

Kanton Aargau
Gemeinde Zeiningen

Entwicklungskonzept "Aennermatt"

Ergebnisbericht



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Vanessa Studer, BSc FHO in Raumplanung FSU

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Verortung und Gebietsgrösse	1
1.2	Planerische Absicht Grundeigentümer	1
1.3	Planerische Absicht Gemeinde	1
2	Aufgabenstellung und Beteiligte	3
3	Bisherige Planung/Idee	5
4	Rahmenbedingungen	6
4.1	Grundeigentümersituation	6
4.2	Nutzungsplanung	7
4.3	Gewässer	11
4.3.1	Gewässerraum	11
4.3.2	Gewässerschutzkarte	13
4.3.3	Massnahmenplan Hochwasserschutz	13
4.4	Verkehr	14
4.4.1	Verkehrsrichtplan	14
4.4.2	Autoeinstellhalle Mehrfamilienhäuser Aennermatt	14
5	Analyse	16
5.1	Bebauung	16
5.2	Freiraum	17
5.3	Nutzung	18
5.4	Belastungen und Verkehr	19
6	Grundeigentümergegespräche	20
7	Entwicklungsziele für die Bebauungsstudie	21
8	Variantenstudium	23
8.1	Variante 1	23
8.2	Variante 2	26
8.3	Variante 3	28
8.4	Variante 4	30
9	Varianten als Grundlage für Entwicklungskonzept	32
10	Entwicklungskonzept	34
10.1	Baubereiche	34
10.2	Entwicklungsplan	35
10.3	Festlegungen	35
	Anhang	I

1 Ausgangslage

1.1 Verortung und Gebietsgrösse

"Aennermatt" umfasst eine Fläche von rund 2,8 ha

Das Gebiet "Aennermatt" liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Zeiningen. Im Osten grenzt es an die Haldengasse und im Westen an den Möhlinbach. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 2,8 ha.



Abb. 1: Verortung Gebiet "Aennermatt"
(Quelle: map.geo.admin.ch)

1.2 Planerische Absicht Grundeigentümer

Die planerischen Absichten der betroffenen Grundeigentümer wurden in separaten Gesprächen erfragt und sind im Kapitel 6 dargelegt.

1.3 Planerische Absicht Gemeinde

Entwicklungspotential nutzen

In der Gemeinde besteht mit diesem Areal eine grössere Baulandreserve. Ziel ist es, diese Fläche qualitativ und unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz massvoll zu entwickeln. Die Gemeinde strebt eine optimale Nutzung des Areals an. Es sind qualitativ hochwertige Bebauungen resp. Wohnungen zu erstellen.

Ergänzendes Wohnungsgebiet ermöglichen

Für das Areal "Aennermatt" besteht grösstenteils eine Gestaltungsplanpflicht und als Grundnutzung eine Wohn- und Gewerbezone 3. Diese Voraussetzungen ermöglichen die Ergänzung eines vorrangigen Wohngebietes mit einer hohen Aufenthaltsqualität am Möhlinbach. Das Entwicklungsgebiet ist beinahe so umfangreich wie der Dorfkern. Dies zeigt, wie essenziell es ist, eine abgestimmte und raumplanerisch sinnvolle Lösung zu entwickeln.



Abb. 2: Vergleich
Entwicklungsgebiet –
Dorfkern
(Quelle: map.geo.admin.ch)

Schulweg

Die Gemeinde setzt sich zum Ziel den Schulweg durch das Gebiet weiterhin zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist eine allfällige Verschiebung der projektierten Brücke zu überprüfen. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer der Parz. 972, bei heutigem baulichen Bestand, kein Weg südlich seiner Firma wünscht.

Etappierte Realisierung

Durch eine sorgfältige Analyse und daraus abgeleitete Bebauungsvorschläge ist eine geeignete Etappierung aufzuzeigen. Aufgrund des bestehenden Holzbaubetriebes Merz AG auf der Parz. 972 ist dieses Grundstück als letzte Etappe vorgesehen.

2 Aufgabenstellung und Beteiligte

Entwicklungskonzept als Führungs- und Koordinationsinstrument	Die Aufgabe besteht darin, ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dabei soll eine koordinierte Betrachtung der Aspekte Bebauung, Freiraum, Nutzung und Verkehr sichergestellt werden. Es handelt sich hierbei um ein Führungs- und Koordinationsinstrument. Das Konzept bezweckt die Konkretisierung der baulichen und räumlichen Entwicklung im gewählten Perimeter sowie die Abstimmung der planerischen Schnittstellen.
Vorgehensweise	Die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes ermöglicht eine systematische und schrittweise Betrachtung aller relevanten Fragestellungen. In einem ersten Schritt gilt es, Klarheit über die Wünsche der verschiedenen Grundeigentümer zur zukünftigen Nutzung des Areals zu erlangen. Mit einer Analyse des Ist-Zustandes werden die massgebenden Handlungsspielräume für die Entwicklung des Areals ermittelt. Aus der Synthese der Wünsche der Grundeigentümer und der Handlungsspielräume ergeben sich Rahmenbedingungen für die Formulierung von Entwicklungszielen. Basierend auf den Entwicklungszielen werden verschiedene Bebauungsvarianten entworfen. In Workshops werden die Varianten geprüft, die Variantenauswahl wird schrittweise eingengt und der Detaillierungsgrad der Entwürfe verfeinert. Die am Ende favorisierte Bebauungsvariante dient als Basis für das Entwicklungskonzept.
Grundlage für weitere Planungen	Das Entwicklungskonzept bildet die Grundlage, um anschliessend die für die festgelegte Entwicklung erforderlichen raumplanerischen Instrumente zu schaffen (Gestaltungsplan) sowie Planungen und Entscheide zu den einzelnen Vorhaben aufeinander abzustimmen.
Nachvollziehbarkeit	Die Herleitung des Planungsergebnisses soll sich mit der genauen Dokumentierung der geprüften Varianten und Alternativen sowie deren Vor- und Nachteile nachvollziehen lassen.
Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	<p>Der vorgeschlagene Bearbeitungsperimeter umfasst das Gebiet "Aennermatt" (vgl. Abb. 3). Dieses wurde im Vergleich zum Gestaltungsplanperimeter um die südlichen Parzellen 199, 973 und 1446 ergänzt, weil dort eine Grobskizze zu einer möglichen öffentlichen Bebauung besteht. Die nördlich angrenzenden Wohnbauungen werden nicht in den Bearbeitungsperimeter miteinbezogen, da private Wohnprojekte angedacht sind und einzig die Erschliessung weiterhin über das gestaltungsplanpflichtige Gebiet zu gewährleisten ist.</p> <p>Darüber hinaus gilt es, das Areal auch in seinem Kontext zu betrachten. Dazu wird ein Betrachtungsperimeter vorgeschlagen, welcher auch angrenzende Grundstücke umfasst.</p>



Abb. 3: Verortung Bearbeitungsbereich (=orange) und Betrachtungsbereich (=braun)

Projektorganisation und Beteiligte

Die Projektorganisation sowie die Beteiligten werden wie folgt festgelegt:

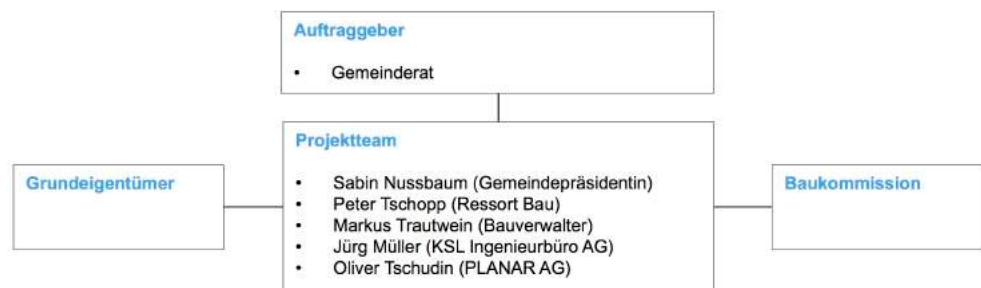


Abb. 4: Projektorganisation

3 Bisherige Planung/Idee

Im südlichen Bereich des Bearbeitungsperimeters besteht eine Idee zur Erstellung eines Mehrzweckgebäudes. Zur Strasse hin ist ein Parkplatz angedacht, welcher auch als Festplatz genutzt werden könnte. Die Idee in diesem Bereich wurde bislang nicht weiterverfolgt.

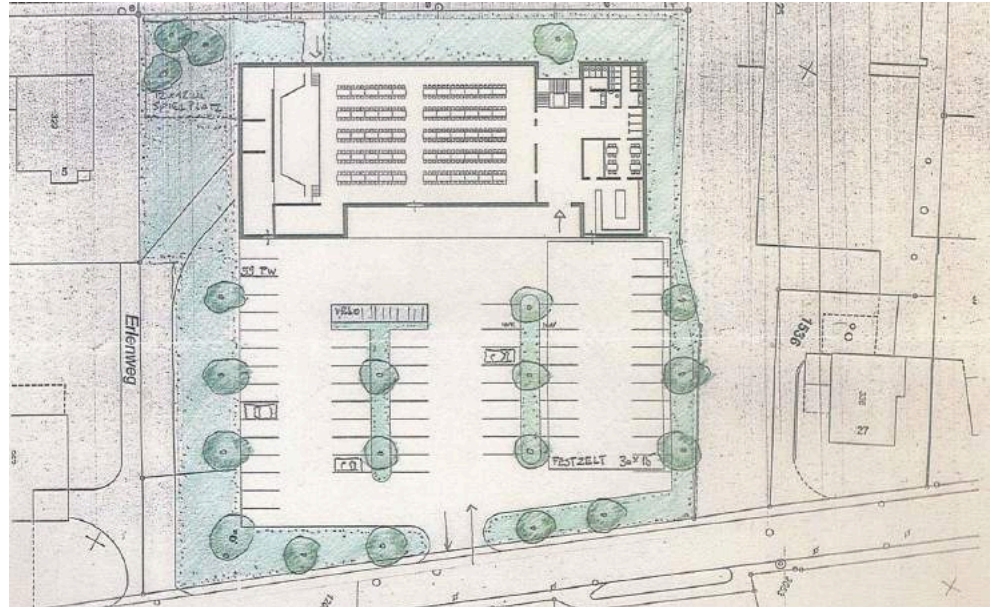


Abb. 5: Idee Mehrzweckgebäude
(Quelle: Gemeinde Zeiningen)

4 Rahmenbedingungen

4.1 Grundeigentümersituation

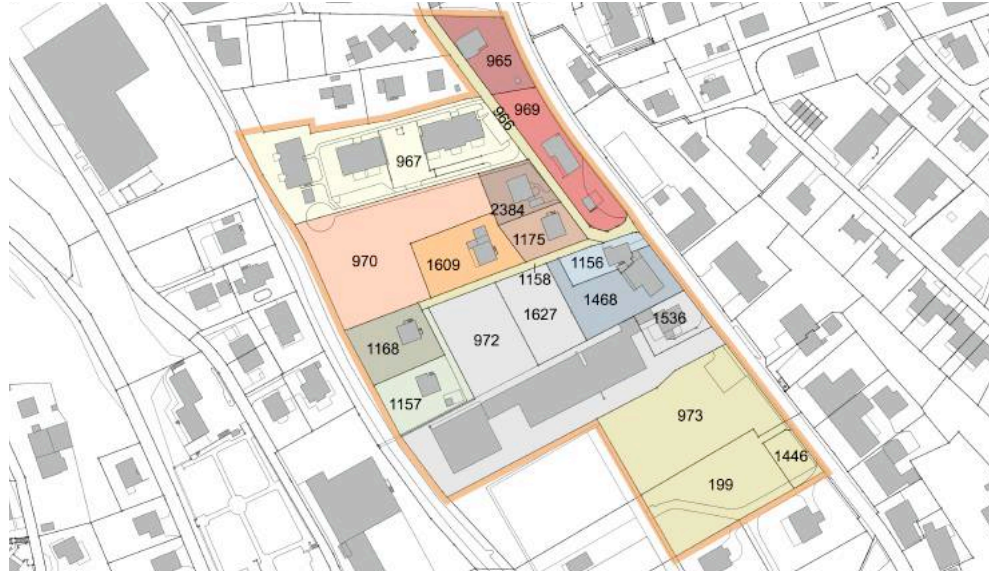


Abb. 6: Übersicht Parzellen
Gebiet "Aennermatt"

