allen übergeordnet betrachtet verträglichen Strassenbreiten. Das giebelständig angeordnete Gebäude C nimmt Bezug zum gegenüberliegenden Substanzschutzobjekt (altes Gemeindehaus) und unterstützt die heutige Torsituation. Gleichzeitig wird mit den unterschiedlichen Gebäudestellungen und Abständen zur Strasse eine räumliche Spannung geschaffen, welche die Zentrumswirkung dieses Abschnitts stärkt.

Die aktuelle Bestvariante des BGK (Stand 12.09.2022) liegt der Gestaltungsplanung zugrunde (siehe Kap. 5.3). Im Verlauf des Planungsverfahrens ist Anfang 2024 eine erneute Abklärung zum Stand des BGK mit der Abteilung Tiefbau erfolgt.

5.2 Ver- und Entsorgung mit Liefer- und Lastwagen

Gemäss Rückmeldung vom Kanton zur informellen Voranfrage vom 30.04.2021 wurde die Lage der Anlieferung in Frage gestellt. Die vertiefende Untersuchung zeigte jedoch, dass die Anlieferung entlang der Hauptstrasse die einzige sinnvolle Variante ist. In der Umfeldanalyse sind vier weitere Varianten zur möglichen Position der Anlieferungsstelle vertiefend abgehandelt. Die Varianten Rückwärtige Anlieferung über Hubelstrasse, Unterdorfstrasse, Mühleweg und via Kunden-PP stehen in einigen Punkten nachteilig der Anlieferung an der Hauptstrasse gegenüber (vertiefende Erläuterung vgl. Umfeldanalyse ab Seite 11).

Folgende Punkte sprechen für die Vorzugsvariante an der Hauptstrasse:

- die Anlieferung ist vom Kundenverkehr getrennt (MIV und Fussverkehr)
- die Anlieferungsfläche kann vorwärts angefahren und vorwärts schnell verlassen werden (keine Rückwärtsmanöver erforderlich) - erhöhte Sicherheit
- ohne Manöver kann die Lärmbelastung geringgehalten werden (siehe Beilage-Dossier Lärmgutachten Anlieferung Grolimund + Partner).
- das Lager kann optimal und ebenerdig bedient werden.

5.3 Abstimmung mit Betriebs- und Gestaltungskonzept

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gestaltungsplans laufen auch die Planungen zum BGK. Mit vier Sitzungen bis Ende 2021 wurde voraussichtlich eine erste Zielrichtung für März 2022 erwartet. Das Tiefbauamt konnte dem Gemeinderat das Strassenprojekt mit ersten Angaben zur voraussichtlichen Strassenbreite vorgestellt werden. Auf Anraten des Kantons die Vorprüfung erst nach Vorlage des Strassenprojektes einzureichen, wurde eine informelle Voranfrage (April 2021) bezüglich Parkierung, Anlieferung anhand einer Verkehrstechnischen Studie gestellt. Die Richtprojektunterlagen wurden durch die Gemeinde Anfang September 2021 zusätzlich dem Planungsteam des BGK weitergeleitet.

Damit der GP nicht durch das BGK gestoppt wird (Bauen im Unterabstand), wurde von der Gemeinde entschieden, während der laufenden Planungen zum BGK den GP zur Vorprüfung einzureichen. Im Rahmen der Vorprüfung sollten dann erste Erkenntnisse zum BGK vorliegen. So können die Ergebnisse vom Strassenprojekt in dem Entscheid vom Kanton direkt einfließen. Die Gemeinde informiert sich fortwährend über den Fortschritt des BGK und dessen Planungsrichtung zum Querschnitt der Kantonsstrasse. Die Erkenntnisse und Entwicklungsrichtungen werden dann sukzessive ins Projekt einfließen.

Im Rahmen der 2. fachlichen Stellungnahme sind die Vorgaben zur Umgestaltung der Hauptstrasse konkreter geworden. Mit dem aktuellen Stand des BGK (Variantenstudie) entfiel der Mittelstreifen und eine Strassenbreite von 6.20m wird zur Grundlage gelegt. Die bevorzugte Variante des BGK ist im Gestaltungsplan dargestellt und an diesem orientiert sich die Sichtzone. Die Position der PP- Einfahrt ist abhängig von der Strassenbreite, die im BGK geplant wird (Sichtwinkel). Da der Beobachtungspunkt 2.5m ab Strassenrand neu weiter vorn zu liegen kommt, ist ein genügender Spielraum vorhanden um den Einfahrtsbereich entlang der Strasse

innerhalb von ca. +5.0m /-5.0m verschieben zu können, ohne dass das Restaurant Schwyzerhuus oder der Anlieferungsbereiche tangiert wird. Im Gestaltungsplan wird eine punktuelle Zufahrt innerhalb eines Bereiches definiert. Die genauen Sichtzonen bzw. Beobachtungspunkte bei der gemeinsamen Parkierung an der Hauptstrasse ist bezüglich der endgültigen Position der Zu- und Wegfahrt sowie Lage des Anlieferungsbereiches noch lageabhängig. Allgemein ist jedoch aufgezeigt, dass mit der Bestvariante des BGK Sichtzonen mit einem ausreichenden grossen Spielraum eingehalten werden können (siehe Abbildung 18, Verkehrsplan Anlieferung Belloli)

