Kanton Aargau

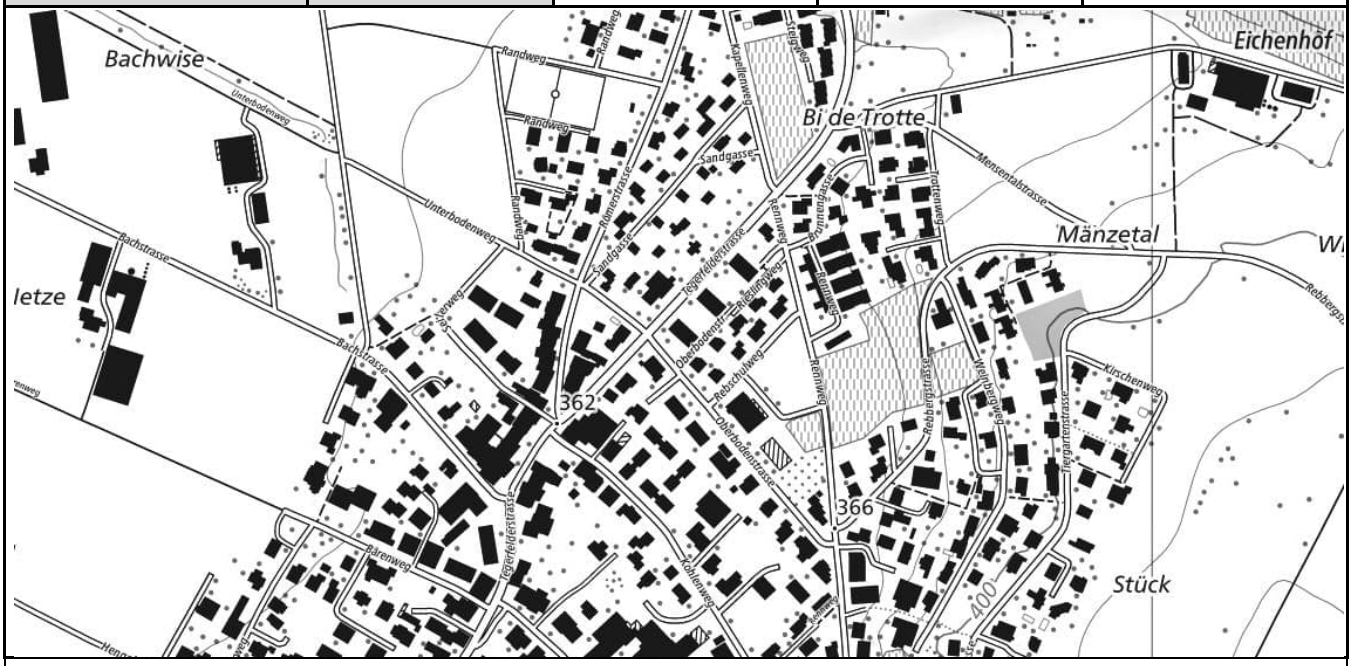
Gemeinde Würenlingen

Objekt **Gestaltungsplan «Mittlerberg Ost»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung



KIP SIEDLUNGSPLAN AG
5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10

Doku Nr.:	13.01.01	Erstellung: Datum:	19.03.2025	Verfasser:	DUS / QUI	Änderungen:

Impressum

Auftraggeber: Konsortium Mittlerberg Würenlingen
c/o KMP Architektur AG
Bahnhofstrasse 1
5430 Wettingen

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

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
Sebastian Quinten, stud. MSc Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ausgangslage und Ziele ... 1
1.1 Planungsgegenstand ... 1
1.2 Ziele des Gestaltungsplans ... 1
1.3 Bisherige Planungshistorie ... 2
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen ... 3
2.1 Bundesinventare ... 3
2.2 Kantonale Rahmenbedingungen ... 3
2.3 Regionale Rahmenbedingungen ... 6
2.4 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene ... 7
2.5 Eigentumsverhältnisse und Servitute ... 10
3 Gebietsanalyse ... 12
3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal ... 12
3.2 Beschrieb näheres Umfeld ... 13
4 Richtprojekt ... 15
4.1 Richtprojekt Architektur ... 15
4.2 Richtprojekt Umgebung ... 16
5 Schwerpunktthemen ... 17
5.1 Gestaltungsplanperimeter ... 17
5.2 Bebauung ... 18
5.3 Freiraumangebot ... 24
5.4 Umwelt, Natur und Energie ... 25
5.5 Verkehr ... 28
5.6 Weiteres ... 31
6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten ... 32
6.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan ... 33
6.2 Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan ... 36
7 Auswirkungen ... 38
7.1 Innenentwicklung ... 38
7.2 Interessenabwägung ... 38
7.3 Zielerreichung ... 38
8 Projektorganisation und Planungsablauf ... 40
8.1 Organisation ... 40
8.2 Ablauf der Planung ... 40
9 Beilagen ... 41

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Planungsgegenstand

Das Areal Mittlerberg umfasst eine grösstenteils unbebaute Fläche innerhalb des nördlichen Teils des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets der Gemeinde Würenlingen. Das gemäss rechtskräftiger BNO mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Areal wird mittig in Nord-Süd-Richtung durch den Rennweg (Parzelle Nr. 288) durchquert. Der östliche Teil umfasst die steilen, in Westhanglage liegenden Parzellen Nr. 1314, 1315 und 1317, die flach geneigte Parzelle Nr. 1320 und die kommunale Wegparzelle Nr. 1319. Der westliche Teil umfasst einen Teil der flach liegenden Parzelle Nr. 1302, welche zum Weingut zum Sternen gehört.

Infolge bestehenden funktionalen Zusammenhangs mit dem Weingut zum Sternen und dem gleichzeitigen Anliegen zur Mobilisierung der Innenentwicklungsreserven soll der östliche Teil des Areals Mittlerberg separat und vorzeitig entwickelt werden. Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst daher das Teilgebiet Mittlerberg Ost, östlich des Rennwegs (Abbildung 1). Der Gestaltungsplanperimeter ist heute unüberbaut und wird noch zur Rebberg-Nutzung bewirtschaftet.

Abbildung 1 Areal Mittlerberg mit Perimeter Gestaltungsplanpflicht (orange) und vorliegendem Gestaltungsplanperimeter Mittlerberg Ost (gelb)

1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung im Teilgebiet Mittlerberg Ost geschaffen werden. Die Lagegunst mit teilweiser Hanglage und bestehender bebauter Umgebung sowie die Bedeutung des Areals für das übergeordnete Fusswegnetz ist dabei zu berücksichtigen. Eine spätere Entwicklung des Teilgebiets West ist dabei nicht negativ zu beeinflussen.