Folgende Flächen der 19 Parzellen liegen innerhalb des Gebietes "Aennermatt":

Parz. Nr.	Fläche	Eigentümer	überbaut
199	1'982 m ²	Einwohnergemeinde Zeiningen	nein
965	873 m ²	Urben Toi und Sacher Peter Felix	ja
966	651 m ²	Einwohnergemeinde Zeiningen	Strasse
Teil 967	ca. 3'980 m ²	ERLA Immobilien AG	ja
969	1'257 m ²	Hermes-Thommen Wilhelm Antonius und Theresia	teilweise
970	3'014 m ²	Sacher Anita Maria	nein
972	5'610 m ²	Merz AG	teilweise
973	2'809 m ²	Einwohnergemeinde Zeiningen	nein
1156	487 m ²	Wunderlin Thomas	ja
1157	996 m ²	Ruh-Fenkart Philipp und Christine	ja
1158	309 m ²	Einwohnergemeinde Zeiningen	Strasse
1168	957 m ²	Körkel-Brand Ursula	ja
1175	599 m ²	Läderach Andreas Marcel	ja
1446	363 m ²	Einwohnergemeinde Zeiningen	nein
1468	1'203 m ²	Erbengemeinschaft Herzog Peter	teilweise
1536	554 m ²	Merz AG	ja
1609	1'108 m ²	Freiermuth-Schaub Robert und Ruth	ja
1627	996 m ²	Merz AG	nein
2384	641 m ²	Meier Adrian	ja

Tab. 1: Eigentümer der Parzellen im Gebiet "Aennermatt"

4.2 Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung wurde am 4. September 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen.



Abb. 7: Ausschnitt
Bauzonenplan Gemeinde
Zeiningen, 2013
(Quelle: KOCH + PARTNER)

Das Planungsgebiet liegt gemäss dem Bauzonenplan in der Wohn- und Gewerbezone 3 sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Über dem Areal sind grösstenteils eine Gestaltungsplanpflicht und Hochwassergefahrenzonen markiert. Das Gebiet grenzt im Norden an die Wohn- und Gewerbezone 2 / Gewerbezone und im Süden an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Wohnzone 2 / Dorfkernezone D. Im Osten ist das Gebiet durch die Haldengasse und im Westen durch den Möhlinbach resp. die Uferschutzzone begrenzt.

Die bestehenden Bauten verfügen über eine Zufahrt. Die übrigen Grundstücke sind über die Strassen Aennermatt, Haldengasse, Lindenweg und Weidenweg erreichbar.

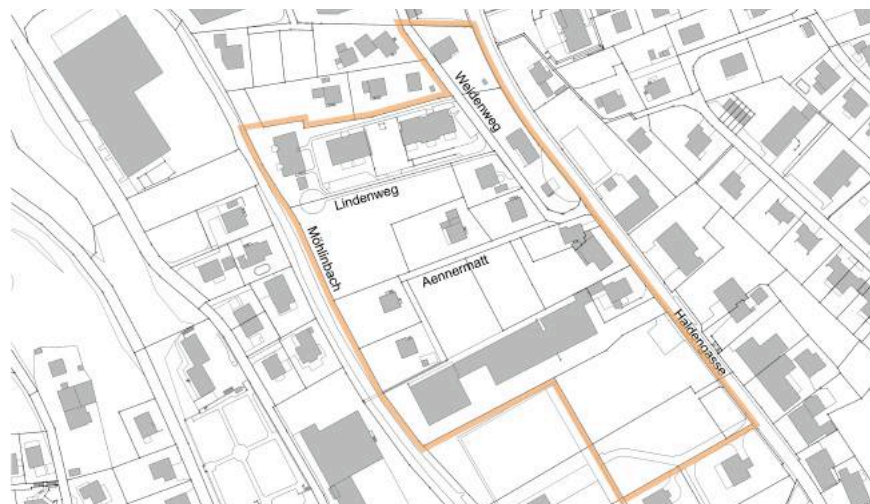


Abb. 8: Erschliessung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) legt folgendes zur Wohn- und Gewerbezone 3 sowie zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen fest:

§ 6 Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus (Auszug WG3 / OeBA):

Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	dunkelrot	3	0.70	10	15	5*	10*	III	§9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	o	o	o	o	o	o	II / III	§11

³ Die mit " o " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁵ In den Zonen D, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁶ Bei den mit " * " bezeichneten Massen dürfen eingeschossige Gewerbebauten von maximal 4.50 m talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

⁷ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen für Zugänge und Zufahrten maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Ansonsten wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

§ 9 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

³ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁴ Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

⁵ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁶ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁷ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Im schraffierten Bereich (B) dürfen keine empfindlichen Nutzungen bezüglich Lärm erstellt werden.

² Für die an die Dorfkernzone angrenzenden Gebiete - eine Bautiefe (Richtwert) - gelten in Bezug auf den Ortsbildschutz die Vorschriften der Dorfkernzone sinngemäss.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

⁴ Für das Schulhausareal Brugglismatt, den Friedhof und den Fussballplatz gelten die Empfindlichkeitsstufe II, für das Schulhaus Mitteldorf, die Kirche, das Gemeindehaus, den Werkhof und das Areal Aennermatt (Parzellen Nrn. 199, 973 und 1446) die Empfindlichkeitsstufe III (Lärmschutz).

⁵ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

§ 12 Uferschutzzone Baugebiet US

¹ Die Uferschutzzone Baugebiet US bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation. Die Gewässerufer samt ihrer Vegetation sollen naturnah erhalten resp. gestaltet werden.

² Zum Schutz des Pflanzenstands und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung wird längs des Möhlinbachs ein maximal 20 m breiter Uferschutzstreifen ausgetrennt.

³ Innerhalb der Uferschutzzone Baugebiet sind Fusswege mit unbefestigtem Oberbau gestattet. Nicht Wohnzwecken dienende Bauten und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung sind ausserhalb des Gewässerabstands zulässig.

§ 14 Hochwassergefahrenzonen HWZ

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessene Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive

Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ *In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.*

⁴ *In der Hochwassergefahrenzone HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausgehen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind, und wenn das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.*

⁵ *Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.*

⁶ *In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.*

⁷ *Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.*

⁸ *Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.*

§ 15 Hangwasserschutz

¹ *In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.*

² *Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.*

³ *Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.*

4.3 Gewässer

Zum Thema Gewässer sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Uferschutzzone Baugebiet (vgl. Kapitel 4.2)
- Hochwassergefahrenzone (vgl. Kapitel 4.2)
- Hangwasserschutz (vgl. Kapitel 4.2)
- Gewässerraum
- Gewässerschutzkarte
- Massnahmenplan Hochwasserschutz

Das revidierte Baugesetz betreffend Gewässerräume tritt innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 in Kraft. Die Gewässerraumkarte hat der Regierungsrat am 16. März 2016 verabschiedet. Diese beiden Vorgaben ersetzen das Merkblatt "Gewässerraum gemäss Art. 41a und 41b GSchV – definitive Bestimmungen". Im vorliegenden Bericht wurden Abklärungen gemäss dem Merkblatt getroffen. Die beiden neuen Vorgaben wurden noch nicht berücksichtigt. Wichtig ist jedoch die grundeigentümerverbindliche Umsetzung dieser neuen Vorgaben in der Nutzungsplanung.

4.3.1 Gewässerraum

Westlich des Planungsgebietes verläuft der Möhlinbach. Nachfolgend ist ein Ausschnitt des Bachkatasters dargestellt.



Abb. 9: Ausschnitt
Bachkataster, Möhlinbach
(Quelle: www.ag.ch)

Gemäss Art. 41a GSchV ist ein Gewässerraum für Fliessgewässer auszuscheiden. Im Gewässerraum gibt es Einschränkungen zur Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV). Der Gewässerraum wird gemäss Merkblatt zur definitiven Gewässerraumbestimmung berechnet.

1. Berechnung natürliche
Gerinnesohlenbreite

Der Möhlinbach weist eine durchschnittliche Gerinnesohlenbreite (GSB) von rund 5m auf. Für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite ist bei einem natürlichen/naturnahen Gewässer (unverbautes Gewässer mit u.U. wechselhafter Bachbreite) mit einem Faktor x 1 zu rechnen, während dem bei einem wenig

beeinträchtigten Gewässer (teilweise begradigtes Ufer, punktuell verbaut) der Faktor x 1,5 zu berücksichtigen ist.

GSB	Zustand Gewässer	Faktor	natürliche GSB
5m	naturnah	x 1	5m
5m	wenig beeinträchtigt	x 1,5	7,5m

Tab. 2: Berechnung der natürlichen GSB

2. Berechnung Gewässerraum

In "übrigen" Gebieten (ohne gewässerbezogenen Schutzziele) mit einer natürlichen Sohlenbreite von 2 - 15m errechnet sich die Gewässerraumbreite wie folgt:

$$2,5 \times \text{natürliche Gerinnesohlenbreite} + 7\text{m} = \text{Breite Gewässerraum}$$

Zustand Gewässer	natürliche GSB	fixe Faktoren	Breite Gewässerraum
naturnah	(5m)	x 2,5) + 7m	19,5m
wenig beeinträchtigt	(7,5m)	x 2,5) + 7m	25,75m

Tab. 3: Berechnung Gewässerraum

Aus diesen Berechnungen ergibt sich einen Gewässerabstand von 7,25 - 9,13m.

3. Ausnahmemöglichkeiten

Bei dicht überbauten Gebieten kann die Breite des Gewässerraumes den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, sofern der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

Westlich des Möhlinbaches besteht eine eher dichtere Bebauung. Der Bearbeitungsperimeter ist in der Nutzungsplanung mit einer Wohn- und Gewerbezone 3 sowie Gestaltungspflicht markiert. Die Bushaltestelle ist in einer Fussdistanz von ca. 200m erreichbar. Zudem liegt das Areal in der unmittelbaren Nähe des Schulhauses Brugglismatt (Primarschule 1. - 5. Klasse). Der Schutz vor Hochwasser ist durch die Bedingungen der Nutzungsplanung gegeben (vgl. Kapitel 4.2).

Aufgrund der genannten Gründen wird deshalb von 7,5m als Gewässerabstand ausgegangen (entspricht der unteren Spannungsbreite von 7,25 - 9,13m).

Gemäss der Korrespondenz mit Frau Susette Burger, Abteilung Landschaft und Gewässer, Kanton Aargau ist ein Gewässerabstand von 7,5m stimmig.

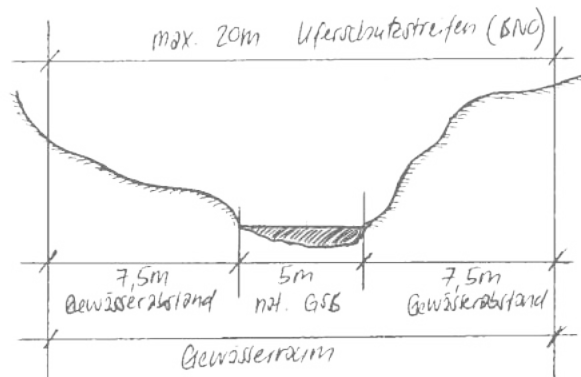


Abb. 10: Uferschutzstreifen und Gewässerraum

Gemäss BNO § 12 ist ein maximal 20 m breiter Uferschutzstreifen entlang des Möhlinbaches ausgeschieden. Dieser Abstand ist kongruent mit dem berechneten Gewässerraum.

4.3.2 Gewässerschutzkarte

Ein Teilgebiet des Areals befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Hier sind die Vorgaben des Kantons bezüglich der zulässigen Materialien für die Bodenbedeckung zu berücksichtigen.