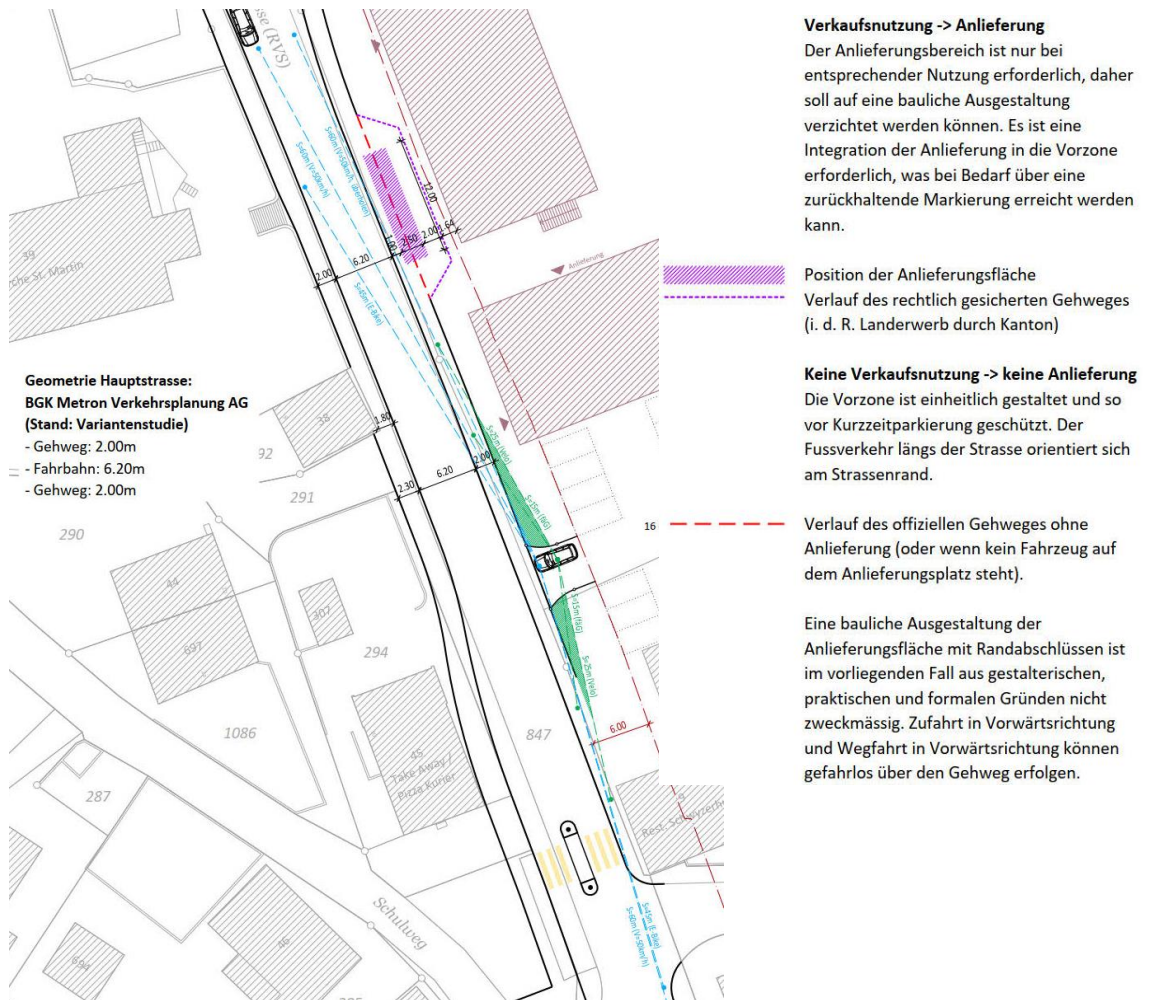


Abbildung 18 Situation Hauptstrasse nach BGK (Quelle: belloli)

Gemäss der Sitzung vom 12. September 2022 wurde festgehalten, dass es bezüglich der noch andauernden Erstellung des BGKs weiter keine Gründe gibt, um das Gestaltungsplanverfahren zu verzögern und es sei parallel zum BGK der Planungsprozess fortzuführen. Der aktuelle Stand des BGK (Bestvariante) ist im Situationsplan als orientierender Inhalt dargestellt.

5.4 Ortsbauliche Beurteilung zum Strassenraum

Bereits im Kapitel 2.1 ist bezogen auf das ISOS auf die Bedeutung des Ortsbildes eingegangen. Mit einer Neugestaltung des Areals wird der Strassenraum verändert und sollte im Spiegel der ISOS-Erhaltungsziele als sehr sensibel betrachtet werden. Da bereits viele Neubauten mit guten Gebäudestellungen im Sinne der ortstypischen Erscheinung realisiert wurden, wird die Bebauung im Rahmen des Richtprojektes als gleichartig behutsam und allgemein ortsträglich beurteilt. Grundsätzlich wird die Verlegung einer gemeinsamen Parkierung zwischen dem Gebäude C und dem Restaurant Schwyzerhuus als erhebliche Verbesserung bezüglich der

Gestaltungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes und der Beibehaltung einer möglichst ortsüblichen Erscheinung bewertet.

Die zu Beginn der Planungen angestrebte Längsparkierung mit 7 Parkfeldern bietet keine optimale Basis um den sensiblen Strassenraum gegenüber der Kirche (zusätzlich zum bestehenden Parkplatz vor dem Gemeindehaus) angemessen zu gestalten. Die gemeinsame Parkierung direkt ab der Kantonsstrasse zwischen Gebäude C und dem Restaurant Schwyzerhus greift wenig bis kaum in die bisherige Situation ein und nutzt die Vorteile der bestehenden Lücke. Weiterhin wird hier auch der Einblick in die hinteren Bereiche des Baufeldes nicht gestört und der Blick auf die Giebelfassade des Gebäudes 11 der Parzelle 334 weiterhin gewährt. Positiv ist zudem, dass die Geschlossenheit der Gebäudeabfolge gegenüber den Freiflächen am Gemeindehaus eingehalten, sowie der Duktus bzw. Wechsels von Gebäude und Freiraum nicht gestört wird. Die „Verteilung der Lücken“ im Ablauf des gesamten Strassenraumes vom Restaurant Schwyzerhus bis zur Parzelle 958 (nördlich Gemeindehaus), bildet der zusätzliche Freibereich an dieser Stelle eine ausgewogene Situation im Sinne der ortstypischen Qualität. Das Abrücken auf den 6 m-Strassenabstand ist eine starke Erweiterung bzw. Öffnung des Strassenraumes, welcher nicht Ortsüblich ist. Er müsste aus raumgestalterischer Sicht durch eine optische Verengung wie Baumpflanzungen, Vordächern oder Strassenmobiliar wiederhergestellt werden. Selbst mit, oder in Kombination der Freihaltebereiche für Anlieferungen des Detailhändlers im Bereich C und Sichtbereiche der Direkterschliessung, kann nach dem Richtprojekt und dem Umgebungskonzept eine sehr gute Gestaltung realisiert werden. Eine rückwertige Erschliessung wäre zwar aus Sicht der Strassenraumgestaltung eine Verbesserung, da hier ein harmonischeres Bild des öffentlichen Raums geschaffen wird, bringt aber bei der einhergehenden starken Versiegelung der rückwertigen Räume (siehe Umfeldanalyse und Ausführungen, Seite 24) eine unverhältnismässige Verschlechterung der freiräumlichen Qualitäten mit sich.

Die Stellung der Gebäudefluchten zeigt die ortsbaulich verträglichste Situation mit vorgerücktem Baubereich C und giebelständiger Position gegenüber dem kleinen Gebäude (Parzelle 292). Die erzeugte „Engstelle“ ist der Historie angelehnt und eine dorftypische Qualität der Hauptstrasse. Sie erreicht eine ähnliche ortsbaulich typische Mindestdichte des Strassenraumes. Das Vorrücken der Fassade des Gebäude C erzeugt auch eine ortsbauliche Geste. Da hier ein Detailhändler vorgesehen ist, trägt dies ebenfalls zu Sichtbarkeit der publikumsintensiven Nutzung bei.

Die Nutzung der Gebäudezwischenräume für eine Erschliessung/Parkierung, wie sie bereits heute beim Restaurant Schwyzerhus üblich ist, sollte als sehr grossen Mehrwert oder Chance verstanden werden, ähnlich qualitätsvolle Strassenraumgestaltung zu realisieren. Eine Strassenbreite von 6.2 m (laut BGK) bildet einen sinnvollen Kompromiss, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, um genug Abstand zur Bebauung zu halten, ohne den Strassenraum unnötig zu weiten und um eine angemessene und dorfstassenübliche Enge durch Baumpflanzungen und Mobiliar zu erreichen.

5.5 Erschliessung und Parkierung

Das Gestaltungsplanareal wird über die Hubelstrasse über eine einzige Zu- und Wegfahrt erschlossen. Die Hubelstrasse ist mit einem Lastwagenfahrverbot mit dem Vermerk „Zubringerdienst gestattet“ belegt. Die Strasse weist ein einseitiges Trottoir und eine Fahrbahnbreite von ca. 5.4 m auf. Sie ist damit für den zu erwartenden Mehrverkehr genügend gut ausgebaut.

Gemäss der aktuellen Belastung, welche in einer Wochen-Seitenradarmessung im Juni 2021 durchgeführt wurde, weist die Hubelstrasse einen durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV von 341 Fahrzeugen pro Tag auf. Pro Werktag wurden 5 Lastwagen gezählt. Die Spitzenstundenbelastung lag im Querschnitt und Durchschnitt bei 33 Fahrzeugen pro Stunde (Abendspitze von 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr).