1.3 Bisherige Planungshistorie

Für das Richtprojekt zum Gestaltungsplan zeigt sich KMP Architektur AG, Wettingen verantwortlich. Bereits in der frühen Entwurfsphase erfolgte der Austausch mit der Gemeinde. Seitens Gemeinde wurde das Büro arcoplan, Ennetbaden, vertreten durch Renato Costamagna als Fachberater hinzugezogen. Ergänzend ist die kommunale Baukommission involviert. Nach erfolgter Projektvorstellung äussert sich der Gemeinderat Würenlingen mit PA vom 29.08.2023 zu den verschiedenen durch KMP Architektur AG ausgearbeiteten Überbauungsvarianten und den damit verbundenen Qualitäten. Gleichzeitig wird die Erarbeitung eines Gestaltungsplans nur auf dem östlichen Teilgebiet der Gestaltungsplanpflicht nach rechtskräftigem Bauzonenplan befürwortet. Als weiterer zentraler Punkt äussert sich der Gemeinderat positiv zu einer Veräusserung der kommunalen Wegparzelle Nr. 1319 an das Konsortium. Dies verbessert die planerische und gestalterische Integration der Flächen in die Gesamtkonzeption.

Nach der Weiterentwicklung des Richtprojekts (inkl. Teil Freiraum) anhand der gemeinderätlichen Stellungnahme wurde dieses am 29.02.2024 der Gemeinde erneut vorgestellt. Auf Basis der Stellungnahme der Baukommission äusserte der Gemeinderat mit PA vom 02.04.2024 zu verbleibenden Fragestellungen.

Neben dem Richtprojekt Architektur wurde ein Richtprojekt Umgebung durch das Landschaftsarchitekturbüro SIMA / BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur erstellt. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Büro KIP Siedlungsplan AG, Wohlen beauftragt.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
Die Gemeinde Würenlingen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Gemäss Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1 sind die Ziele des ISOS bei Ortsbildern von nationaler und regionaler Bedeutung mit planerischen Massnahmen angemessen und rechtssicher umzusetzen. Die Entwicklung seit Erstellung des ISOS ist dabei zu berücksichtigen.

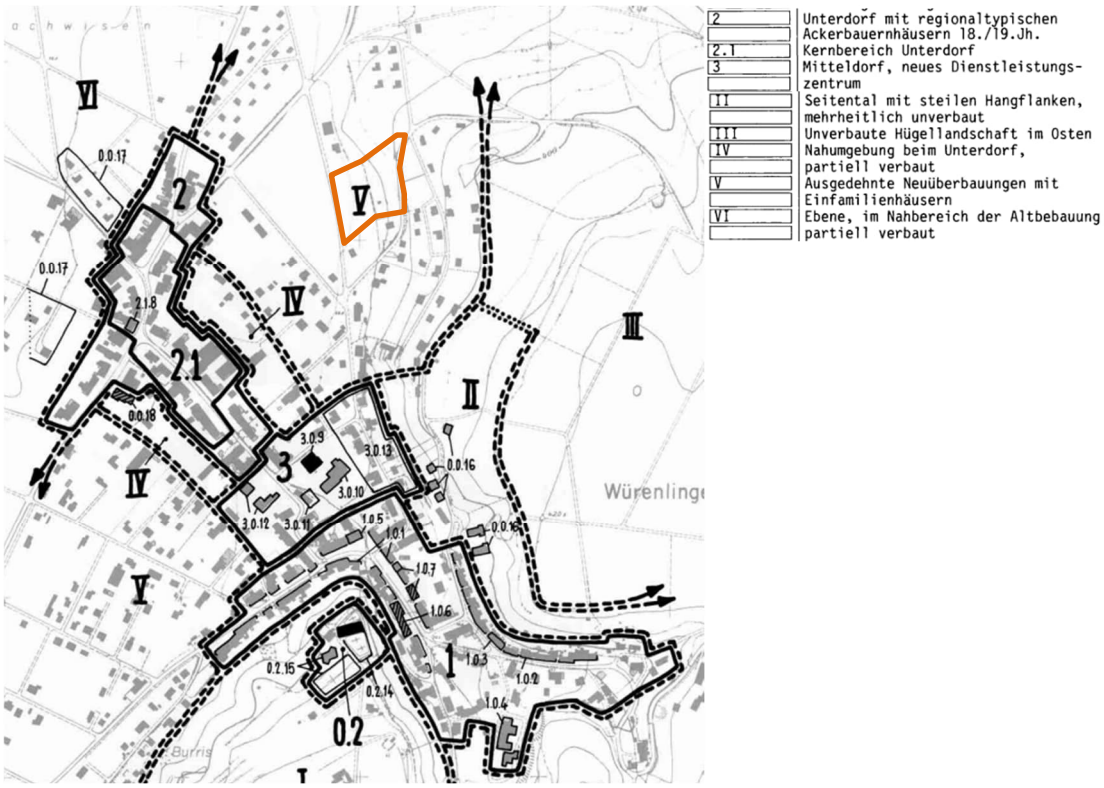


Abbildung 2 Ausschnitt ISOS-Inventarkarte mit Einzeichnung Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss der ISOS-Karte innerhalb der Umgebungs-Richtung U-Ri V mit ausgedehnten Neuüberbauungen mit Einfamilienhäusern. Diesem Bereich ist die Aufnahmekategorie b (empfindlicher Teil des Ortsbildes, häufig überbaut) und das Erhaltungsziel b zugewiesen. Es gilt dabei die Eigenschaften zu erhalten, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. So sind u.a. Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung und dergleichen vorzusehen.

Die ISOS-Bewertungen stammen aus dem Jahre 1976. Seither hat sich das Gebiet der U-Ri V deutlich verändert. Die im ISOS beschriebene Neuüberbauung mit Einfamilienhäusern hat sich fortgesetzt und intensiviert. Einfamilien-, Reiheneinfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser prägend das Gebiet. Darin erscheint der vorliegende Planungsperimeter als Baulücke innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Im Beurteilungszustand des ISOS sind erst vereinzelte Gebäude in dem Bereich vorhanden.

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan und Raumkonzept
Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Der

Richtplan ist für die Behörden verbindlich und dessen Berücksichtigung bildet damit eine Genehmigungsvoraussetzung für den Gestaltungsplan Mittlerberg Ost in Würenlingen.