Abb. 11: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (Quelle: www.ag.ch)

4.3.3 Massnahmenplan Hochwasserschutz

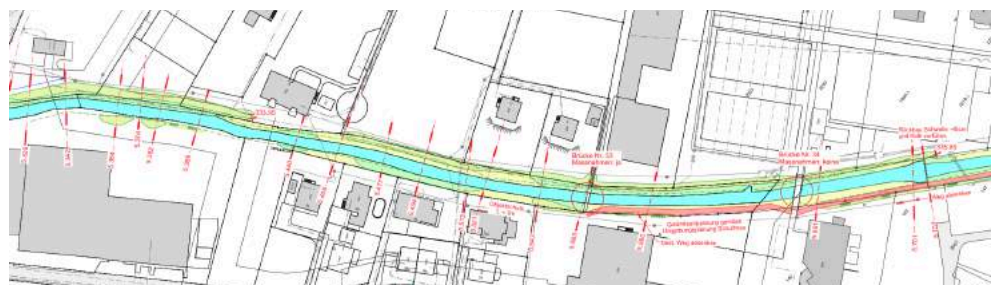


Abb. 12: Ausschnitt Massnahmenplan (Quelle: Hunziker Betatech AG)

Als Hochwasserschutzmassnahmen sind einige Anpassungen wie Ufererhöhung oder Gerinneaufweitung entlang des Möhlinbaches vorgesehen. Diese sind im Bereich der Uferschutzzone und haben somit keinen direkten Einfluss auf das Planungsgebiet. Einzige Auswirkung auf das Entwicklungskonzept hat die Brücke zwischen der Schulanlage und dem Gebäude der Merz AG. Diese ist im Rahmen der Hochwasserschutzmassnahmen anzuheben. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Brücke auf eine Breite von 2,50m ausgebaut werden, da sie eine wichtige Fuss- und Radverbindung zur öffentlichen Schulanlage darstellt.

4.4 Verkehr

4.4.1 Verkehrsrichtplan



Abb. 13: Ausschnitt Verkehrsrichtplan (Quelle: Aegerter & Bosshardt AG)

Im Verkehrsrichtplan ist zum Langsamverkehrsnetz festgehalten, dass direkte Wegverbindungen zu schaffen sind. Östlich des Holzbaubetriebes Merz AG ist eine Fussgänger Verbindung in Richtung Osten geplant (vgl. Abb. 13, Nr.4).

Mit der Einführung von Tempo 30-Zonen oder mit flankierenden punktuellen Massnahmen soll die Sicherheit für den Langsamverkehr erhöht werden. Die Einführung von Tempo 30-Zonen für das gesamte Gemeindegebiet ist eher als langfristiges Ziel gesetzt, da diese im Jahr 2009 deutlich abgelehnt wurde.

4.4.2 Autoeinstellhalle Mehrfamilienhäuser Aennermatt



Abb. 14: Mehrfamilienhäuser Aennermatt

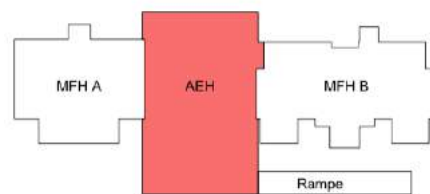
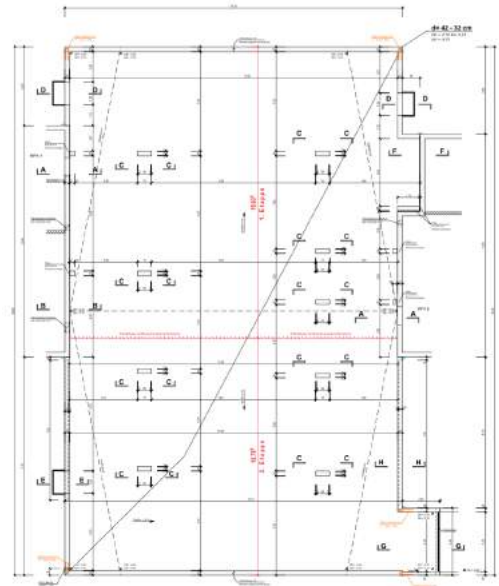


Abb. 15: Autoeinstellhalle
(Quelle: KSL Ingenieurbüro
AG)



Die beiden neueren Mehrfamilienhäuser im nördlichen Gebiet Aennermatt sind in der Mitte durch eine gemeinsame Autoeinstellhalle verbunden. Die Zufahrt zur Autoeinstallhalle erfolgt über den Weidenweg.

Entlang der Südseite der Rampe und der Autoeinstallhalle besteht eine Kanalisationsleitung. Eine Umlegung dieser Leitung wäre mit einem sehr grossen finanziellen Aufwand verbunden. Aus diesem Grund wird eine gemeinsame Erschliessung und Erweiterung der bestehenden Tiefgarage nicht in Betracht gezogen.

5 Analyse

5.1 Bebauung

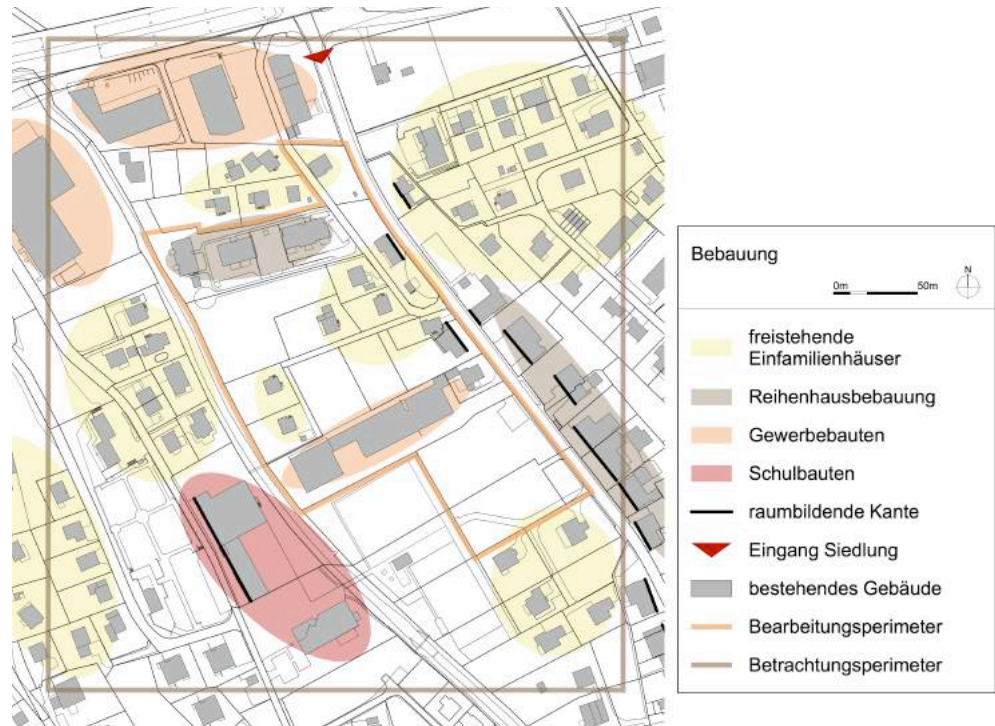


Abb. 16: Identitätsstiftende Strukturen

Im Bearbeitungsperimeter und in unmittelbarer Nähe bestehen keine Schutzobjekte. Der Strassenraum der Haldenstrasse ist beim Siedlungseingang eher gering durch raumbildende Gebäudekanten gefasst. Weiter südöstlich wird der Strassenraum tendenziell stärker gefasst.

Das Planungsgebiet ist von verschiedenen Strukturen, wie freistehenden Einfamilienhäuser, Reihenhausbebauung sowie einem Gewerbebau geprägt. Diese finden sich durchmischt in unmittelbarer Nähe wieder. Im südlichen Bereich bestehen Schulbauten, welche diesen Raum identitätsstiftend kennzeichnen.

5.2 Freiraum

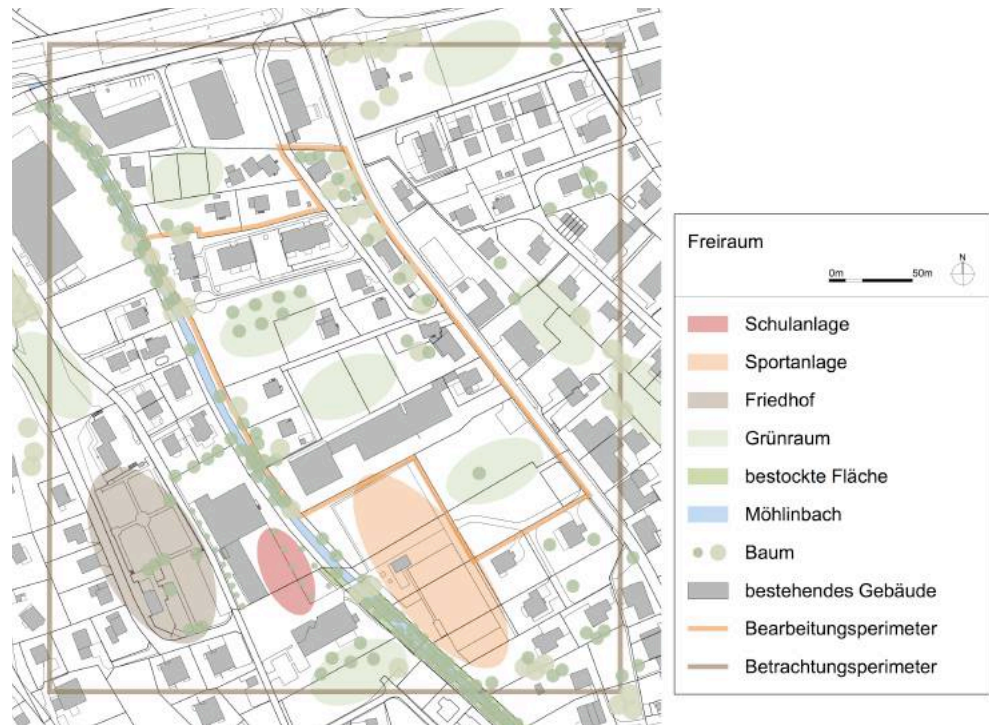


Abb. 17: Vielfältige Freiraumstrukturen

Das Gebiet Aennermatt wird durch grössere zusammenhängende Grünstrukturen charakterisiert. Diese wiederholen sich im Betrachtungsperimeter in einem ähnlichen Umfang. Südlich des Planungsgebietes bestehen verschiedene Freiräume wie Sport-, Schul- sowie Friedhofanlagen.

Westlich an den Bearbeitungsperimeter grenzt der Möhlinbach. Dieser wird von kleineren und grösseren Grünstrukturen, im Süden gar mit bestockter Fläche begleitet.

5.3 Nutzung

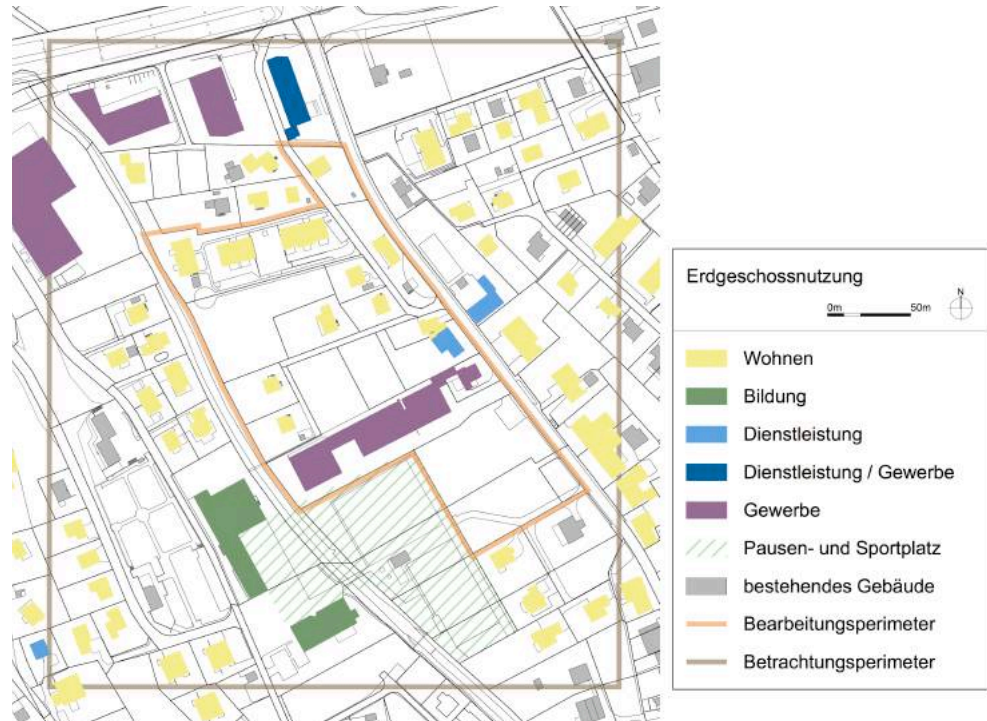


Abb. 18: Nutzungsmix

Im Bearbeitungsperimeter sowie in der Umgebung dominiert ganz klar die Wohnnutzung.