In der Tiefgarage wird gemäss Richtprojekt eine Grössenordnung von 83 Parkfeldern erstellt. Nimmt man an, dass pro Parkfeld rund drei Fahrten pro Werktag generiert werden (ländliche Verhältnisse – sichere Seite) entstehen rund 240 neue Fahrten pro Tag. Diese verteilen sich zu 50% aus und in Richtung Gnadenthalerstrasse und zu 50% aus und in Richtung Hauptstrasse. Der durchschnittliche tägliche Verkehr an der Zählstelle wurde sich demnach mit einem Vollausbau des Gestaltungsplanareals von 341 um 120 Fahrten auf 461 Fahrten pro Tag erhöhen. Für die Spitzenstundenbelastung kann ein Wert von 30% des erzeugten Tagesverkehrs angenommen werden (auch hier die sichere Seite für die Schätzung aufgrund der Kleinräumigkeit, im

Mischverkehr auf dem übergeordneten Strassennetz beträgt die Spitzenstunde üblicherweise lediglich 10% des Tagesverkehrs). Die Spitzenstundenbelastung an der Zählstelle würde sich demnach von 33 Fahrzeugen pro Stunde um 36 auf 69 Fahrzeuge pro Stunde erhöhen.

Die Belastbarkeit einer Zufahrtsstrasse nach VSS 40 045 von 100 Fahrzeugen pro Spitzenstunde wird somit auch mit einem Vollausbau des Gestaltungsplanareals nicht überschritten. Es besteht noch eine Reserve von rund 30 Fahrzeugen pro Stunde. Reserven bestehen ebenfalls hinsichtlich des massgebenden Begegnungsfalles, welcher in einer Zufahrtsstrasse für den Fall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit und in einer Quartiererschliessungsstrasse für den Fall Lastwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit nachzuweisen ist. Im vorliegenden Fall mit dem Gewerbebetrieb im Norden der Hubelstrasse ist für den massgebenden Begegnungsfall wohl eher von einer Quartiererschliessungsstrasse auszugehen. Der Begegnungsfall Lastwagen/Personenwagen benötigt bei einer Begegnungsgeschwindigkeit von 20 km/h 5.30 m mit Sicherheitszuschlägen innerhalb der Fahrbahn, weshalb die vorhandene Ausbaubreite von 5.40 m ausreicht. Insbesondere auch, weil ein einseitiger Gehweg vorhanden ist, der in einer Zufahrtsstrasse nicht zwingend wäre.

Die Sichtzonen für Motorfahrzeuge, welche ab der Zu- und Wegfahrt auf die Hubelstrasse einbiegen, berücksichtigt nach links aufgrund der Längsneigung leichte Zweiräder. Nach rechts ist eine geschwindigkeitsabhängige Sichtzone sinnvoll. Messungen haben ergeben, dass die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h im Bereich der Kurve von allen Verkehrsteilnehmenden deutlich unterschritten wird (vgl. Beilage-Dossier, Geschwindigkeitsmessung Hubelstrasse, Innolutions). Die Beurteilungsgeschwindigkeit V85 (85 % aller gemessenen Fahrzeuge) beträgt 39 km/h in Richtung Hauptstrasse und 37 km/h in Richtung Landstrasse. Die Sichtzone wird daher mit einer reduzierten Geschwindigkeit von 40 km/h konstruiert.

Die Pflichtparkfelder sind gemäss Gestaltungsplan – mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und Kunden – für das gesamte Gebiet unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle anzuordnen (vgl. auch Kap. 5.8 sowie Lärmgutachten Tiefgarage).

Neben der Parkfelder für die Bewohnerschaft könnten zusätzliche 3-4 Kundenparkfelder im UG zu generieren werden, um die oberirdischen Parkfelder bei Stosszeiten entlasten. Im Richtprojekt ist eine detaillierte Parkplatzberechnung durchgeführt worden. Massgebend für die Berechnung ist die VSS-Norm. Die Anzahl der berechneten Pflichtparkfelder für das Wohnen versteht sich als Minimum und wird durch die Projektierung um 11 Parkfelder überschritten. Eine maximale Festlegung ist nicht vorgesehen.

Die Überschreitung PP-Anzahl begründet sich zum einen aus der geringen ÖV-Erschliessungsqualität (ÖV-Güteklasse D). Es ist nahe liegend, dass die künftigen Bewohner (viele Familienwohnungen) hauptsächlich Pendler sein werden und eine PP-Einschränkung für neuen Wohnraum in Niederwil nicht sinnvoll ist.



Abbildung 19 Ebene -1 gemäss Richtprojekt mit 83 Parkfeldern (Quelle: Roefs Architekten)

Die Erschliessung der Gewerbeflächen entlang der Hauptstrasse (Anliefer- und Kundenverkehr) erfolgt direkt über die Hauptstrasse (siehe Kapitel 5.1). Parkfelder für Beschäftigte werden in der Tiefgarage angeordnet und über die Hubelstrasse erschlossen. Die Sichtlinie ab der Zufahrt der oberirdischen Parkplätze Hauptstrasse wurde auf dem Überholfall ausgelegt und auf Basis Strassenrandes gemäss BGK (Orientierungsinhalt) projektiert.

5.6 Fuss- und Veloverkehr

Sämtliche Wege im Innenhofbereich sind so ausgestaltet, dass eine Nutzung für Fussgänger und Velofahrer gleichermaßen möglich ist. Die Breite des Weges muss mindestens 2.5 m betragen, wo Fussgänger und Velofahrer gemeinsam zirkulieren. Die Beläge entsprechen der Behindertengerechtigkeit. Die Standorte für die gedeckte Kurzzeit-Veloparkierung ist für Bewohner und Besucher an den Gebäudeeingängen vorgesehen. Die Langzeit-Veloparkierung für Bewohner sind im Untergeschoss verortet. Die Zugänge der Veloräume für die Baubereiche A, B und C sind direkt über den Hof ins Untergeschoss zugänglich. Die Ein- und Ausgänge von den Gebäuden A, B und C führen direkt zum Innenhofbereich.

Die öffentliche Fussverbindung von der Hubelstrasse über die Parzellen 339 und 343 wird auf die Parzelle 338 verlegt. Zusätzlich wird eine halböffentliche Verbindung über den zentralen Spiel- und Begegnungsbereich zum Strassenraum Hauptstrasse hergestellt. Die Anknüpfung an die bestehende Fusswegverbindung ist eine wichtige Quervernetzung in die Nachbarschaft hinein.

Im Rahmen des BGK ist ein Trottoir von der Hauptstrasse kommend, bis in die Hubelstrasse hinein vorgesehen. Diese Wegführung liegt ebenso im kommunalen Interesse, um die vorliegenden Problematiken des Fussverkehrs im Bereich der Hubelstrasse zu lösen. Mit dem Gestaltungsplan kann durch ein Fortführen des Trottoirs die Fussgängersicherheit bis zur Zu- und Wegfahrt Tiefgarage bzw. bis zum Anschluss der öffentlichen Fusswegverbindung durch das Planungsgebiet gewährleistet werden (siehe weiterhin hierzu Kap. 6.1.2, §6a SNV und Kap. 6.1.3, §12 SNV).

5.7 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung). Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstrasse in rund 150 m Gehdistanz (siehe Abbildung 20). Die Buslinie 336 fährt im Halbstundentakt nach Wohlen respektive Mellingen Heitersberg, die Buslinie 332 im Halbstundentakt nach Bremgarten respektive Mellingen Heitersberg / Baden.