Abbildung 3
a) Ausschnitt Richtplankarte b) Auszug aus dem Raumkonzept Aargau

Der kantonale Richtplan macht insbesondere in Kapitel S 1.1 Vorgaben zur Siedlungsqualität und Innenentwicklung. Unter anderem ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Einbettung in die Landschaft anzustreben. Zudem teilt der Richtplan das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen. Die Gemeinde Würenlingen ist teils dem ländlichen Entwicklungsraum und teils der ländlichen Entwicklungsachse zugewiesen. Ländliche Entwicklungsräume richten Ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Ländliche Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert. In ländlichen Entwicklungsräumen werden bis 2040 in überbauten Wohn- und Mischzonen Einwohnerdichten von 40 E/ha und in unüberbauten Wohn- und Mischzonen 60 E/ha angezielt. In der ländlichen Entwicklungsachse sind es 50 E/ha respektive 70 E/ha. Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter liegt im Grenzbereich der beiden Räume.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt zudem in einem kantonalen Interessensgebiet für Grundwassernutzung gemäss Richtplan Kap. V 1.1. Mit dem Schutz des Grundwassers stellt der Kanton die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ einwandfreiem Wasser sicher. Alle weiteren möglichen Nutzungen des Grundwassers dürfen die Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigen. In den festgesetzten kantonalen Interessengebieten für Grundwassernutzung sichert der Kanton langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers.

Erschliessung, Buslinien und kantonale Radrouten

Das Aaretal bildet bezüglich Verkehr die Haupteinfallsachse aus Richtung Norden zu den Regionalzentren Baden und Brugg und zum Wirtschaftsraum Zürich. Praktisch der gesamte motorisierte Verkehr wird über die östlich der Aare gelegene Kantonsstrasse geführt.

Gemäss dem kantonalen Kataster AGIS befinden sich die naheliegendsten Bushaltestellen Würenlingen, Post in ca. 550 m sowie Würenlingen, Bachstrasse und Würenlingen, Bären in ca. 600 bis 700 m Entfernung zum Gestaltungsplanperimeter. Eine gute Anbindung des Siedlungsgebietes von Würenlingen an den öffentlichen Verkehr ist aufgrund der örtlichen Randlage und eher dispersen Siedlungsentwicklung eher schwierig. Der Gestaltungsplanperimeter liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse D. Nördlich entlang der Tegerfelderstrasse K286 befindet sich die kantonale Radroute, welche teilweise im Mischverkehr geführt wird und mit Radstreifen ausgebildet ist. Der Rennweg übernimmt eine wichtige Funktion als Quartiererschliessungsstrasse. Nebst der verbindenden Funktion geht auch eine gewisse Trennwirkung vom Rennweg aus.

Der Gestaltungsplanperimeter ist heute ab dem Rennweg sowie die mittig durchführende kommunale Wegverbindung erschlossen. Die Erschliessung der westlich vom Perimeter gelegenen Rebschule auf der Parzelle 1302 erfolgt von der Oberbodenstrasse her.

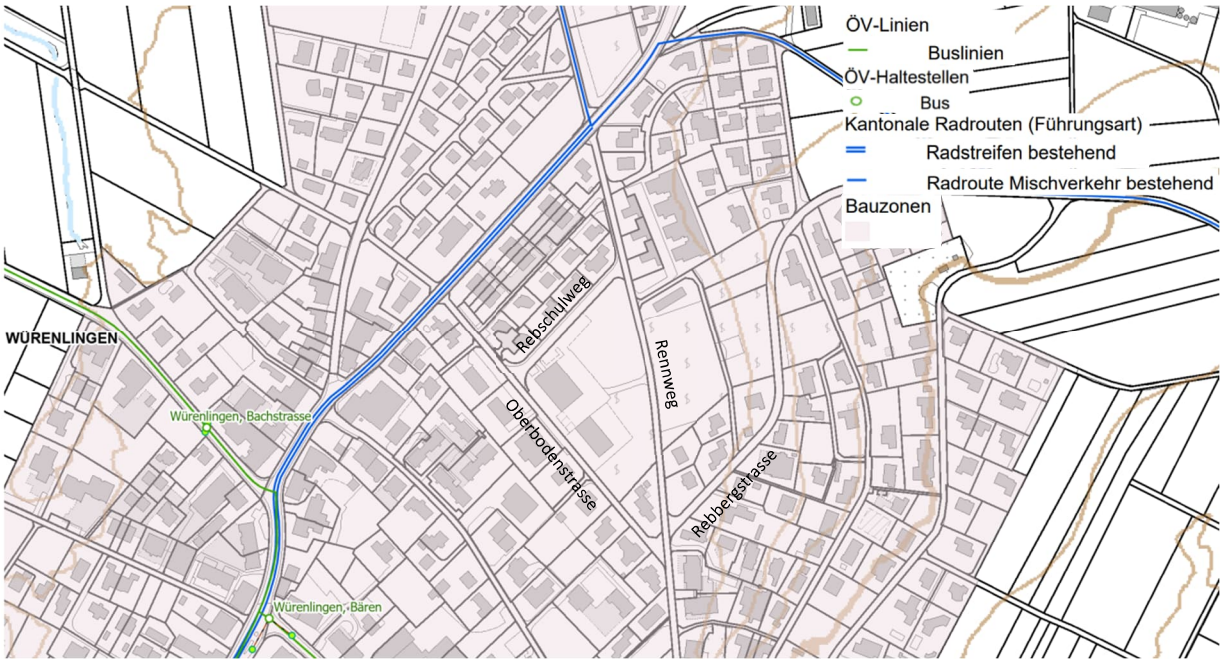


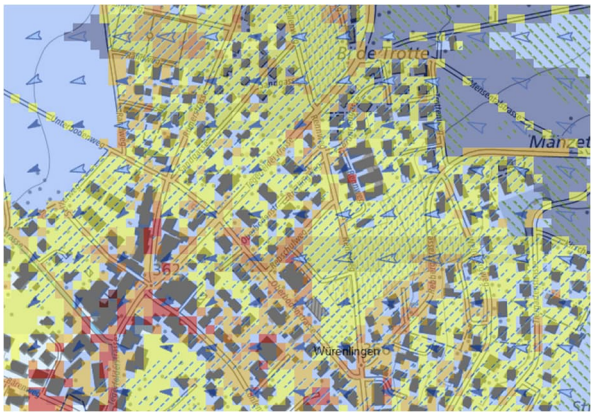
Abbildung 4 AGIS-Karte mit Buslinien und Radrouten

Gefahrenkarte Hochwasser und Gewässer
Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser weist der Gestaltungsplanperimeter keine Gefährdung durch Hochwasser auf. In der näheren Umgebung befinden sich keine Bäche oder Dolungen im Bachkataster des Kantons Aargau. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist hingegen mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen.