Vereinzelt sind Dienstleistungsangebote, im Ortseingang kombiniert mit Gewerbenutzung vorhanden. Die gewerblich genutzten Bauten konzentrieren sich im Norden entlang der Hochleistungsstrasse. Die Merz AG (Holzbau, Zimmerei, Schreinerei) befindet sich im südlichen Planungsgebiet.

Die nahe gelegenen Schulräumlichkeiten tragen zur Standortgunst des Bearbeitungsperimeters bei.

5.4 Belastungen und Verkehr

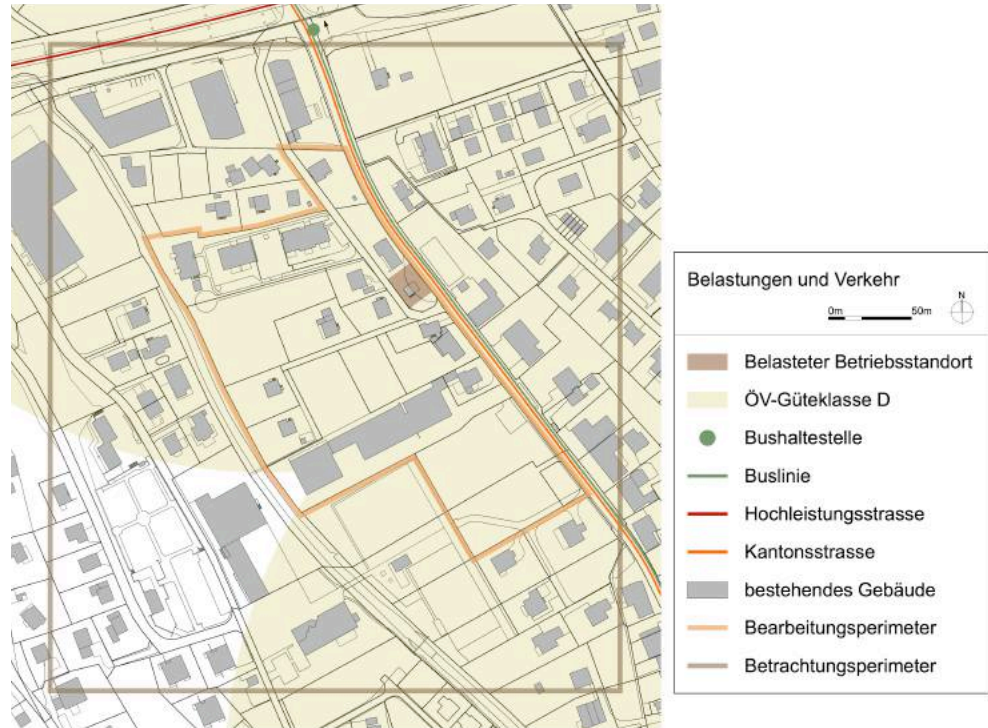


Abb. 19: Belastungen, ÖV (öffentlicher Verkehr), MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsgebiet ist mit einer ÖV-Güteklasse D erschlossen. Die Bushaltestelle Zeiningen, Unterdorf ist in einer Fussdistanz von ca. 200m erreichbar. In einem Halbstundentakt besteht eine Verbindung nach Basel mit einer Reisezeit von knapp 40 min.

Im Norden führt die Hochleistungsstrasse vorbei. Die Haldengasse ist eine Kantonsstrasse. An einzelnen Gebäuden im Bearbeitungsgebiet wurden die Grenzwerte gemessen. Die Immissionsgrenzwerte sind soweit eingehalten.

Ein Bereich an der Haldengasse ist als belasteter Betriebsstandort mit einer ungefähren Fläche von 350 m² ausgeschieden.

6 Grundeigentümergegespräche

Am 12. März 2015 fanden Gespräche mit den Grundeigentümern in drei Gruppen statt. Der Ablauf gliederte sich bei allen Gruppen gleich. Zu Beginn wurden die Ausgangslage, das modulare Vorgehen, die Rahmenbedingungen, die Analyse und die Entwicklungsziele der Gemeinde präsentiert. Anschliessend wurden Verständnisfragen beantwortet und die Entwicklungsziele und Bedürfnisse der Grundeigentümer erfragt.

In nachfolgender Tabelle sind die Ergebnisse pro Parzelle festgehalten:

Parz. Nr.	Entwicklungsziele und Bedürfnisse
199, 973, 1446	Die Gemeinde hat die Idee ein Mehrzweckgebäude auf der Parzelle Nr. 973 zu erstellen (vgl. Kapitel 3). Allgemeine Entwicklungsziele der Gemeinde sind im Kapitel 1.3 dargelegt.
965	Es besteht die Absicht in 5-6 Jahren einen Anbau zu realisieren. Die Parzellenfläche ist gemäss ihrem heutigen Ausmass zu belassen.
Teil 967	Die Eigentümer waren an diesem Anlass nicht anwesend.
969	Die Grundeigentümer beabsichtigen ev. ein Anbau zu erstellen.
970	Für eine Bebauung dieses Grundstückes wurde bei der Gemeinde eine Anfrage eingereicht. Der Vertreter der Grundeigentümerin erwähnt, dass er für eine Optimierung nicht abgeneigt ist.
972, 1536, 1627	Die Erschliessung der Parzellen Nr. 972 und 1627 ist nicht optimal gegeben, weshalb zurzeit keine Bauabsicht vorhanden ist. Eine allfällig spätere Bebauung wäre über das gesamte Areal denkbar. Beim heute baulichen Bestand ist aus Sicht der Firma eine Wegführung südlich des Gewerbebaus aufgrund der Sicherheit nicht vorstellbar.
1156	Es sind keine Veränderungen geplant, ev. höchstens die Erstellung eines Carports. Der Eigentümer erwähnt, dass eine interne Verknüpfung zum Bau auf der Nachbarparzelle Nr. 1468 besteht.
1157	-
1168	Es ist keine Veränderung vorgesehen.
1175	Es ist eine Sanierung und Erweiterung angedacht. Der Wunsch wäre einen Ersatzbau zu realisieren, was aufgrund der Finanzierung zurzeit nicht möglich ist.
1468	-
1609	Die Grundeigentümer haben keine bauliche Absichten.
2384	Auf diesem Grundstück besteht zurzeit keine Entwicklungsabsicht.

Tab. 4: Übersicht Ergebnisse Grundeigentümergegespräche

Seitens Grundeigentümer wurde zusätzlich eingebracht, dass der Weidenweg zu schmal und deshalb zu gefährlich sei. Die Strasse begrenzt die Parzellen Nr. 965 und 969 und verunmöglicht somit eine grössere Entwicklung dieser Parzellen. Allgemein besteht das Bedürfnis die Bebaubarkeit zu verbessern. Vorwiegend sind Wohnnutzungen vorstellbar. Es wird gewünscht, dass die Zufahrt von der Aennermatt zur Haldengasse aufgehoben wird. Die Langsamverkehrsverbindung über die Brücke auf der Höhe des Gewerbebaus wird als wichtig erachtet.

7 Entwicklungsziele für die Bebauungsstudie

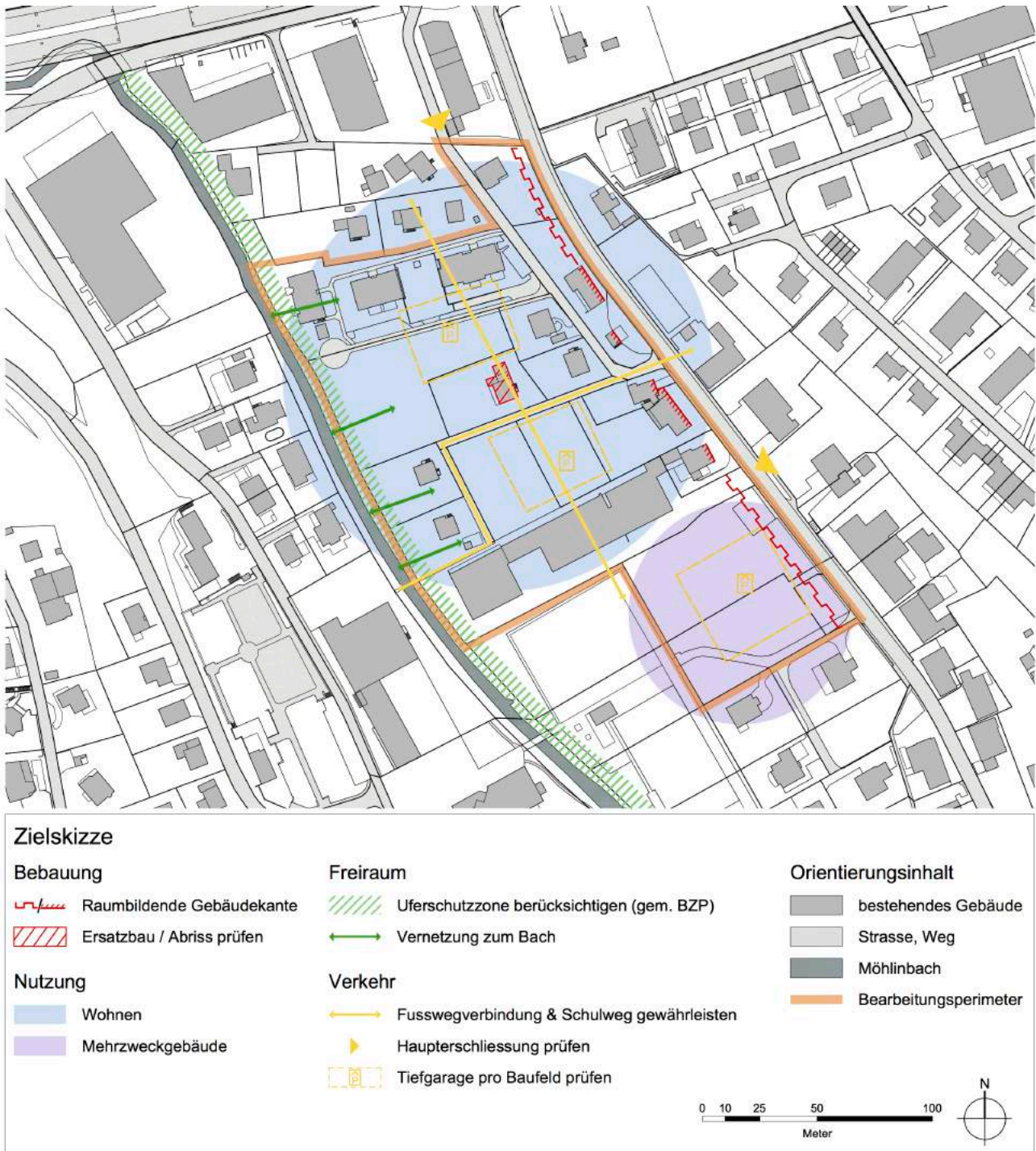


Abb. 20: Zielskizze

Bebauung

Ziel ist eine kompakte Bauweise zu erhalten. Die Gestaltung der Bauten soll sich in die bestehende Bebauung integrieren. Es ist eine massvolle bauliche Entwicklung anzustreben.