Abbildung 20 ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS)

5.8 Lärmschutz

Das Gestaltungsplanareal ist von Strassenlärm der Hauptstrasse betroffen. In der Dorfzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Da das Gebiet als erschlossen und überbaut gilt, sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Anhang der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Diese betragen für Wohnen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Heute werden bei den der Strasse zugewandten Empfangspunkten die massgebenden Immissionsgrenzwerte überschritten (siehe Abbildung 21).

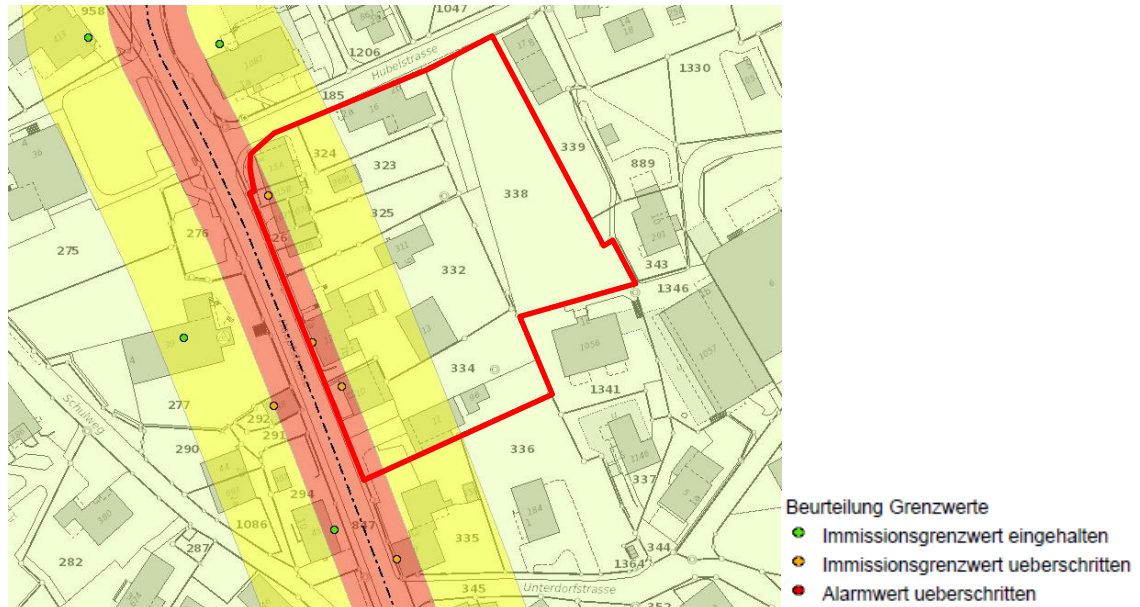


Abbildung 21 Ausschnitt Strassenlärmkataster (Quelle: AGIS)

Art. 31 Lärmschutzverordnung (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten)

¹ Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

² Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

³ Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Massnahmen.

Der kantonale Emissionskataster weist einem Emissionspegel von 75.3 dB(A) am Tag und 64.8 dB(A) in der Nacht auf. Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wäre daher ein Abstand von rund 10 m ab Strassenachse erforderlich. Dieser wird bei den beiden nördlichen Gebäuden knapp eingehalten, beim südlichen Gebäude aber nicht.

Die Bebauung gemäss Richtprojekt ist bezüglich Strassenlärms und Anlieferung durch G+P Ingenieure geprüft worden. Beide Lärmgutachten haben ein positives Resultat. Bei den Wohnungen entlang der Hauptstrasse wurden die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude orientiert (siehe Grundrisse im Richtprojekt Roefs Architekten). Bei lediglich einem Fenster bei Gebäude C in der zweiten Ebene kann der massgebende IGW um 1 dB(A) nicht einhalten. Eine Ausnahmegenehmigung kann aus Sicht Lärm sehr gut begründet werden (vgl. Dossier Richtprojekt, Beilage Lärmgutachten). Weiterhin besteht der Umstand der 2025 geplanten Belagssanierung, welche eine weitere Reduktion um 3 dB(A) ermöglicht.

Die Einhaltung der Anforderungen von Art. 7 LSV beim Baubereich F und Hubelstrasse 8 bei der Tiefgarageneinfahrt wurde im Lärmgutachten Tiefgarageneinfahrt nachgewiesen.

5.9 Naturgefahren

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets besteht keine Hochwassergefährdung. Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist das Gebiet jedoch potenziell von Oberflächenwasser betroffen (siehe Abbildung 22). Die Karte erlaubt lediglich eine Grobabschätzung über die Gefährdungssituation und muss verifiziert werden. Alle Gebäudeöffnungen sind so auszugestalten, dass kein Wasser eindringen kann und die schadfreie Ableitung des Oberflächenwassers muss gewährleistet sein.

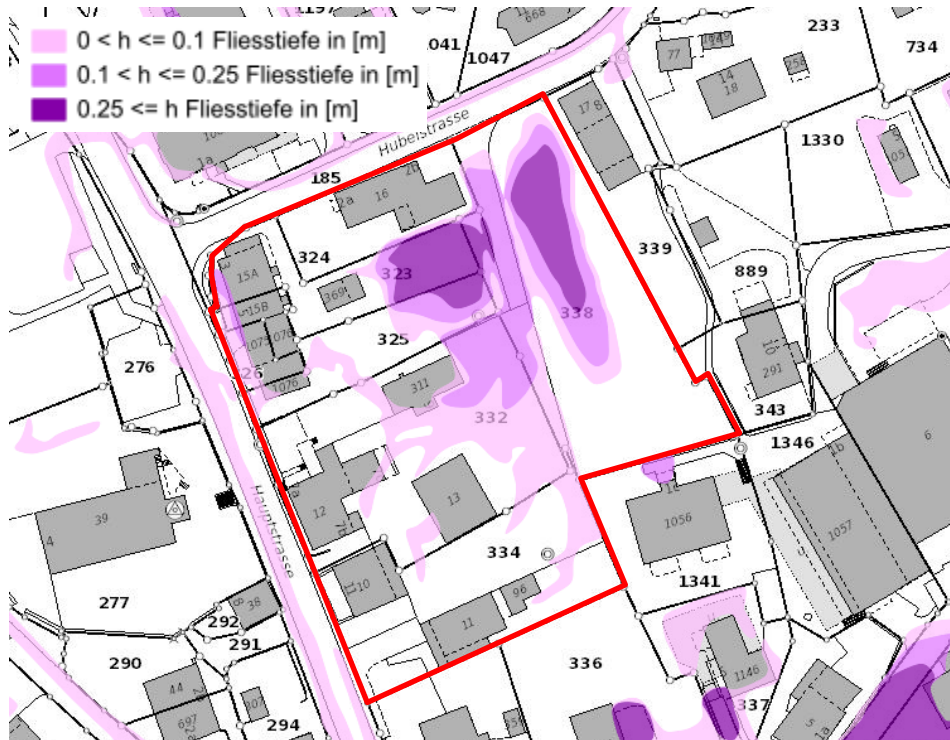


Abbildung 22 Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: BAFU)

5.10 Archäologie

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegen die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 52(A)1 (Gebäudereste eines römischen Gutshofes) sowie ehemaliger Altbebauungsbestand nach Michaeliskarte. Es ist deshalb möglich, dass durch Bodeneingriffe bei der Umsetzung des Gestaltungsplans archäologische Hinterlassenschaften – auch derzeit noch unerkannte – beeinträchtigt werden. Sie müssen vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

Archäologische Hinterlassenschaften sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen (§ 38 Kulturgesetz). Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet, noch in ihrem Wert oder ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Vor unumgänglichen Zerstörungen sind die betroffenen Stellen archäologisch zu untersuchen und zu dokumentieren (§ 44 Kulturgesetz). Die aktuelle archäologische Fundstellenkarte kann im AGIS (www.ag.ch/geoportal) eingesehen werden. Für die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Kantonsarchäologie ist über die weiteren Projektschritte und Massnahmen – insbesondere über konkrete Baugesuche, Baugrundsondierungen, Erschliessungsarbeiten, Gebäudeabbrüche oder Arealbepflanzungen – rechtzeitig zu informieren. Dies gewährleistet, dass die Terminierung der weiteren Schritte mit archäologischen Massnahmen koordiniert werden kann.
- Falls archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen, ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit zu deren Untersuchung und Dokumentation einzuräumen.