Klimakarten Kanton Aargau
Der Klimawandel stellt eine Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Um auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, gilt es, in der Siedlungsentwicklung auf steigende Temperaturen und extreme Wetterlagen zu reagieren. Gemäss Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2021 ist die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung bei Gestaltungsplänen insbesondere mit Festlegungen zum klimatischen System, zu Grün- und Freiraumstrukturen sowie zu Wasser, Pflanzen und Materialisierung zu berücksichtigen. Die Klimakarten des Kantons Aargau bieten eine Grundlage für die Definition des Handlungsbedarfs in den Planungen.

Für den Perimeter der vorliegenden Gestaltungsplanung zeigt sich die Situation gemäss nachstehender Aufstellung.

Klimaanalysekarte

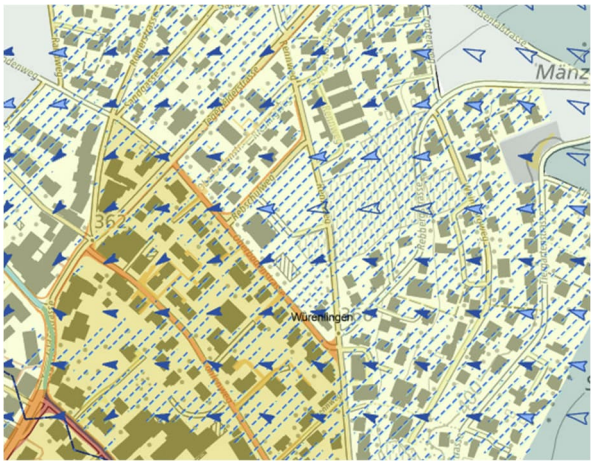


➔ Kein bzw. sehr geringer Wärmeinseleffekt (bestehende Grünfläche)
➔ Kaltluftstrom aus östlicher Richtung. Kaltluftwirkbereich innerhalb Perimeter

Planhinweiskarte Tag

➔ sehr starke bioklimatische Belastung (Annahme u.a. aufgrund Hanglage)

Planhinweiskarte Nacht



➔ Bioklima günstig innerhalb des Perimeters
➔ Hangabwärts (Ost-West) bestehender Kaltluftstrom geringer bis mittlerer Ausprägung

Abbildung 5
Klimakarten Kanton Aargau im Gebiet Mittlerberg

2.3 Regionale Rahmenbedingungen

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen/Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG). Würenlingen gehört sowohl dem Regionalplanungsverband Baden Regio als auch dem Regionalplanungsverband Zurzibiet Regio an.

Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2020 Baden Regio
Die RES 2020 ist eine Fortschreibung der RES von 2013. Es werden Leitsätze für 6 Handlungsfelder definiert. Unter anderem wird festgehalten, dass Baden Regio eine attraktive Wohnregion mit ausgezeichneter Lebensqualität sein möchte. Sie bietet abwechslungsreiche Natur und Naherholung in unmittelbarer Nähe zu Wohnen und Arbeiten.

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio
Im regionalen Entwicklungskonzept (REK) vom 28. November 2013 werden Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung der Baden Regio festgelegt. Die Gemeinde Würenlingen gehört zu den urbanen Entwicklungsachsen und zu den ländlich geprägten Entwicklungsachsen mit grüner Landschaft, in welchen der Gestaltungsplanperimeter liegt. Die ländlich geprägten Entwicklungsachsen zeichnen sich

durch ein moderates Bevölkerungswachstum, ein intaktes Dorfleben mit attraktiven Dorfzentren und einem starken Bezug zur umgebenden Landschaft aus. Die Gebiete sind auf die Kernstadt Baden und Wettingen ausgerichtet und verfügen über leistungsfähige Zubringer des öffentlichen Verkehrs.

Vision Zurzibiet
Die Gemeinde Würenlingen stellt gemäss der Vision Zurzibiet (ZurzibietRegio 2011) ein ausserregionales Zentrum dar. Die ausserregionalen Zentren haben massgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Zentrenstruktur im Zurzibiet. Die Gemeinde kann dem Aaretal zugeteilt werden, welches der wirtschaftliche Schwerpunkt des Zurzibiets darstellt und dem Thema Energie besondere Bedeutung zukommt. Würenlingen liegt innerhalb der Schwerpunktachse Wirtschaft, in welcher die wirtschaftliche Entwicklung mit besonderem Schwerpunkt im Bereich Forschung und Energieproduktion primär auf diese Achse auszurichten ist. Hier soll eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖV und MIV angestrebt werden.

2.4 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene

Strategieziele für Legislaturplanung 2022-2025
Die Gemeinde Würenlingen hat für die Legislaturplanung acht strategische Schwerpunkte gesetzt, für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Die vorliegende Gestaltungsplan „Mittlerberg Ost“ folgt diesen Schwerpunkten. Von Relevanz sind insbesondere Schwerpunkt 3 und 4:

- Schwerpunkt 3: Treffpunkte der Begegnung im öffentlichen Raum – Der öffentliche Raum erfährt im ganzen Dorf eine grössere Bedeutung, um Begegnungen aktiv zu unterstützen. Ein ansprechendes Dorfzentrum sowie auch attraktive Bewegungsräume in den Quartieren ergänzen sich optimal.
- Schwerpunkt 4: Ansprechendes Wohnraumangebot auch für die junge Generation: Die gut durchmischte Bevölkerungsstruktur ist eine Stärke der Gemeinde. Um der Tatsache der zunehmend älter werdenden Bevölkerung aktiv entgegenzutreten, sichert Würenlingen auch Wohnraum für Junge.

Leitbild 2024
Neben den strategischen Schwerpunkten hat Würenlingen ein übergeordnetes politisches Leitbild entwickelt. Diese besteht aus den 9 Handlungsbereichen Bevölkerung, Wohnen; Wirtschaft, Arbeit; Bildung; Kultur, Freizeit, Erholung; Raumordnung, Mobilität; Umwelt, Energie; Gesundheit, Soziales, Sicherheit; Infrastruktur, Versorgung, Entsorgung und Behörden, Verwaltung. Zu jedem Handlungsfeld wurden diverse Leitsätze und Strossrichtungen formuliert. Der Gestaltungsplan Mittlerberg Ost trägt dazu bei, die Leitsätze, insbesondere in den Bereichen Wohnen sowie Umwelt, Energie adäquat umzusetzen.