Die Bauten entlang der Haldengasse fassen den Strassenraum heterogen. Abschnittsweise ist eine dichtere Bebauung vorhanden. An der raumbildenden

Gebäudekante ist festzuhalten und sie ist auf den Bestand abgestimmt weiterzuentwickeln.

Die Baute auf der Parzelle Nr. 1609 liegt in der Mitte eines grösseren Entwicklungspotentials. Deshalb ist einen Ersatzbau oder Abriss zu prüfen.

Freiraum

Die Uferschutzzone gemäss dem Bauzonenplan gilt es zu berücksichtigen. Es sind Vernetzungen vom Bach zum Entwicklungsgebiet zu ermöglichen. Die Grünstrukturen entlang des Möhlinbaches sind möglichst beizubehalten.

Nutzung

Im Areal sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzusehen. Auf dem Gemeindegebiet ist ein Mehrzweckgebäude denkbar.

Verkehr

Die Erschliessung mit dem MIV (motorisierten Individualverkehr) und LV (Langsamverkehr) ist effizient zu gestalten.

Die in der Zielskizze dargestellten Haupterschliessungen sind zu prüfen. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen. Tiefgaragen sind optimal an die Erschliessungsachsen des MIV anzubinden. Die genaue Anordnung pro Baufeld ist zu prüfen.

Die Durchlässigkeit für den LV ist zu gewährleisten. Insbesondere ist eine direkte Schulwegverbindung anzustreben.

8 Variantenstudium

Aufbau Variantenstudium

Es wurden vier Bebauungsvarianten erarbeitet. Sie sind nachfolgend jeweils mit Plan, Berechnung der Ausnützungsziffer sowie Bewertung der Vor- und Nachteile erläutert. Bei der Variante 1 wird zusätzlich der Nachweis der Etappierung aufgezeigt.

Ausnützungsziffer

Nach der rechtskräftigen Bauordnung ist in der Wohn- und Gewerbezone 3 eine max. Ausnützungsziffer von 0,7 möglich. Mit der Gestaltungsplanpflicht ist zusätzlich ungefähr 25 % mehr Ausnützung möglich. Dies bedeutet, dass eine Ausnützungsziffer von rund 0,9 angestrebt werden kann.

Die Ausnützungsziffern der Varianten wurden jeweils innerhalb zwei verschiedenen Perimetern ("Bearbeitungsperimeter" und "Perimeter AZ-Berechnung"; vgl. nachstehende Variantenpläne) berechnet. Der Wert des "Perimeters AZ-Berechnung" widerspiegelt eher die effektiv realisierbare Ausnützungsziffer.

8.1 Variante 1

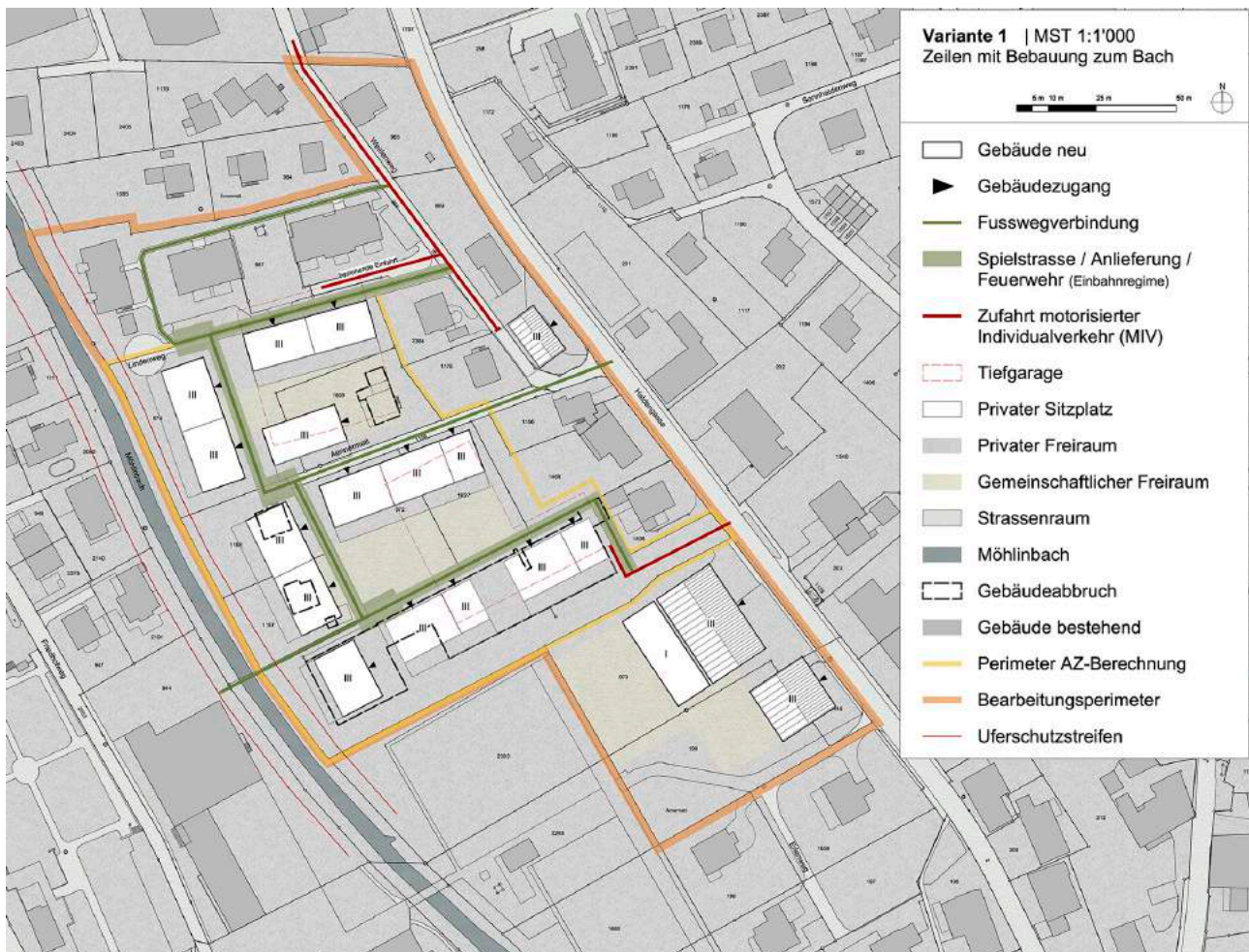


Abb. 21: Bebauungsvariante 1

	Bearbeitungsperimeter gemäss Planeintrag		Perimeter AZ-Berechnung gemäss Planeintrag	
	Bestand	Variante 1	Bestand	Variante 1
Geschossfläche (1 VG)*	1'891	0	1'891	0
Geschossfläche (2 VG)*	1'199	911	288	0
Geschossfläche (3 VG)*	855	5'736	0	3'708
Total Bruttogeschossfläche	6'855	19'029	2'467	11'124
Grundfläche Perimeter (m ²)	28'387	28'387	13'243	13'243
Erschliessungsfläche: 10 % der Grundfläche	2'839	2'839	1'324	1'324
"anrechenbare" Grundfläche Perimeter (m ²)	25'548	25'548	11'919	11'919
Ausnutzungsziffer	0.27	0.74	0.21	0.93

*Annahmen

- neue Gebäude und die drei bestehenden MFH: 3 Vollgeschosse (VG)
- bestehende EFH: 2 VG
- Gewerbebau: 1 VG
- 10 % Erschliessungsfläche

Abb. 22: Berechnung der Ausnutzungsziffer Variante 1 (Angaben ca.)

Vorteile

- Die Ost-West-Bebauungstypen entlang dem Möhlinbach sind optimal ausgerichtet.
- Die Bebauungsvariante zeigt Flexibilität. Die beiden Einfamilienhäuser entlang des Möhlinbaches können bei dieser Bebauungsvariante bestehen bleiben oder abgebrochen werden.
- Die Spielstrasse wird räumlich von den umliegenden Bauten klar gefasst.
- Die Anordnung aller Bauten ergeben zwei grössere zusammenhängende Innenhofstrukturen.
- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist übersichtlich und rationell gelöst. (Dies ist bei allen Varianten positiv.)
- Das Entwicklungsgebiet ist mit dem neuen Fusswegnetz durchlässig und knüpft an das Bestehende an. (Dies ist bei allen Varianten positiv.)

Nachteile

- Bei der südlichen Bebauung auf der Parzelle Nr. 972 ist die Orientierung der Bauten zum Sportplatz etwas problematisch.
- Die Ausnutzungsziffer ist etwas zu hoch. Dieser Wert liegt jedoch in einem Spielraum, bei welchem die bauliche Dichte nach unten korrigiert werden kann und das Bebauungskonzept immer noch erkennbar bleibt.

Fazit

In den Grundsätzen überwiegen die Vorteile, weshalb die Bebauungsvariante 1 weiterverfolgt wird.

Die Variante 1 könnte beispielsweise in drei Etappen realisiert werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dies. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit eine Tiefgarage in mehreren Etappen zu erstellen.