5.11 Ökologie und Energie

Zusätzlich zu den ökologischen Massnahmen gemäss Umgebungskonzept (Kap. 4.2) zur Biodiversität und Pflanzenarten, sind weitere ökologische Anliegen wichtig.

Im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dem energieeffizienten Bauen sind Massnahmen zur Energienutzung vorgesehen. Zudem ist der Anschluss an das Fernwärmenetz in jedem Falle zu bevorzugen.

Um einen Beitrag zur Energiegewinnung zu leisten, ist die Nutzung von Solarenergie ist heutzutage eine Selbstverständlichkeit und soll im Rahmen der Gestaltungsplanung festgelegt werden. Solaranlagen sind mit der Baueingabe einzureichen. Wichtig ist, dass sich die Anlagen stark der Dachform unterordnen bzw. integrieren. Um dem Ortsbild gerecht zu werden ist somit die Erscheinung von PV-Anlagen auf das Minimum reduziert. Es sind Indach-Systeme zu verwenden.

Mit dem Richtprojekt wird eine möglichst direkte Versickerung mit Hilfe wasserdurchlässiger Beläge angestrebt. Es gibt wenig versiegelte Flächen. Die Zugangswege sind aus Gründen der Sicherheit befestigt, die restlichen Flächen sind bewuchs – und /oder sickerfähig. Die Versickerung ist mit der Baueingabe detailliert aufzuzeigen.

Der Nachhaltigkeit wird zusätzlich durch lokale Bauunternehmer und der Verwendung von schadfreien sowie weitestgehend natürlichen Materialien nachgekommen.

Um weiter einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung nachzukommen ist der Leitfaden bzw. das kantonale Merkblatt berücksichtigt worden. Unter anderem wurden folgende Punkte in die Gestaltungsplanung bzw. im begleitenden Umgebungskonzept aufgenommen:

- Standortsicherung einzelner Bäume, um eine minimale Verschattung zu fördern (z.B. Bäume entlang der Hauptstrasse und Hofbereich)
- Kein Autoverkehr auf dem Areal bzw. zwischen den Gebäuden
- Begrünung von Stützmauer und Sitzstufen
- sickerfähige Beläge bei Aussenparkplätze (Rasenliner)
- Wurzelschächte für grosse Bäume im zentralen Hofbereich
- Schaffung von halböffentlichen Grünräumen (Innenhof und zwischen den Gebäuden)
- Vermeidung von dunklen Materialien und Farben in der Fassade und für die versiegelten Bodenflächen

6 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

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

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV und das Dossier Richtprojekt inkl. Beilagen haben keine Rechtswirkung, geben aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise. Das Richtprojekt und das Umgebungskonzept sind wegleitend.

Der Gestaltungsplan ist so konzipiert, dass ähnliche Lösungen realisierbar sind. Somit ist gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV sichergestellt werden können und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offen bleiben.

6.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

6.1.1 Allgemeine Bestimmungen und Schlussbestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen sind in den §§ 1 bis 5 Sondernutzungsvorschriften (SNV) (Ziel und Zweck, Bestandteile, Perimeter, Verhältnis zum übergeordneten Recht, privatrechtliche Regelungen) enthalten. § 23 SNV regelt das Inkrafttreten und das Verfahren zur Aufhebung und Änderung des Gestaltungsplans.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Die Gemeinde Niederwil hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 der BauV (Baubegriffe und Messweisen, §§ 16–31) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 zur BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) sind so ausgelegt, dass sich nach Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen keine wesentlichen materiellen Änderungen ergeben und der Gestaltungsplan in gleichem Masse anwendbar bleibt.

6.1.2 Vorschriften bezüglich Bebauung

§ 6 Baubereiche

Die Lage und Grösse der Baubereiche A bis G ergibt sich aus dem Richtprojekt. Für die einzelnen Baubereiche werden örtlich differenzierte Projektierungsspielräume von maximal 1 m ausgeschieden. Vorspringende Gebäudeteile wie Erker oder Treppen sind vollständig innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Damit können die Volumensetzung und die Gebäudeabstände gemäss Richtprojekt besser gesichert werden. Gemäss § 20 Abs. 2 BauV kann der Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. Eine Dienstbarkeit ist nicht zwingend.

Gemäss Richtprojekt befindet sich das Gebäude G im Unterabstand des grossen Grenzabstandes der Wohnzone 2 von 6.0 m. Die Nähe des Gebäudes G zur Nachbarparzelle 1341 und die damit verbundene Unterschreitung gemäss BNO kann wie folgt begründet werden. Das Verhältnis von verdichtetem Bauen im Zentrum und angemessenen Abständen zu umliegenden Gebäuden bzw. Nachbarn ist sehr ausgewogen. Das Richtprojekt weist zudem eine hohe Qualität bezüglich der optimierte Grundrissgestaltung sowie Aussenräume auf und leistet seinen Beitrag zu

gesunden Wohnverhältnissen bei gleichzeitiger Innenentwicklung. Zusätzlich besteht eine gute Einpassung der Volumina in das Gelände.

Der Kanton hat in seiner 2. fachlichen Stellungnahme einen minimalen Gebäudeabstand von 8.0m empfohlen (vorher 7.0m). Nach einer erneuten Abstimmung mit Husstein Partner AG und kantonaler Zustimmung (Protokoll Feldmann vom 12.09.2022, Punkt 5.5) wurde ein minimaler Gebäudeabstand von 7.5m festgelegt.

Weiterhin beträgt die Länge des Gebäudes F 27.5 m und fällt unter die Bestimmungen des Mehrlängenzuschlags gemäss § 32 Abs. 1 BNO. Die Mehrlänge von Gebäude F ist vertretbar, weil nur lediglich zwei Vollgeschosse und die vertiefte Lage im Gelände (Nachbarparzelle 339 bereits um 1,5 m erhöht, siehe Schnitt B-B, Richtprojekt) eine gering nähere Bauweise an die Nachbarparzelle gut kompensiert. Der minimale Gebäudeabstand von 7.5m gegenüber Gebäuden wird gegenüber Gebäude 17 eingehalten. Der kleine Grenzabstand der Wohnzone 2 von regulär 4.0 m erhöht sich auf 4.63 m. Auch die direkte Lage an der dichteren Dorfzone mit der erhöhten AZ relativieren die Unterschreitung der Abstände gemäss Regelbauweise.

§ 6a Bereich für nachgelagertes Verfahren

Der Eigentümer der Parzelle 324 hat keine Bauabsichten und wurde durch eine Festlegung eines Bereichs vorerst aussen vorgehalten. Eine Neubebauung kann nur realisiert werden, wenn im Einklang mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans eine Änderung in einem nachgelagerten Verfahren erstellt wird. Im Situationsplan ist der Bereich entsprechend orientierend festgehalten. Die Parzelle ist durch die schmale Form entlang der Hubelstrasse und den Grenzabständen sowie Näherbaurechten schwieriger zu bebauen. Im nachgelagerten Verfahren sollte ein Unterabstand zur Hubelstrasse geprüft werden, sodass die allfällige Fassade unmittelbar entlang des Trottoirs geführt wird. Die direkte Position der Gebäude an der Strasse ist Teil der Baustruktur von Niederwil.