Allgemeine Nutzungsplanung
Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlingen wurde am 17. Juni 2016 beschlossen und am 30. November 2016 genehmigt. Der Planungsperimeter liegt innerhalb der Einfamilienhauszone 2 (E2) gemäss § 12 BNO und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Gestaltungsplanpflichtperimeter umfasst die Parzellen 1314, 1315, 1317 (Hangparzellen), die Parzelle 1320 (flach geneigt) und die Parzelle 1302 (flach), die jedoch nur teilweise im Gestaltungsplanperimeter liegt. Innerhalb des Perimeters liegen zudem teilweise die Strassenparzelle 288 (Rennweg) und die Wegparzelle 1319. Die Gestaltungsplanplicht wurde in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2016 festgelegt, weil das Gebiet ein zentral gelegenes Areal mit sehr guter Wohnqualität darstellt. Die Erschliessung und Bebauung sind umfassend und abgestimmt auf die ortsbaulichen Ziele zu entwickeln.

Der westlich benachbarte Bereich der Parzelle 1302 liegt innerhalb des Bereichs „Rebschule“ gemäss § 12 Abs. 6 BNO, welcher ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt. Rund 40% der Parzelle 1302 sind dem Zonenbereich Rebschule zugeteilt.

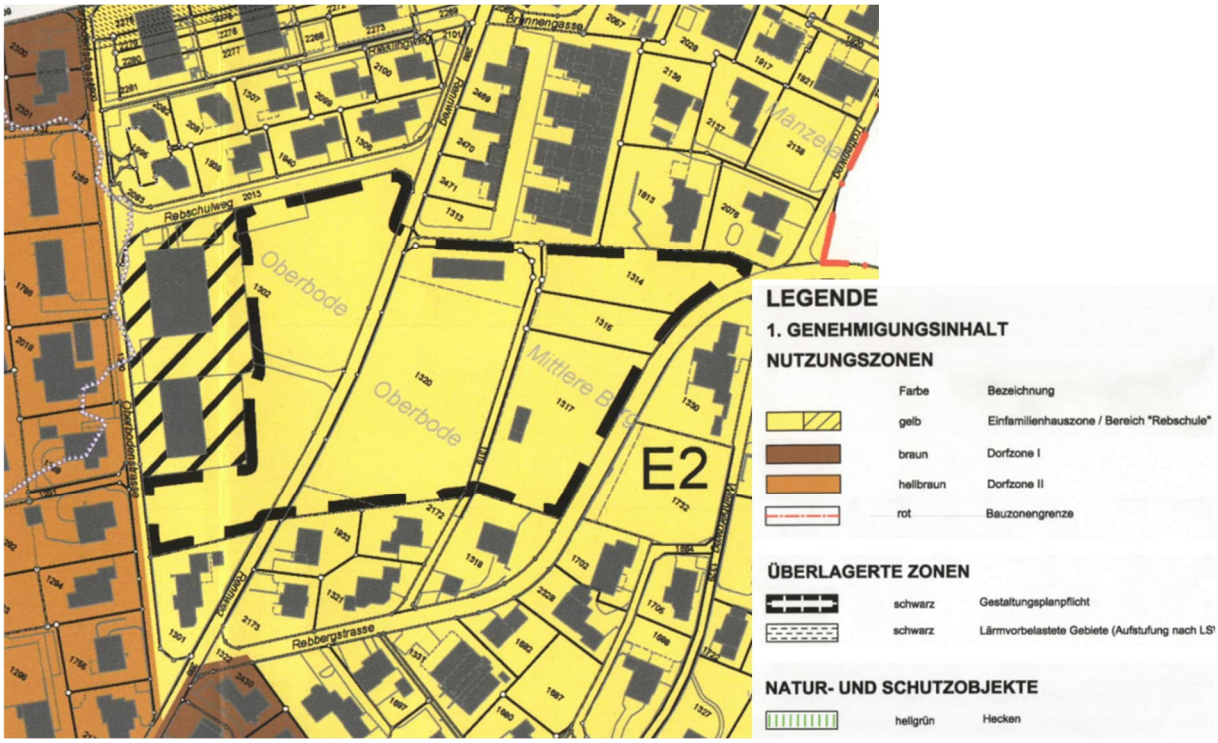


Abbildung 6 Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan

Die nachfolgende Tabelle zeigt die der Einfamilienhauszone 2 zugewiesenen Kenndaten gemäss rechtkräftiger BNO.

	Einfamilienhauszone 2 (E2)
Ausnützung	0.40
Anzahl Vollgeschosse	2
Gesamthöhe	11.20 m
Dachneigung Hauptbauten	Max. 40°
Grenzabstand klein / gross	3.50 m / 8.00 m
Mehrlängenzuschlag bei kleinem Grenzabstand	Viertel der Mehrlänge über 16 m, max. + 4 m
Max. Gebäudelänge	30.00 m
Empfindlichkeitsstufe	II
Zonenvorschriften	§ 12 BNO

In § 12 BNO werden die entsprechenden Rahmenbedingungen für die Zone E2 und den benachbarten Bereich „Rebschule“ festgehalten:

Abs. 1 (Nutzung): *Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen grundsätzlich dem Wohnen. In Ergänzung zum Wohnen sind Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.*

Abs. 2 (E2): *In der Zone E 2 sind freistehende Einfamilien-, Doppeleinfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilien- und Terrassenhäuser gestattet. Bei Reiheneinfamilienhäusern sind maximal 4 zusammenhängende Wohneinheiten gestattet. Bei Bauten in Hanglage muss die Firstrichtung in der Regel parallel zum*

Hang verlaufen. Bei Terrassenhäusern sind höchstens 6 Stufen zulässig. Bezüglich Anrechenbarkeit und Gestaltung der Stufen gilt § 45 Abs. 2 lit. b – f.

Für Terrassenhäuser gelten nach § 45 Abs. 2 BNO die folgenden besonderen Bestimmungen:

- *Es sind höchstens 7 Stufen zulässig.*
- *Bildet ein Garagengeschoss eine Stufe, so ist es bei der zulässigen Anzahl Stufen anzurechnen, sofern es mehr als 1.20 m über das gewachsene Terrain hinausragt.*
- *Die Stufen sind um mindestens 4 m gegeneinander zurückzuversetzen.*
- *Die Stufen sind in der Regel auch seitlich versetzt anzuordnen, oder es sind die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern. Sie dürfen keine geschlossene Fläche bilden.*
- *An Fassaden dürfen nirgends mehr als zwei Vollgeschosse übereinander liegen.*
- *Die Terrassenflächen und -brüstungen sind hinreichend zu begrünen.*
- *Der Mehrlängenzuschlag entfällt, wenn die zulässige zonenkonforme Gesamthöhe um mindestens 4.50 Meter unterschritten wird.*

In § 5 BNO wird die Sondernutzungsplanung behandelt. Es wird festgehalten, dass die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht erst überbaut werden dürfen, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt. Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- *sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume,*
- *Mindestausnutzung im Sinne einer verdichteten Bauweise*
- *gute Einordnung ins Ortsbild,*
- *rationelle Erschliessung.*