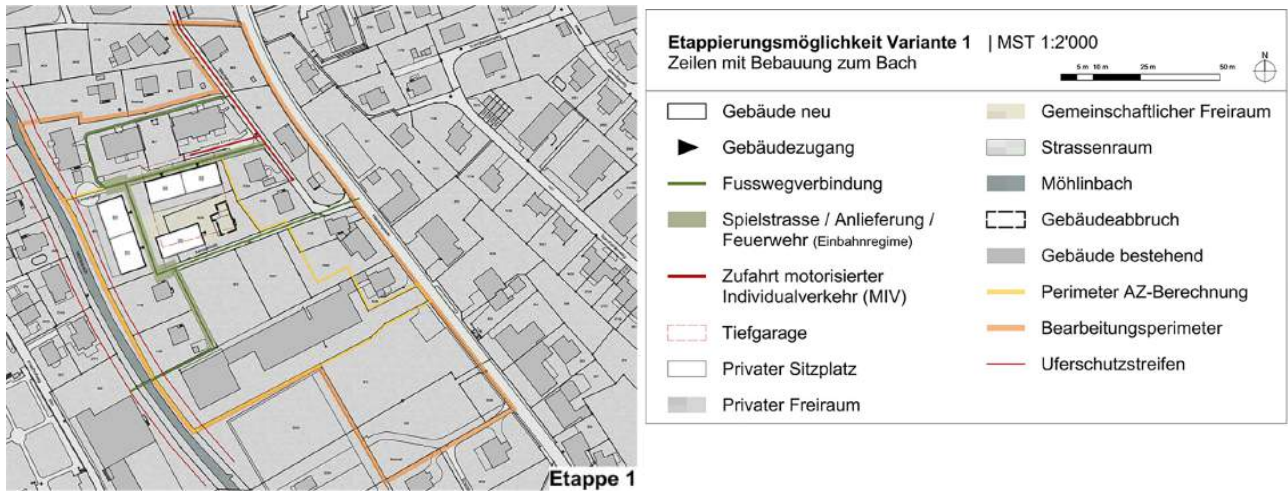


Abb. 23: Etapierungsmöglichkeit Variante 1

8.2 Variante 2

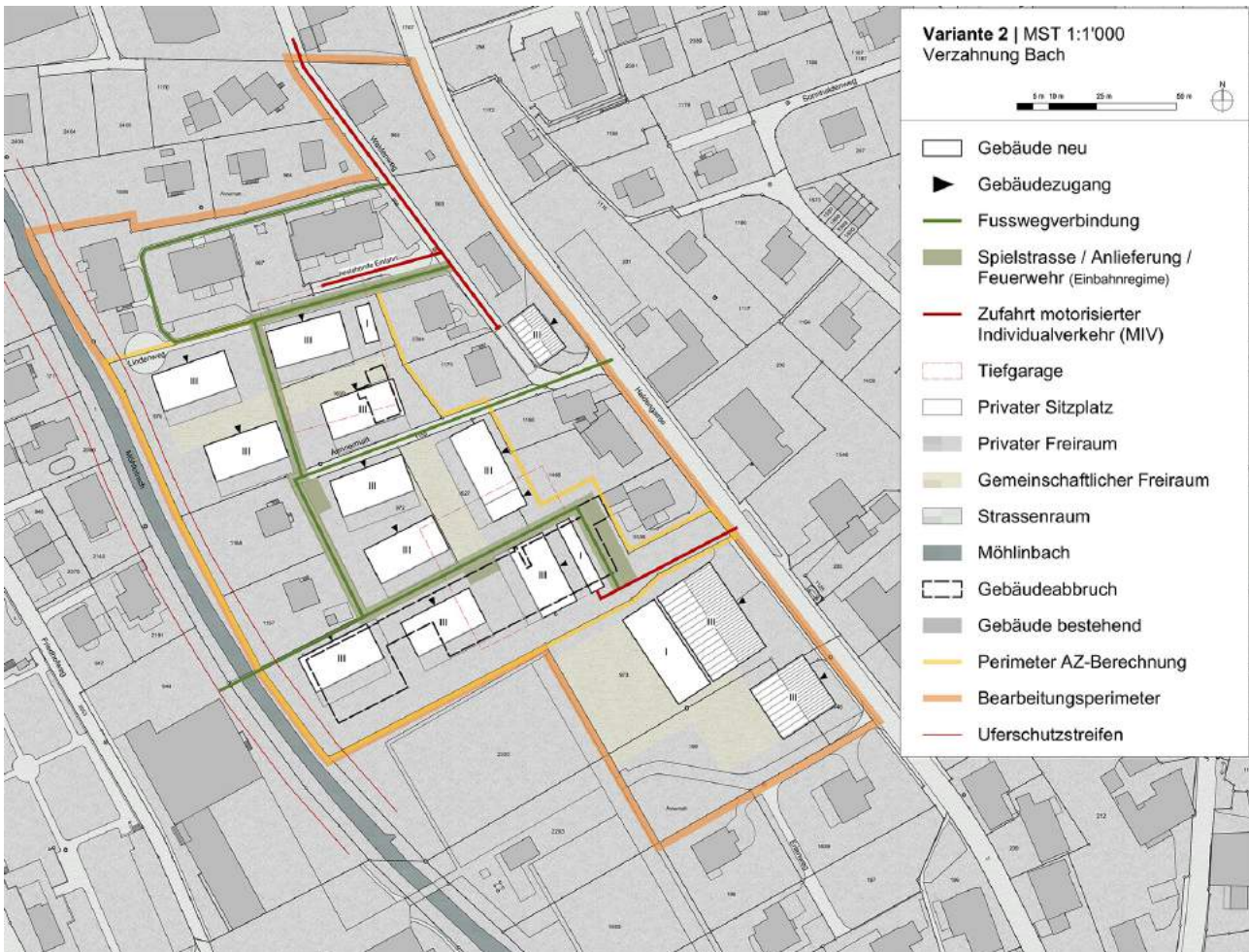


Abb. 24: Bebauungsvariante 2

	Bearbeitungsperimeter gemäss Planeintrag		Perimeter AZ-Berechnung gemäss Planeintrag	
	Bestand	Variante 2	Bestand	Variante 2
Geschossfläche (1 VG)*	1'891	0	1'891	0
Geschossfläche (2 VG)*	1'199	1'066	288	156
Geschossfläche (3 VG)*	855	4'980	0	2'952
Total Bruttogeschossfläche	6'855	17'072	2'467	9'168
Grundfläche Perimeter (m ²)	28'387	28'387	13'243	13'243
Erschliessungsfläche: 10 % der Grundfläche	2'839	2'839	1'324	1'324
"anrechenbare" Grundfläche Perimeter (m ²)	25'548	25'548	11'919	11'919
Ausnutzungsziffer	0.27	0.67	0.21	0.69

*Annahmen

- neue Gebäude und die drei bestehenden MFH: 3 Vollgeschosse (VG)
- bestehende EFH: 2 VG
- Gewerbebau: 1 VG
- 10 % Erschliessungsfläche

Abb. 25: Berechnung der Ausnutzungsziffer Variante 2 (Angaben ca.)

Vorteile

- Die meisten Wohnungen erhalten einen Blickbezug zum Möhlinbach.
- Die Bebauungsvariante zeigt Flexibilität. Die beiden Einfamilienhäuser entlang des Möhlinbaches können bei dieser Bebauungsvariante bestehen bleiben oder abgebrochen werden.
- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist übersichtlich und rationell gelöst. (Dies ist bei allen Varianten positiv.)
- Das Entwicklungsgebiet ist mit dem neuen Fusswegnetz durchlässig und knüpft an das Bestehende an. (Dies ist bei allen Varianten positiv.)

Nachteile

- Bei dieser Bebauungsvariante entstehen sehr viele Nord-Süd-Bebauungstypen.
- Bei der südlichen Bebauung auf der Parzelle Nr. 972 ist die Orientierung der Bauten zum Sportplatz etwas problematisch.
- Die Spielstrasse wird räumlich von den umliegenden Bauten nicht klar gefasst.
- Durch die Stellung der Bauten entstehen zwar gemeinschaftliche Freiräume, jedoch sind diese aufgrund ihrer Grösse beschränkt nutzbar.
- Die Ausnutzungsziffer ist etwas zu tief. Dieser Wert liegt jedoch in einem Spielraum, bei welchem die bauliche Dichte nach oben korrigiert werden kann und das Bebauungskonzept immer noch erkennbar bleibt.

Fazit

Die Nachteile überwiegen, weshalb die Bebauungsvariante 2 nicht weiterverfolgt wird.

8.3 Variante 3

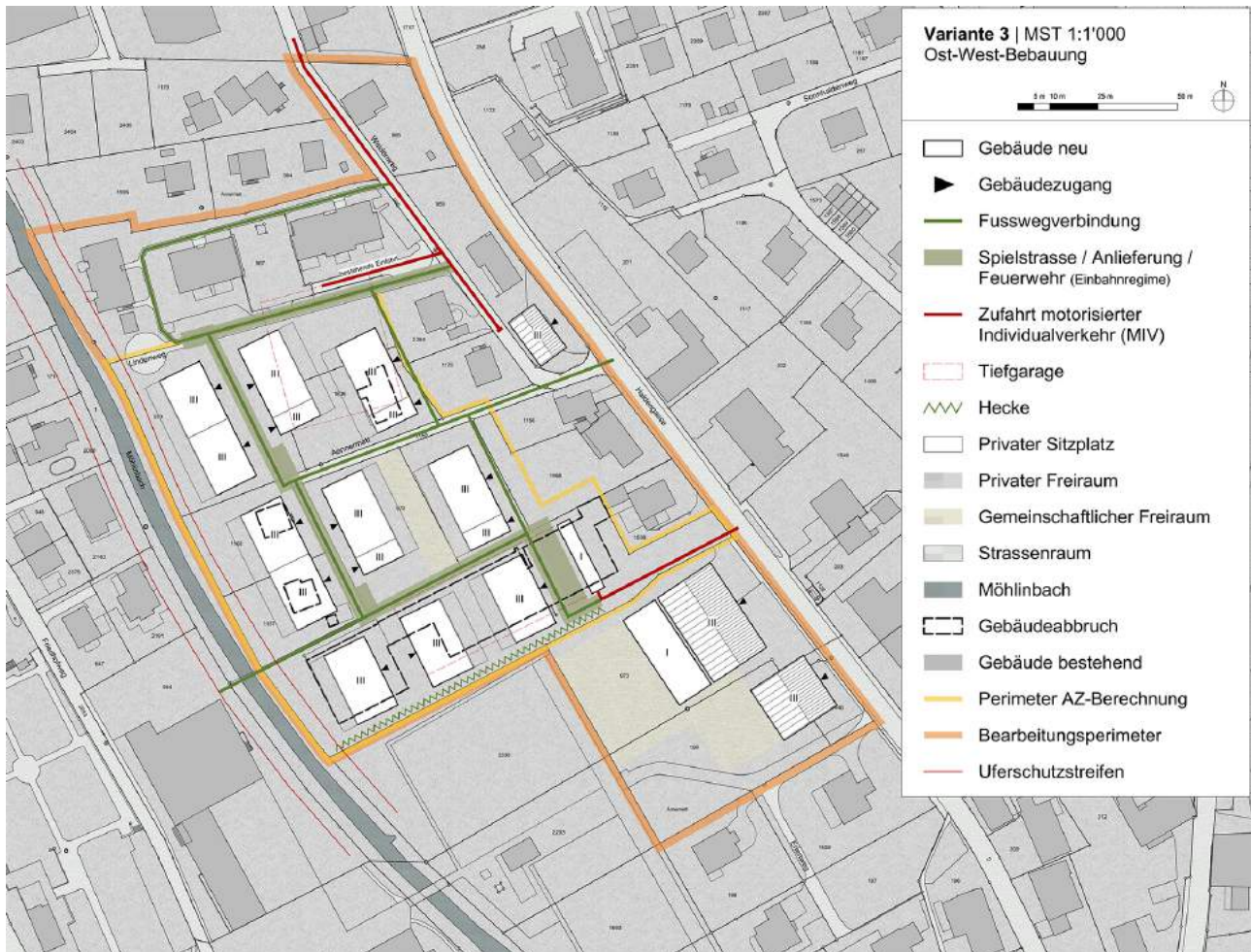


Abb. 26: Bebauungsvariante 3

	Bearbeitungsperimeter gemäss Planeintrag		Perimeter AZ-Berechnung gemäss Planeintrag	
	Bestand	Variante 3	Bestand	Variante 3
Geschossfläche (1 VG)*	1'891	0	1'891	0
Geschossfläche (2 VG)*	1'199	911	288	0
Geschossfläche (3 VG)*	855	5'836	0	3'808
Total Bruttogeschossfläche	6'855	19'329	2'467	11'424
Grundfläche Perimeter (m ²)	28'387	28'387	13'243	13'243
Erschliessungsfläche: 10 % der Grundfläche	2'839	2'839	1'324	1'324
"anrechenbare" Grundfläche Perimeter (m ²)	25'548	25'548	11'919	11'919
Ausnutzungsziffer	0.27	0.76	0.21	0.96

*Annahmen

- neue Gebäude und die drei bestehenden MFH: 3 Vollgeschosse (VG)
- bestehende EFH: 2 VG
- Gewerbebau: 1 VG
- 10 % Erschliessungsfläche

Abb. 27: Berechnung der Ausnutzungsziffer Variante 3 (Angaben ca.)

Vorteile

- Sämtliche Bauten sind als Ost-West-Bauten konzipiert.
- Die südliche Bebauung auf der Parzelle Nr. 972 orientiert sich nicht direkt zum Sportplatz.
- Die Bebauungsvariante zeigt Flexibilität. Die beiden Einfamilienhäuser entlang des Möhlinbaches können bei dieser Bebauungsvariante bestehen bleiben oder abgebrochen werden.
- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist übersichtlich und rationell gelöst. (Dies ist bei allen Varianten positiv.)
- Das Entwicklungsgebiet ist mit dem neuen Fusswegnetz durchlässig und knüpft an das Bestehende an. (Dies ist bei allen Varianten positiv.)

Nachteile

- Bei der nördlichen Bebauung entstehen geringe Gebäudeabstände.
- Der nördliche und südliche Teil der Spielstrasse wird räumlich von den umliegenden Bauten nicht klar gefasst.
- Durch die Stellung der Bauten entstehen gemeinschaftliche Freiräume, welche zu den privaten Freiräumen schwierig abgrenzbar sind.
- Die Ausnutzungsziffer ist zu hoch.

Fazit

Die Nachteile überwiegen, weshalb die Bebauungsvariante 3 nicht weiterverfolgt wird.