§ 7 Pflichtbaulinien

Der Strassenraum der Hauptstrasse mit der gegenüberliegenden Pfarrkirche und dem Substanzschutzobjekt (altes Gemeindehaus) ist für das Ortsbild von Niederwil von grosser Bedeutung. Die Gebäudevolumen sollen strassenraumbildend sein, weshalb in den Baubereichen A, B, und C Pflichtbaulinien für die strassenzugewandten Fassaden definiert werden.

§ 8 Geschosshöhe und -höhe

Gestützt auf das Richtprojekt werden im Bereich der Dorfzone maximal drei Vollgeschosse und im Bereich der Wohnzone 2 maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Um entlang der Hauptstrasse eine gute Einordnung der Bauten sicherzustellen, dürfen in den Baubereichen A bis C strassenseitig nur zwei Vollgeschosse gegenüber der Strasse nur in Erscheinung treten. Ein Hochparterre kann ebenso möglich sein (bis max. ca. 1.0 m über Strassenniveau). Die Gleichartigkeit der Gebäudehöhe entlang der Strassenbebauung darf nicht gestört werden.

Da die Gemeinde Niederwil ihren Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) angepasst hat, wäre ohne Regelung im Gestaltungsplan im Durchschnitt eine Geschosshöhe von maximal 3 m einzuhalten. Nach Übernahme der Baubegriffe der IVHB würde gemäss § 22 BauV neu eine Geschosshöhe von 3.20 m gelten. Im Gestaltungsplan wird diese Höhe definiert. In den Baubereichen A bis C darf für eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss davon abgewichen werden, falls die Mehrhöhe nachweislich betriebsbedingt ist. Die Geschosshöhe ist auf 4.5 m begrenzt.

§ 9 Dachform

Die Dachform spielt für die gute Einordnung der Überbauung eine grosse Bedeutung. In den Baubereichen A, B und C wird auf die bereits strengen Bestimmungen von § 9 Abs. 5 und Abs. 7 BNO verwiesen. Um über das gesamte Areal eine einheitliche Dachform zu erzielen, werden gestützt auf das Richtprojekt für die übrigen Baubereiche, welche teilweise in der W2 liegen, gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad vorgeschrieben. Die Ausrichtung der Firste entspricht jeweils den der längeren Gebäudeseite (siehe Richtprojekt).

§ 10 Nutzungsart

Die Erdgeschosse in den Baubereichen A und C sind publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Eine Umnutzung zu Wohnen ist nicht erlaubt. Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind Wohnungen in Richtung Osten zulässig.

§ 11 Nutzungsmass

Gemäss BNO Niederwil werden Räume in Attika- und Dachgeschossen sowie in Untergeschossen nicht angerechnet. Im Richtprojekt ist für die Baubereiche A bis G eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von total 4'798.2 m² vorgesehen. Um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten, werden im Gestaltungsplan die aGF aus dem Richtprojekt mit Ausnahme von Baubereich G um rund 5 Prozent erhöht (siehe folgende Tabelle). Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 6'650 m² (exkl. Parzellen 339, 343, 889) entspricht dies somit einer Ausnützungsziffer von 0.75, wobei für die Wohnzone umgerechnet eine AZ von 0.53 und für die Dorfzone eine AZ von 0.85 beansprucht werden. Innerhalb der Dorfzone bedeutet dies gegenüber dem definierten Richtwert von 0.6 (+ 0.2 für Gewerbe) einen Bonus von 6.25 Prozent. Eine Übertragung der Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist zulässig, soweit die gesamt-hafte Ausnützung je Zonentyp (Dorfzone und Wohnzone) gleichbleibend ist.

Baubereich	aGF Richtprojekt [m ²]	Max. aGF-Gestaltungsplan [m ²]
A	302.8	340
B	1'032.2	1'070
C	723.3	755
D	770.2	810
E	933.5	968
F	526.2	555
G	510.0	510
Total	4'798.2	5'008
Davon Wohnen	4272.5	ca. 4'463
Davon Gewerbe (EG Baubereiche A bis C)	525.7	ca. 545

6.1.3 Vorschriften bezüglich Verkehr

§ 12 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für die Bewohner und die Beschäftigten ausschliesslich über die Hubelstrasse über die im Situationsplan 1:500 ausgewiesene Zu- und Wegfahrt. Die Rampe der Tiefgarage ist ins Gebäude des Baubereichs F zu integrieren.

Für Notfahrzeuge wie Sanität oder Feuerwehr ist eine Zufahrt bis zum Baubereich G sicherzustellen. Nach bilateraler Abklärung mit dem Brandschutz ist eine Beschaffung einer Dreifachauszugsleiter für die Feuerwehr vorgesehen. Dennach könnte auf einen Notzufahrt und Stellflächen vor den Gebäuden im Innenhof verzichtet werden, wenn zudem sichergestellt ist, dass für Löschfahrzeuge jeder Hauseingang in 60 m erreicht wird (Länge Löschschlauch). Da die Neuanschaffung noch nicht anschliessend geregelt ist wird weiterhin eine Zugänglichkeit im Gestaltungsplan gesichert. Je nach Änderung von Rahmenbedingungen bei Baueingabe kann die Lage und Dimensionierung der Feuerwehrezufahrt auch abweichend vorgesehen werden. Im Baugesuchsverfahren sind die Anforderungen bezüglich des Brandschutzes abschliessend zu regeln. Die Decke der Einstellhalle muss über die erforderliche Nutzlast verfügen.

Um eine durchgehende Wegführung von der Hauptstrasse bis zu Tiefgarageneinfahrt Hubelstrasse zu erzielen, soll bei neuer Überbauung der Parzelle 324 ein Trottoir über die Parzelle 324 hinweg erstellt werden (siehe auch §6a SNV). Basierend auf dem BGK sind hierfür bereits die Anschlussstellen bis an die Parzelle 324 durch eine Weg- bzw. Strassenlinie gesichert.

Durch das Trottoir befindet sich der Baubereich A entlang der Hubelstrasse im Unterabstand. Dieser Umstand begründet sich durch Einhaltung des minimalen Gebäudeabstandes von 7.5m

der Gebäudereihe A bis C entlang der Hauptstrasse. Weiterhin ist die direkte Position der Gebäude an der Strasse Teil der Baustruktur von Niederwil.

§ 13 Parkierung

Alle erforderlichen Pflichtparkfelder für die Überbauung sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind die Parkfelder für Besucher und Kunden, welche oberirdisch an dem im Situationsplan bezeichneten Bereichen angeordnet werden können. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist je nach Einhaltung der Sichtzone und Strassenbreite variabel. Die Einstellhalle muss so konzipiert werden, dass ein späterer Anschluss für die Parzelle 324 möglich ist.

Für die Baubereiche A bis C darf der Anlieferverkehr auf dem im Situationsplan 1:500 definierten Bereichen erfolgen. Zusätzliche Kundenparkfelder können ebenfalls mit geeigneter Signalisation in der Einstellhalle verortet werden.