Weitere allgemeine Bestimmungen mit baurechtlicher Relevanz sind:

- *Nutzung (§ 35 Mindestausnutzung und §36 Nutzungsbonus)*
- *Höhen (§ 39 Abgrabungen und §40 Kniestock)*
- *Abstände (§ 41 Mehrlängenzuschlag kleiner Grenzabstand)*
- *Arealüberbauungen (§ 44 Zulässigkeit / Ausnützungsbonus), minimale Arealfläche von 3'000 m^2 und maximale Ausnützung von 0.45*
- *Besondere Bestimmungen (§ 45 Arealüberbauungen / Terrassenhäuser)*
- *Ausstattung (§ 56 Velos, Kinderwagen, § 57 Spielpätze bei MFH/Aussenräume, § 58 Parkplätze und Autoabstellplätze)*

Rechtskräftiger Erschliessungsplan „Oberboden" 2004
Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters besteht der rechtskräftige Erschliesssungsplan „Oberboden", welcher 20. Januar 2004 vom Gemeinderat beschlossen und am 7. April 2004 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Dieser sieht Erschliessungsanordnungen für die Oberbodenstrasse, den Rebschulweg und Rennweg vor:

- Oberbodenstrasse: Strassenbreite (soll) 5.20 m / (ist) 5.00 m, südlicher Bereich 5.50 m
- Rebschulweg: Strassenbreite (soll) 5.20 m / (ist) 5.50 m
- Rennweg: Strassenbreite (soll) 5.20 m / (ist) 5.30 m, südlicher Bereich 5.75 m

Die Festlegungen des Erschliessungsplans sind grösstenteils umgesetzt und/oder inzwischen überholt. Der Handlungsbedarf ist ausgeschöpft. Der Erschliessungsplan „Oberboden" ist bei der Planung zu berücksichtigen.

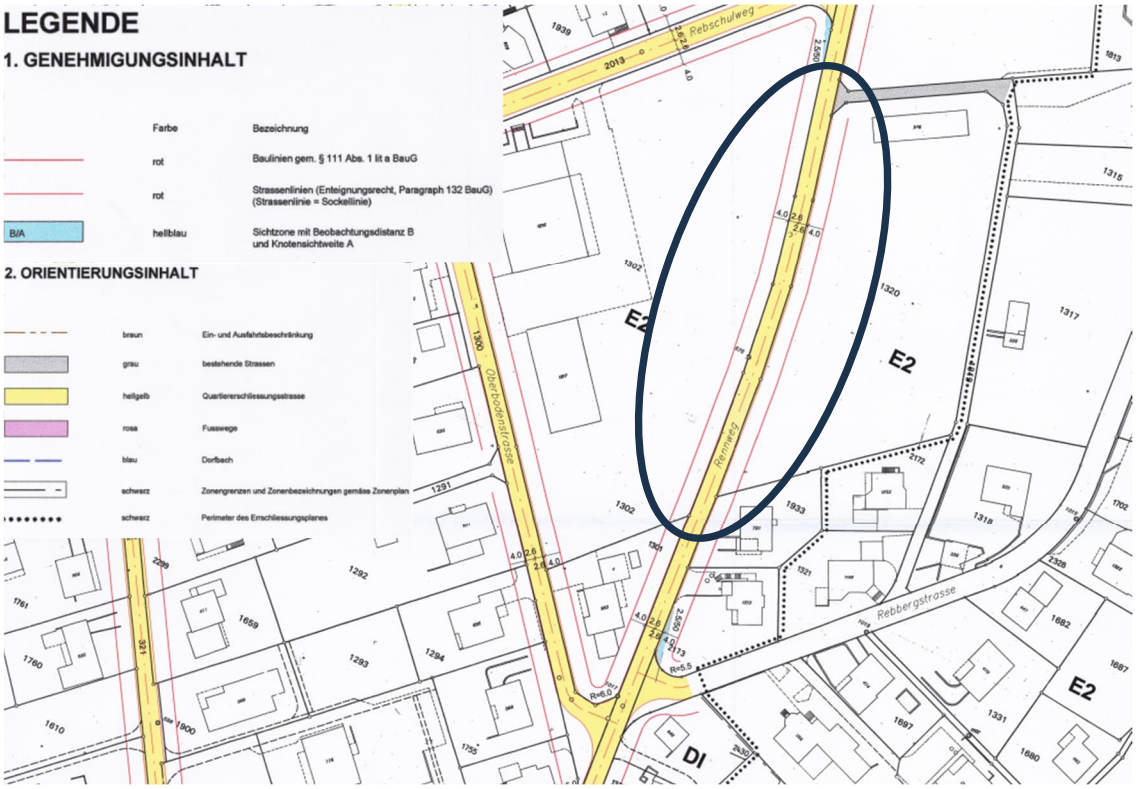


Abbildung 7 Ausschnitt Erschliessungsplan «Oberboden» inkl. Einzeichnung des für den vorliegenden Gestaltungsplan relevanten Bereichs.

2.5 Eigentumsverhältnisse und Servitute

Der Perimeter des Teilgestaltungsplans beinhaltet folgende Flächen und Parzellen:

Parzellen-Nr.	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
1320	4580m^2	4580m^2	Miteigentum - Selion AG, Wettingen - Sofranto Bau AG, Wettingen - Terra Bau AG, Wettingen - Andreas Meier & Co AG, Würenlingen
1319	572 m^2	420 m^2	Einwohnergemeinde Würenlingen*
1317	2292 m^2	2292 m^2	Miteigentum - Selion AG, Wettingen - Sofranto Bau AG, Wettingen - Terra Bau AG, Wettingen - Andreas Meier & Co AG, Würenlingen
1315	679 m^2	679 m^2	Miteigentum - Selion AG, Wettingen - Sofranto Bau AG, Wettingen - Terra Bau AG, Wettingen - Andreas Meier & Co AG, Würenlingen
1314	1‘276 m^2	1276 m^2	Miteigentum - Selion AG, Wettingen

Parzellen-Nr.	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
			- Sofranto Bau AG, Wettingen - Terra Bau AG, Wettingen - Andreas Meier & Co AG, Würenlingen
Total Perimeter		9'247 m^2	

* Die Bauherrschaft und die Einwohnergemeinde haben sich über eine Übernahme des im Perimeter liegenden Anteils der Strassenparzelle 1319 durch die Bauherrschaft geeinigt. Die Übernahme des Anteils der Wegparzelle erfolgt nach Rechtskraft des Gestaltungsplans.