8.4 Variante 4

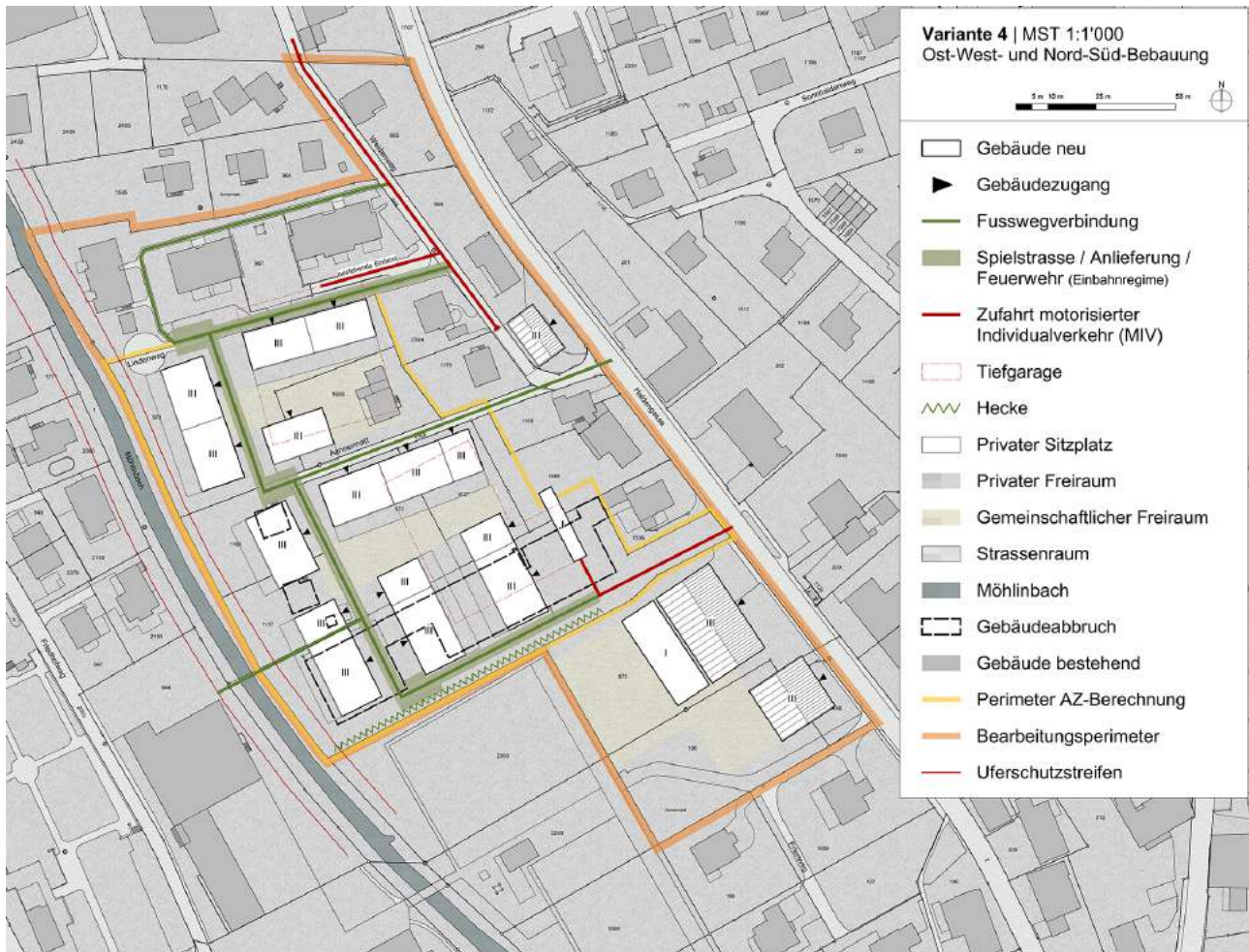


Abb. 28: Bebauungsvariante 4

	Bearbeitungsperimeter gemäss Planeintrag		Perimeter AZ-Berechnung gemäss Planeintrag	
	Bestand	Variante 4	Bestand	Variante 4
Geschossfläche (1 VG)*	1'891	0	1'891	0
Geschossfläche (2 VG)*	1'199	1'043	288	132
Geschossfläche (3 VG)*	855	5'772	0	3'744
Total Bruttogeschossfläche	6'855	19'402	2'467	11'497
Grundfläche Perimeter (m ²)	28'387	28'387	13'243	13'243
Erschliessungsfläche: 10 % der Grundfläche	2'839	2'839	1'324	1'324
"anrechenbare" Grundfläche Perimeter (m ²)	25'548	25'548	11'919	11'919
Ausnutzungsziffer	0.27	0.76	0.21	0.96

*Annahmen

- neue Gebäude und die drei bestehenden MFH: 3 Vollgeschosse (VG)
- bestehende EFH: 2 VG
- Gewerbebau: 1 VG
- 10 % Erschliessungsfläche

Abb. 29: Berechnung der Ausnutzungsziffer Variante 4 (Angaben ca.)

Vorteile

- Die Ost-West-Bebauungstypen entlang dem Möhlinbach sind optimal ausgerichtet.
- Die südliche Bebauung auf der Parzelle Nr. 972 orientiert sich nicht direkt zum Sportplatz.
- Der südliche Teil der Spielstrasse dient als Übergang von Sport- zu Wohnnutzung.
- Die Anordnung aller Bauten ergeben zwei grössere zusammenhängende Innenhofstrukturen.
- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist übersichtlich und rationell gelöst. (Dies ist bei allen Varianten positiv.)
- Das Entwicklungsgebiet ist mit dem neuen Fusswegnetz durchlässig und knüpft an das Bestehende an. (Dies ist bei allen Varianten positiv.)

Nachteile

- Im nördlichen Bereich der Bebauung wirkt das heute bestehende Einfamilienhaus isoliert.
- Der Bau westlich dieses Einfamilienhauses weist kein grosser Aussenbereich nach Süden auf.
- Die Ausnutzungsziffer ist zu hoch.

Fazit

In den Grundsätzen überwiegen die Vorteile, weshalb die Bebauungsvariante 4 weiterverfolgt wird.

9 Varianten als Grundlage für Entwicklungskonzept

Aufgrund der Auswertungen überzeugen die Varianten 1 und 4 am meisten. Diese beiden Bebauungsvarianten wurden weiterentwickelt. Der Unterschied besteht bei den Baukörpern nördlich des Sportplatzes bezüglich Stellung und Anordnung.