§ 14 Veloparkplätze

Seit der Revision vom 1.1.2015 verweist die BauV in Bezug auf Anzahl (§ 43 Abs. 4 BauV) und Gestaltung (§ 44 Abs. 2 BauV) der Fahrradabstellplätze als Richtlinien auf die VSS-Normen SN 40 065 und SN 40 066. Diese Vorschrift sorgt für eine ausreichende Anzahl an sicheren, überdachten und gut zugänglichen Abstellplätzen für Fahrräder. Der Standardbedarf für Wohnbauten beträgt 1 Veloabstellplatz pro Zimmer (inklusive Parkplätze für Besucher).

In § 14 SNV wird geregelt, dass mindestens 30 Prozent der für die Wohnnutzung erforderlichen Veloparkplätze (Kurzzeitparkplätze für Bewohner und Besucher) oberirdisch in dem Situationsplan eingetragenen Standorte nahe den Eingängen zu den Gebäuden anzuordnen sind. Die Anordnung der übrigen oberirdischen respektive unterirdischen Veloparkplätze ist Gegenstand des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens. Dabei ist auch § 42 Abs. 1 BNO zu beachten, wonach in Mehrfamilienhäusern genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen sind.

§ 15 Standort Entsorgung

Die Entsorgungsstelle für das gesamte Planungsgebiet (inkl. Parzellen 324) ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle in der Nähe der Zu- und Wegfahrt anzuordnen.

§ 16 Fusswegverbindung

Die im Situationsplan eingetragene öffentliche Fusswegverbindung führt von der Hubelstrasse via Spiel- und Begegnungsbereich zur bestehenden Fusswegverbindung Parzelle 343. Ein weiterer arealinterner und halböffentlicher Fussweg verbindet den Strassenraum Hauptstrasse (Zwischenbereich bei den Baubereichen B und C) mit dem öffentlichen Fussweg auf Höhe des Spiel- und Begegnungsbereichs. Alle Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.5 m aufweisen. Weitere im Umgebungskonzept vorgesehene Fusswege dienen hauptsächlich als Gebäudezugänge. Eine Sicherung im Gestaltungsplan ist nicht erforderlich.

6.1.4 Vorschriften bezüglich Umgebung

§ 17 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist abwechslungsreich sowie gestalterisch und ökologisch hochwertig zu gestalten. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Baum- und Strauchsorten zu verwenden. Es ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Angebot zu schaffen. Für die im Endausbau möglichen ca. 4'798 m² anrechenbaren Bruttogeschossflächen wären gestützt auf § 42 Abs. 2 BNO rund 720 m² Spiel- und Gemeinschaftsplätze zu schaffen. Der im Gestaltungsplan definierte Spiel- und Begegnungsbereich (siehe § 19) weist eine Fläche von insgesamt rund 756 m² auf. Gemäss § 42 Abs. 3 BNO bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung einzurichten.

§ 18 Vorplatzbereich Hauptstrasse

Zur Aufwertung des Strassenraums der Hauptstrasse ist der Vorplatzbereich gestützt auf ein Konzept einheitlich zu gestalten. Denkbar ist eine Pflasterung analog zur gegenüberliegenden Strassenseite. Im Baubewilligungsverfahren ist die Umsetzung im Detail aufzuzeigen und sicherzustellen.

§ 19 Spiel- und Begegnungsbereich

Der Spiel- und Begegnungsbereich dient als Kinderspielplatz bzw. Begegnungs- und Aufenthaltsfläche für verschiedene Nutzergruppen. Er ist im Sinne eines halböffentlichen Freiraumes für die Bewohner und Besucher des gesamten Areals zugänglich. 15% der BGF sind als Spiel- und Begegnungsfläche zu gestalten.

Bereich	Fläche in m ²
Gemeinschaftlicher Aussenbereich (zwischen Baubereich A, B und D)	210.3
Zentraler Bereich	439.9
Gemeinschaftsgarten (bei Baubereich C)	106.3
Summe	756.5

756.5 m² Spiel- und Begegnungsfläche entsprechen 15.1% der maximalen BGF von 5'008 m²

6.1.5 Weitere Vorschriften

§ 20 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Überbauung hat mit klaren Volumen, ruhigen Erscheinungsformen und mit einer gut aufeinander abgestimmten Farb- und Materialwahl zu erfolgen. Es sind konkrete Gestaltungsprinzipien gesichert und ermöglichen eine Gestaltung in Anlehnung an das begleitende Richtprojekt. Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

Für die Baubereiche A bis C wird eine besonders gute Einpassung der Gebäude in den Strassenraum verlangt. Die Hauszugänge der Baubereiche A und B sind nur strassenseitig anzuordnen.

§ 21 Qualitätssicherung

In Absprache mit dem Gemeinderat soll zur Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren ein Fachgremium eingesetzt werden, welches die Bauherrschaft hinsichtlich der Gestaltung der Bauten und Anlagen und der Umgebungsgestaltung berät. Zudem kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten einholen. Die Qualität der Bauprojekte ist anhand des Richtprojekts und Umgebungskonzepts, welche als begleitend erklärt werden, zu beurteilen.

§ 22 Energie

Die Wärmeenergie sollte möglichst durch einen Anschluss an einen Wärmeverbund (Fernwärme) bereitgestellt werden. Im Allgemeinen ist der Energiebedarf zu mindestens 80 % aus erneuerbaren Energien zu decken. Die geeigneten Dachflächen in Südost- und Südwestausrichtung sind für vollflächige Indach-Solaranlagen zu nutzen. Bei einer Firstrichtung nach der Längsseite der Gebäude, bedeutet dies:

- Gebäude A, B, E und F: südwestlich zugewandte Dachseite
- Gebäude C, D und G: südöstlich zugewandte Dachseite

6.2 Gegenüberstellung von Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan

Gemäss § 22 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Die folgende tabellarische Übersicht zeigt die Abweichungen zwischen Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan auf. Lockerungen sind grün und strengere Vorgaben sind rot hinterlegt.

Kriterien	BNO/BZP/BauG/BauV	Richtprojekt	Regelung Gestaltungsplan
Ausnützung	Dorfzone: 0.6 für Wohnen (+ 0.2 für Laden- und Gewerbebauten) Wohnzone 2: 0.45	Dorfzone: 0.81 0.70 für Wohnen 0.11 für Laden- und Gewerbebauten Wohnzone 2: 0.51	Maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche als Kontingente pro Baubereich festgelegt; entspricht AZ: Dorfzone: 0.85 Wohnzone 2: 0.53
Vollgeschosse	Dorfzone: 3, W2: 2	Dorfzone: 3, W2: 2	Kein Regelungsbedarf
Strassenabstand	Gegenüber Kantonsstrassen 6 m gegenüber Gemeindestrassen 4 m (§ 111 BauG)	Unterschreitung gegenüber Kantonsstrasse um 0.8 m für Gebäude A und 2 m für Gebäude C, sowie 3,3 m für Anlieferbereich	Reduktion Strassenabstand zur Kantonsstrasse bis max. 2 m für Gebäude C und 0.8 m für Gebäude A. Die Lage des Anlieferbereiches ist schematisch innerhalb des Unterabstandes verortet.
Grenzabstand / Gebäudeabstand	Dorfzone: klein: 5 m, gross: 5 m Wohnzone 2: klein 4 m, gross 6 m Gebäudeabstand (§ 27 BauV) Dorfzone 10 m Wohnzone 8 m	W2 Unterschreitung Grenzabstände: Gross bis zu 2 m bei Gebäude G Unterschreitung Gebäudeabstand bis 7.5m	Gegenüber Parzellen ausserhalb des Perimeters beträgt Grenzabstand mind. 4 m Gebäudeabstand wird reduziert und beträgt mind. 7.5 m
Anzahl Wohneinheiten (WE)	Dorfzone: keine Vorgabe W2: MFH bis 6 WE	Bis zu 8 WE in W2	Erhöhung auf 8 WE pro Baubereich
Lärmimmissionen / Empfindlichkeitsstufen (ES)	Dorfzone: ES III W2: ES II IGW massgebend	Dorfzone: Mischnutzung W2: Wohnnutzung	Kein Regelungsbedarf
Dachform und Dachgestaltung	Dorfzone: detaillierte Vorgaben gemäss § 9 Abs. 5 und 7 BNO W2: keine Vorgabe	Satteldächer	Nur Satteldächer erlaubt. Dachaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Dacheinschnitte sind unzulässig
Ortsbauliches Konzept / Architektur	Einpassungsbestimmungen (§§ 47–48 BNO)	Richtprojekt	Allgemeine Vorgaben bezüglich Gestaltung der Bauten und Anlagen definiert
Umgebungsgestaltung	Vorgaben gemäss § 49 BNO	Umgebungskonzept	Allgemeine Vorschriften, Spiel- und Begegnungsbereiche, Vorplatzbereich und Einzelbäume Hauptstrasse definiert
Parkierung	VSS-Norm SN 40 281	unterirdisch, Parkfelder für Besucher und Kunden oberirdisch	Pflichtparkfelder sind unterirdisch anzuordnen
Veloabstellplätze	VSS-Norm SN 40 065	Velounterstände an den Gebäudezugängen	Mind. 30% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch.