3 Gebietsanalyse

3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal

Das rund 0.94 ha grosse Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Siedlungsgebiets von Würenlingen. Im Westen wird das Areal durch den Rennweg und im Osten durch die Rebbergstrasse begrenzt. Nördlich und südlich grenzen überbaute Privatparzellen an das Gestaltungsplanareal an (mehrheitlich Einfamilienhäuser). Der Niveauunterschied in West-Ost-Richtung, vom Rennweg bis zur Rebbergstrasse (beim nördlichen Perimeterrand), beträgt rund 20m. Diese Höhendifferenz zeigt sich hauptsächlich auf den Parzelle Nrn. 1314, 1315 und 1317. Die Parzelle Nr. 1320 ist nur schwach geneigt.

Das Areal ist unbebaut. Ein früher bestehendes Gebäude wurde von der nordwestlichen Ecke ausserhalb des vorliegenden Perimeters auf Parzelle Nr. 1320 verlagert. Momentan befinden sich auf dem Areal Rebberge. Ab dem Rennweg verläuft eine Wegparzelle durch den Perimeter, welche ihre Fortsetzung südlich zwischen den Einfamilienhäusern findet und in den Rennweg mündet. Innerhalb des Perimeters ist die Wegverbindung nicht ausgebaut, jedoch von Rebnutzung frei. Ab dem Rennweg verläuft die Wegparzelle parallel zur privaten Erschliessungsfläche der nördlich angrenzenden Gebäude. Auf den ersten Metern sind die beiden Niveaus angeglichen, ab der Kurve der nördlichen Erschliessungsfläche steigt die Fläche innerhalb der Wegparzelle Nr. 1319 jedoch stärker an, als das Nachbarsgelände.

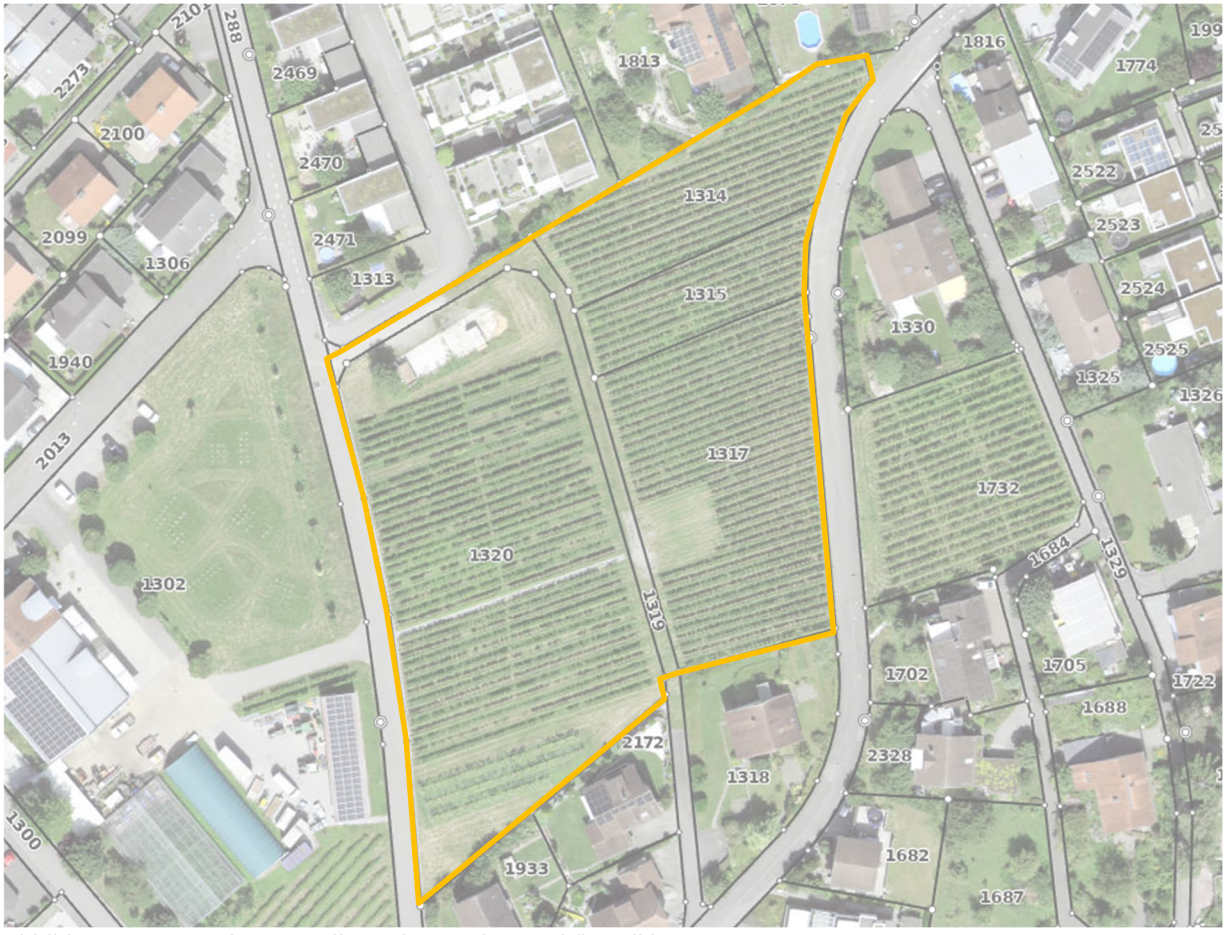


Abbildung 8 Perimeter Teilgestaltungsplanareal (in gelb)

a) Sicht auf Areal vom Rennweg aus.

b) Blick auf nicht ausgebaute Strassenparzelle von Süden her (zwischen Parz. 2172/1318)

c) Rebbergstrasse mit Sicht in Richtung Süden (östliche Reben innerhalb GP-Perimeter)

d) Blick auf Areal von der Rebbergstrasse aus

e) Blick entlang Wegparzelle in Richtung Rennweg (angedachte Erschliessung)

f) Rennweg mit östlich gelegenem GP-Areal

Abbildung 9 Fotos ausgewählter Standorte im und um den Gestaltungsplanperimeter

3.2 Beschrieb näheres Umfeld

In der baulichen Umgebung in Westen, Süden, Norden und Osten befinden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser sowie terrassierte Gebäude. Direkt nördlich angrenzend besteht eine Überbauung mit vier Terrassenhäusern im Hang und drei Einfamilienhäusern in der Ebene. Bestandteil der westlich angrenzenden Parzelle Nr. 1302 ist die Rebschule des Weinguts zum Sternen. Bei der Bebauung in der näheren