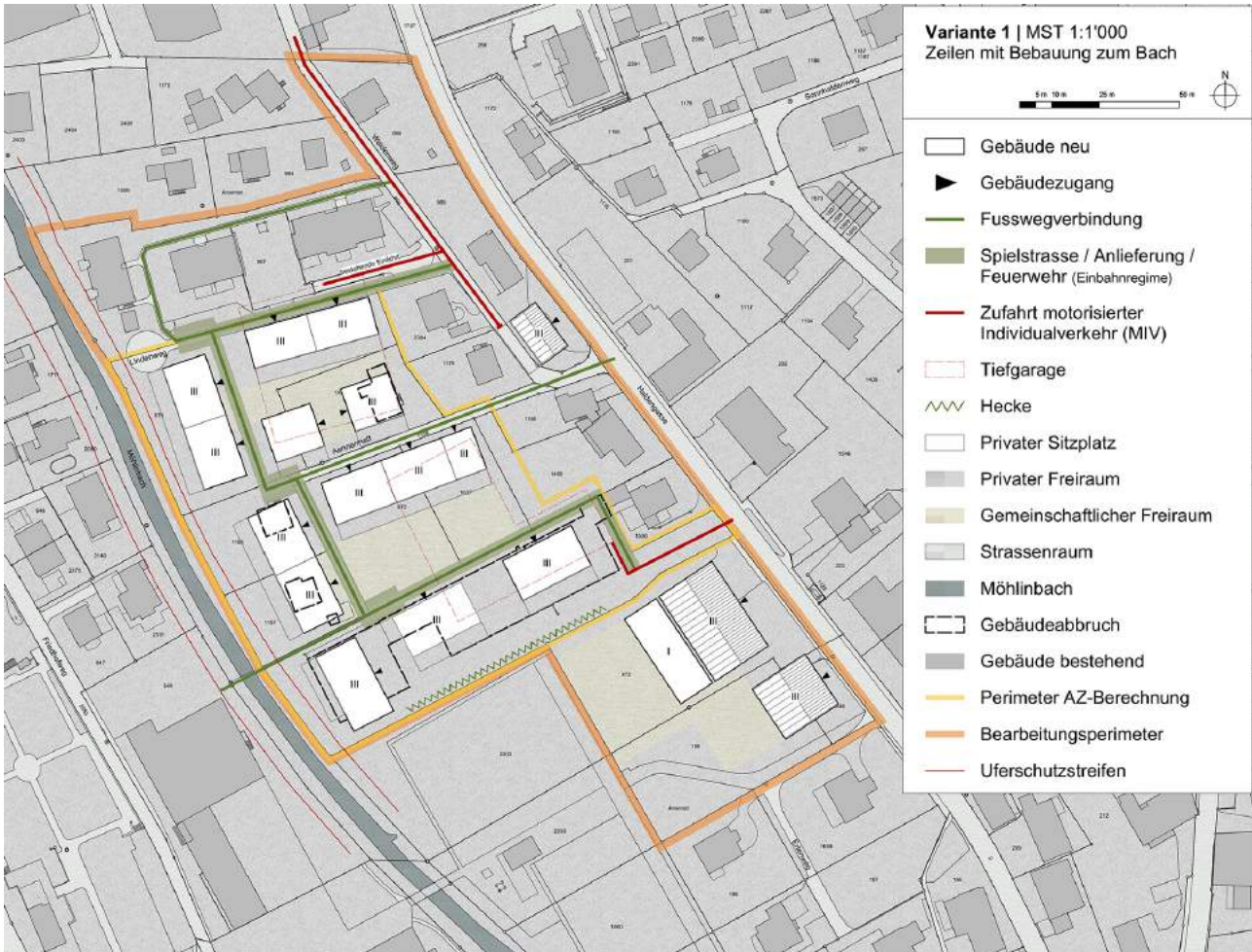


Abb. 30: Weiterbearbeitung Bebauungsvariante 1

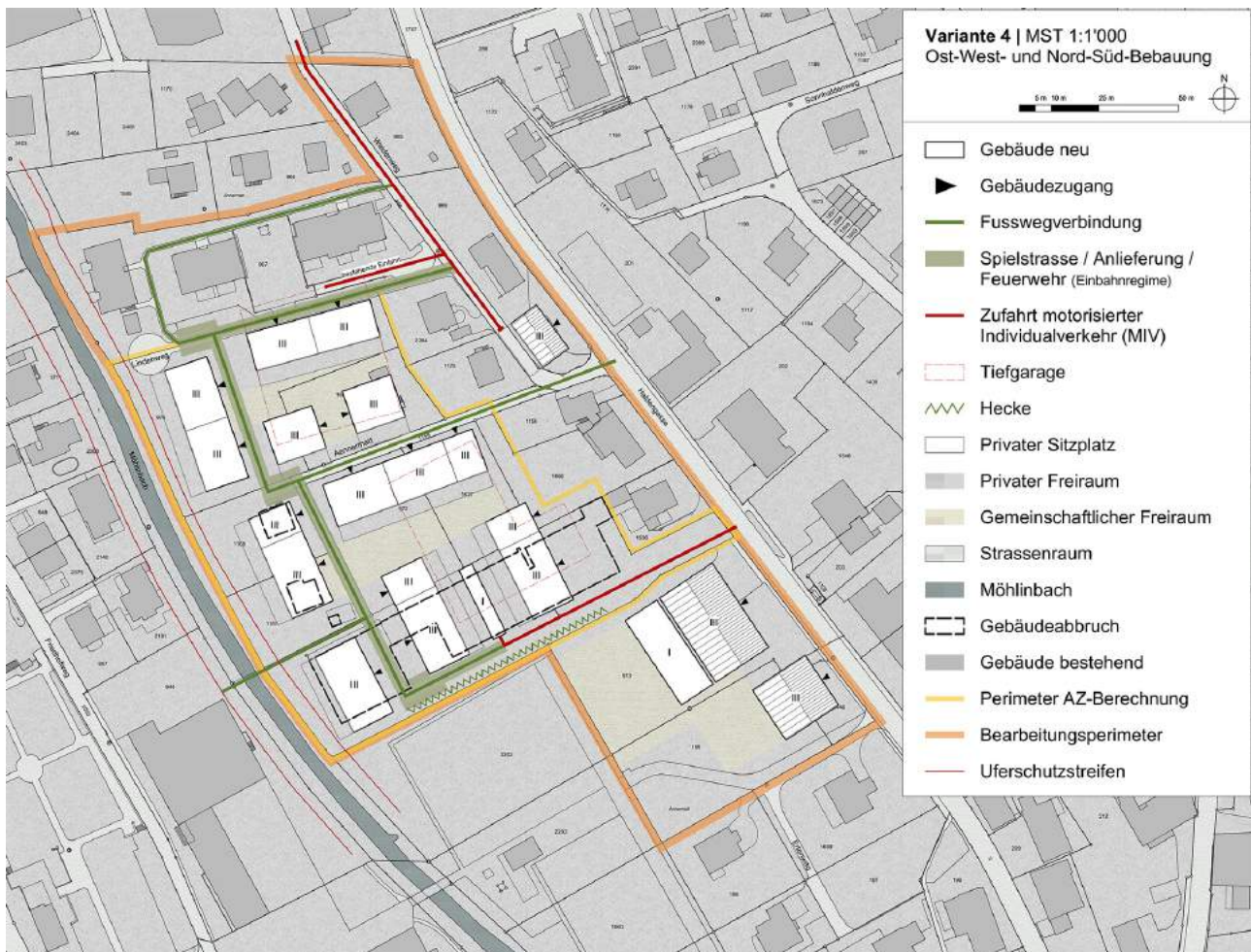


Abb. 31: Weiterbearbeitung Bebauungsvariante 4

Grundsätzlich ist gemäss den Zielsetzungen der Gemeinde eine optimale Nutzung des Areals anzustreben (vgl. Kapitel 1.3). Bezüglich Lärmquelle des Sportplatzes sind die Bauten der Variante 4 besser ausgerichtet. Ebenfalls entstehen mit den Ost-Westbebauungstypen optimalere belichtete Wohnräume.

Aus diesen Gründen wird entschieden, die Bebauungsvariante 4 als Grundlage für die Weiterbearbeitung zu verwenden.

10 Entwicklungskonzept

Im vorliegenden Kapitel wird zuerst die Zuteilung des Areals in die Baubereiche vorgestellt. Die Bebauungsvariante 4 gemäss Kapitel 9 wird als Richtprojekt entwickelt und im Entwicklungsplan dargestellt. Zum Entwicklungsrichtplan werden Festlegungen geregelt. Die Festlegungen (z.B. B1) sind im Entwicklungsplan verortet.

10.1 Baubereiche

Der Entwicklungsplan ist in die drei Baubereiche I, II und III gegliedert. Eine Etappierung ist in der Reihenfolge der Nummerierung denkbar.

Baubereich I	Der Baubereich I wird im Norden charakterisiert durch die bestehenden Mehrfamilienhäuser und im östlichen Gebiet durch kleinteilige Bebauungsstrukturen.
Baubereich II	Der Familienholzbaubetrieb Merz AG mit seinem länglichen Gebäudekörper prägt den Baubereich II. Eine künftige Neubebauung wäre aus Sicht der Merz AG eine langfristige Zukunftsvision. Am westlichen Rand bestehen zwei Einfamilienhäuser und am östlichen Rand grenzen zwei Bauten an die Haldengasse.
Baubereich III	Auf dem Baubereich III besteht ein Parkplatz und ein grosser zusammenhängender Grünraum.

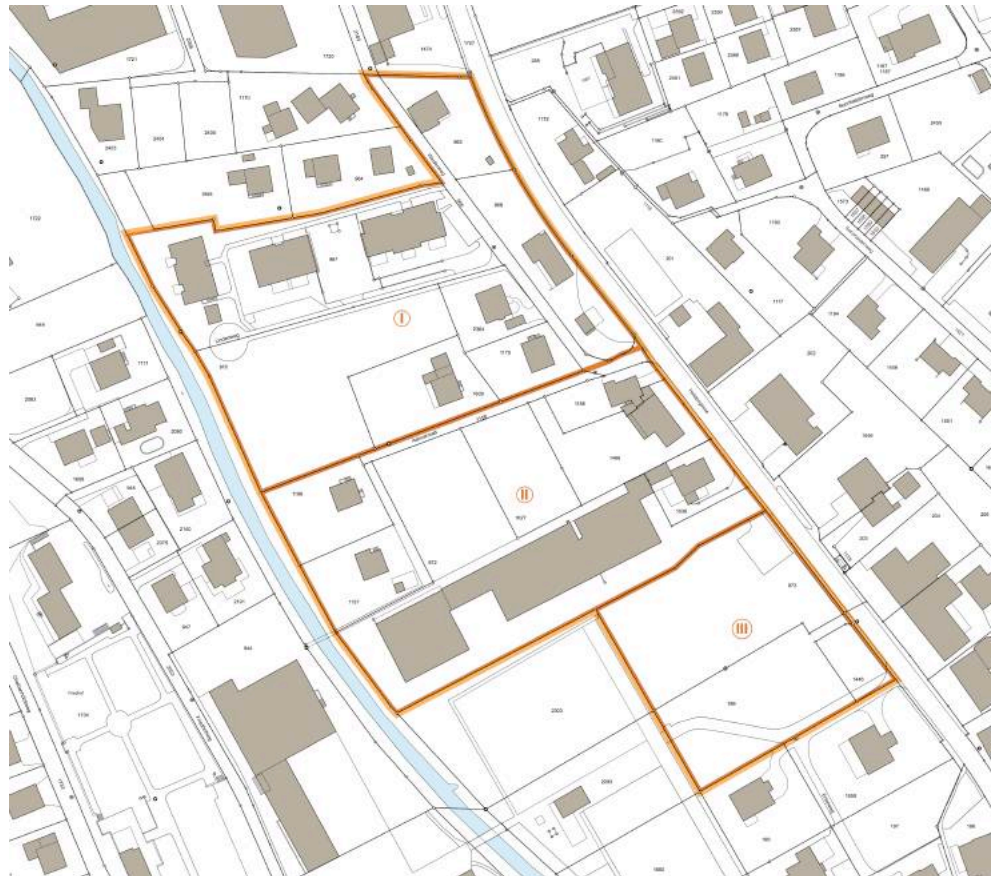


Abb. 32: Übersicht Baubereiche (Quelle: PLANAR, 2017)

10.2 Entwicklungsplan

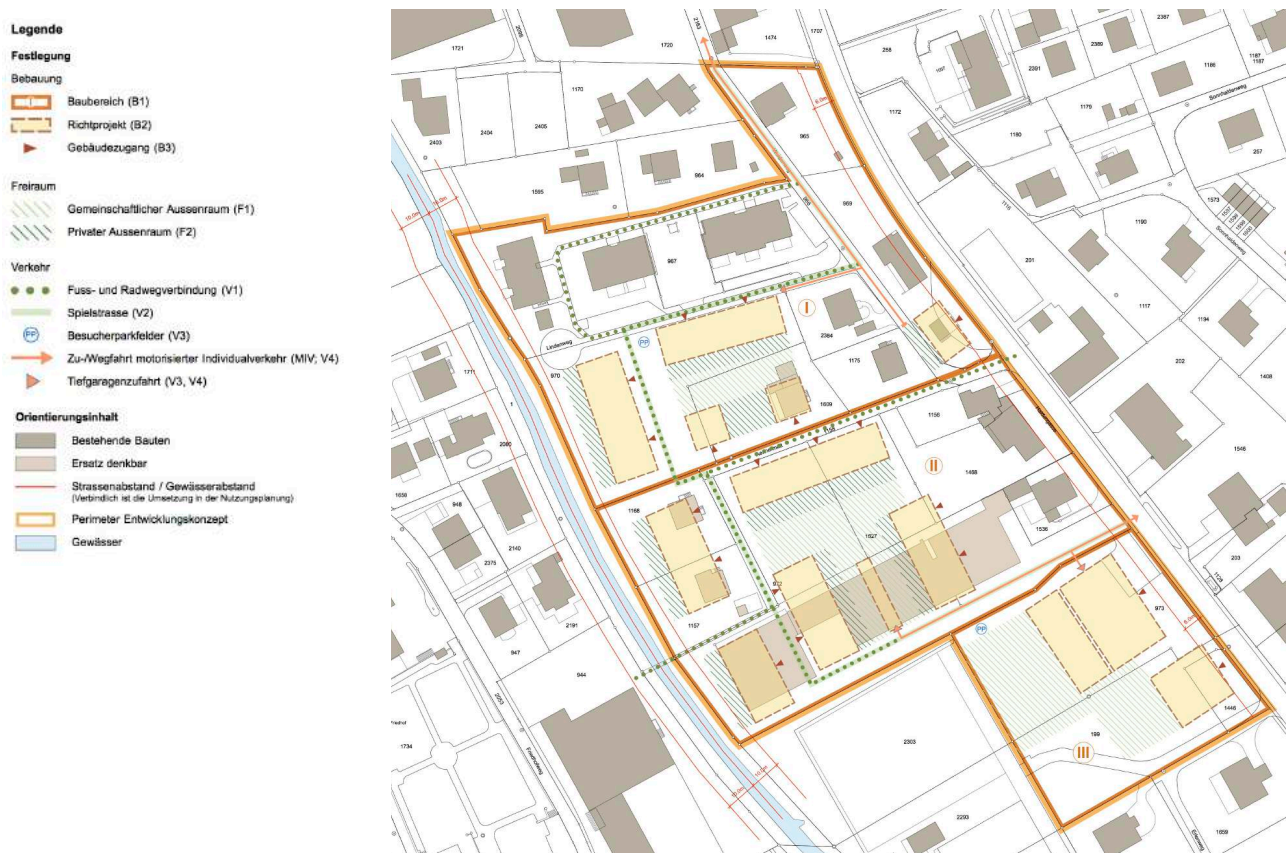


Abb. 33: Entwicklungsplan (Quelle: PLANAR, 2017)

10.3 Festlegungen

Bebauung

- Der Entwicklungsplan besteht aus den drei Baubereichen I, II und III.
- Die Bebauung orientiert sich am Richtprojekt. Es besteht ein Anordnungsspielraum, sofern die Hauptidee des Richtprojektes aufrecht erhalten bleibt. Das Richtprojekt auf dem Baubereich III ist als Bebauungsvariante zu verstehen. Es kann im Gegensatz zu den beiden Baubereichen I und II separat betrachtet und entwickelt werden.
- Die Ausnutzungsziffer des gesamten Areals orientiert sich am Richtwert von 0,9.
- Es gilt ein Richtwert von 3 Vollgeschossen.
- Allfällige Attika- oder Dachgeschosse werden projektspezifisch beurteilt. Dies wird im Gestaltungsplanverfahren abschliessend definiert.
- Die Zugänge zu den Bauten befinden sich entlang der Haldengasse und der Fuss- und Radwegverbindungen.

Freiraum

- Die gemeinschaftlichen Aussenräume sind differenziert auszugestalten.
- Die privaten Aussenräume sind von den gemeinschaftlichen Aussenräumen natürlich (z.B. Hecken) abzugrenzen.

Verkehr

- Die internen Wegbeziehungen sind als Fuss- und Radwegverbindungen auszugestalten.
- Die Spielstrasse ist Identitäts- und Orientierungsmerkmal. Sie dient nebst der Erschliessung für Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.
- Die Besucherparkfelder sind zusammengefasst in der Nähe der Tiefgaragenzufahrten anzuordnen.
- Die Erschliessungen für den motorisierten Individualverkehr sind als Stichstrassen zu konzipieren. Die Baubereiche II und III sind mit einer gemeinsamen Stichstrasse erschlossen. Die Zufahrten der Tiefgaragen erfolgen ab der Stichstrasse.
- Die Brücke zwischen der Schulanlage und dem Holzbaubetrieb Merz AG wird angehoben. Der Ausbau und der definitive Standort der Brücke ist mit der Entwicklung der zweiten Etappe und in Zusammenhang mit der Turnhallenentwicklung zu definieren.

Anhang

Entwicklungsplan, 10.04.17