7 Organisation

7.1 Beteiligte

Die ImmoFort AG hat das Büro BC AG mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt. Das Richtprojekt wurde durch Roefs Architekten erarbeitet. Für das Umgebungskonzept ist das Büro iten landschaftsarchitekten verantwortlich. Die Verkehrsthemen wurden durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung begleitet.

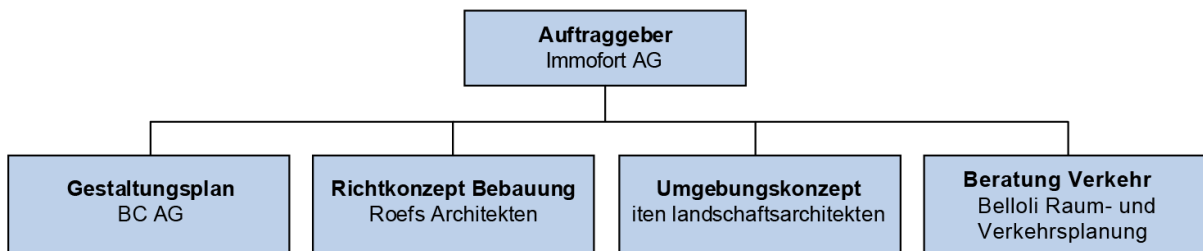


Abbildung 23 Organigramm auf Investoreseite

Der Gemeinderat wurde von Anfang an in die Planung miteinbezogen. Für die Koordination der verschiedenen Projekte im Zentrum Niederwil (insbesondere Sanierung Kantonsstrasse K413) hat er das Büro KIP Siedlungsplan beauftragt. Als Fachgutachter wurden das Büro Husistein & Partner engagiert und für die Belange der Kantonsstrassenumgestaltung das Büro Belloli Raum- und Verkehrsplanung beauftragt.

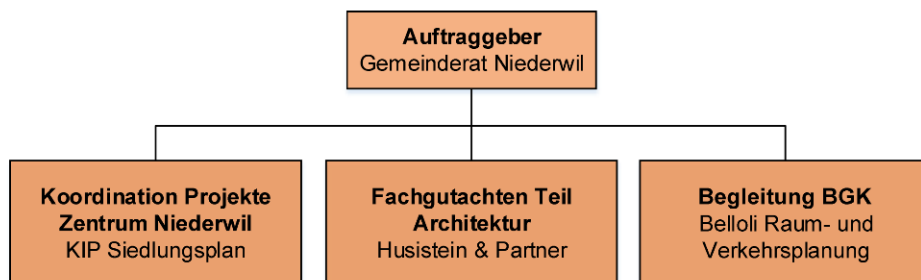


Abbildung 24 Organigramm auf Gemeindeseite

Hauptbeteiligte bei der Erarbeitung waren:

- Stefan Köchli, Koch AG
- Thomas Schumacher, Koch AG
- Romano Richter, BC AG
- Niels Roefs, Roefs Architekten AG
- Orsolya Höna, Roefs Architekten AG
- Dominik Iten, iten landschaftsarchitekten GmbH
- Norbert Ender, Gemeindeammann
- Christian Huber, Gemeindeschreiber
- Adrian Duss, KIP Siedlungsplan AG
- Philipp Husistein, Husistein & Partner AG
- Ursula Mehr, Husistein & Partner AG
- Thomas Belloli, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH

7.2 Planungsablauf

Schritt	Zeitraum
Erarbeitung Vorstudie Richtprojekt	bis Dezember 2018
Erarbeitung Fachgutachten	Januar bis März 2019
Überarbeitung Richtprojekt	April bis Oktober 2019
Erarbeitung Umgebungskonzept	September bis Oktober 2019
Erarbeitung Gestaltungsplan	September bis Oktober 2019
Ergänzung / Bereinigung Fachgutachten	November 2019
Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat	Dezember 2019
Provisorische kantonale Vorprüfung	Januar 2019 bis April 2020
Überarbeitung Richtprojekt	ab Februar 2021
Überarbeitung Fachgutachten	Oktober 2021
Vorprüfung durch Kanton	ab Dezember 2021
Mitwirkung	Oktober/November 2022
Bereinigung 2. fachliche Stellungnahme und Mitwirkung	Bis Mai 2023
Abschliessende Vorprüfung durch Kanton	Juni bis 12. Dezember 2023
Bereinigung gemäss abschliessender Vorprüfung	Ab Februar/März 2024
Öffentliche Auflage (30 Tage)	1. Juli bis 30. Juli 2024
Einwendungsverfahren	Bis September 2024
Beschluss durch Gemeinderat / Publikation Beschluss (30 Tage)	Oktober 2024
Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt	offen

7.2.1 Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümer und die Bevölkerung wurden über den Gestaltungsplan Hubelstrasse informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Informationsveranstaltung fand am 24. Oktober 2022 statt. Das Mitwirkungsverfahren begann am 17. Oktober 2022 und endete am 15. November 2022. Die Behandlung der Eingaben sind im Mitwirkungsbericht (Anhang) ersichtlich.

7.2.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Der abschliessende Vorprüfbericht vom 12. Dezember 2023 erteilte die Freigabe zur öffentlichen Auflage. Er beinhaltet noch einige Hinweise und Vorbehalte, welche bereinigt wurden.

7.2.3 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgen die öffentliche Auflage und das Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG. Die öffentliche Auflage fand vom 1. bis 30. Juli 2024 statt. Dabei ist eine Einwendung eingegangen. Am 4. September 2024 ist die Einwendungsverhandlung geführt worden, worauf die Einwendung gemäss Protokoll vom 4. September 2024 zum 21. September 2024 zurückgezogen worden ist. Der Planungsentwurf wird mit zwei Änderungen (Erweiterung unterirdischer Baubereich bei Baufeld D bis an Parzellengrenze 324 und marginale Verschiebung nördliche Baubereichsgrenze D um 6 cm) gegenüber der öffentlich aufgelegten Version beschlossen.

7.2.4 Beschluss und Genehmigung

Der Gestaltungsplan wird nach erfolgter öffentlicher Auflage durch den Gemeinderat beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

Anhang: Auswertung Mitwirkungsverfahren