Umgebung des Areals, ist davon auszugehen, dass das Satteldach die ursprünglich dominante Dachform (hangparallele wie auch -quere Firstrichtung) darstellte. Bei den neueren Bauten dominiert hingegen das Flachdach. Auffallend in der Umgebung ist die starke Durchgrünung des Siedlungsgebietes. Der Gestaltungsplanperimeter ist Teil eines grösseren in Nord-Süd-Richtung sich ausdehnenden Hangverlaufs (Westausrichtung). Auf den für das Areal verkehrsbestimmenden Strassen Rennweg im Westen sowie Rebbergstrasse Im Osten besteht die Signalisation Tempo 50.

a) Sicht auf die Bebauung nördlich angrenzend an den Perimeter

b) Rennweg, verlaufend von Süden nach Norden

c) Gebiet Oberbode (Parzelle 1302)

d) Südlich angrenzende Bebauung zwischen Rebbergstrasse und Gestaltungsplanperimeter

Abbildung 10 Fotos ausgewählter Standorte in Umgebung des Gestaltungsplanperimeters

4 Richtprojekt

4.1 Richtprojekt Architektur

Das Richtprojekt sieht im unteren, flacheren Bereich am Rennweg 16 Reiheneinfamilienhäuser in Gruppen von je vier Einheiten mit je 5.5 Zimmern vor. Die Häuser einer Reihe sind in der Höhe gestaffelt angeordnet. Durch die zusätzliche seitliche Versetzung wird beidseitig ein privater Aussenraum für die Bewohner geschaffen. Die vier Reihen weisen untereinander ebenfalls eine leicht gestaffelte Höhenlage auf. Dadurch bilden die Reihenhäuser das bestehende Terrain ziemlich genau ab. Durch den Verzicht auf ein mögliches Attikageschoss passen sich die Reihenhäuser optimal in die gebaute Umgebung ein. Die Häuser sind über eine Tiefgarage miteinander verbunden, deren Einfahrtsrampe im südlichen Parzellenspickel angeordnet ist.

Abbildung 11 Situation Bebauung

Im oberen steileren Hangbereich sind 18 Terrassenhauseinheiten in drei Gebäudekörpern vorgesehen. Sechs Einheiten verfügen über 3.5 Zimmer, zwölf Einheiten verfügen über 4.5 Zimmer. In der untersten Ebene auf der Tiefgarage ist jeweils eine parallel zum Hang ausgerichtete Gartenwohnung angelegt. In den Ebenen darüber sind jeweils eine 4.5 Zimmer und eine 3.5 Zimmer Einheit angeordnet. Diese sind als längliche Terrassenwohnungen mit vorgelagerter Terrasse geplant. Die oberste Einheit pro Gebäudekörper, das Attikageschoss, ist jeweils als 4.5 Zimmer-Einheit mit allseitiger Orientierung ausgelegt. Die privaten Aussenräume sind grundsätzlich auf die Terrassen beschränkt. Nur die untersten Einheiten verfügen über einen Gartenbereich. Der Aussenraum der Terrassenbauten ist weitestgehend der Allgemeinheit zugeordnet und verzichtet auf kleinteilige private Nutzungen zu Gunsten einer grosszügigen Offenheit.

Die Terrassenbauten sind auf die Tiefgarage, welche als begrünter Sockel in Erscheinung tritt, aufgesetzt. Die Einfahrt erfolgt vom Rennweg über eine Stichstrasse am nördlichen Ende. Die Anzahl der Wohnebenen steigert sich von Süden nach Norden um jeweils ein Geschoss. Die Silhouetten der Terrassenbauten

folgen dadurch dem Höhenverlauf der Rebbergstrasse. Die oberen Geschosse zeichnen durch den winkelförmigen Abschluss den schrägen Strassenverlauf der Rebberg Strasse nach. Die beiden Terrassenbauten am Perimeterrand weisen zur Aussenseite eine seitliche Staffelung auf. Die Grenzabstände dieser Fassaden entsprechen dem Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag. Durch diese Massnahmen wird ein verträglicher Übergang zu den bestehenden Umgebungsbauten geschaffen. Ein öffentlicher Weg entlang der Nordgrenze verbindet für Fussgänger den Rennweg mit der Rebbergstrasse.

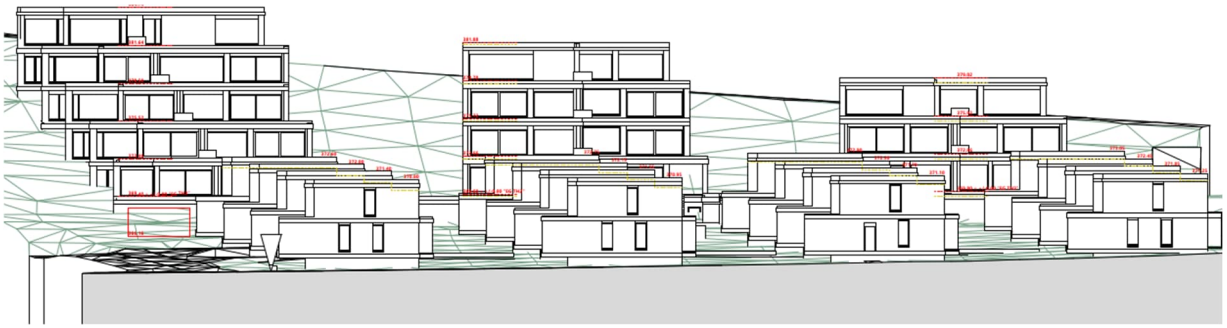


Abbildung 12: 3D-Frontansicht Bebauung

Die beiden Bebauungsmuster verbinden sich durch eine verkehrsfreie Spiel- und Begegnungszone. Diese liegt auf der ehemaligen Wegparzelle, die von der Gemeinde übernommen wird. Die Terrassenbauten werden für den Fuss- und Veloverkehr direkt ab der Spiel- und Begegnungszone erschlossen. Die Zugangswege zu den Reiheneinfamilienhäusern zweigen ebenfalls von der Spiel- und Begegnungszone ab und münden in den Rennweg.

4.2 Richtprojekt Umgebung

Die Konzeption des Freiraums basiert auf einer umfassenden Analyse der örtlichen Gegebenheiten. Betreffend detaillierte Herleitung sei auf die Unterlagen des Richtprojekts Umgebung in der Beilage verwiesen.

Die Umgebung zeichnet sich durch unterschiedliche Freiraumtypologien mit unterschiedlich hohen Öffentlichkeitsgraden aus. Im Zentrum der sozialen Aussenräume steht der zentrale Freiraum, als mit Spielbereichen durchzogener Aufenthalts- und Erschliessungsraum, der von einer Baumallee begleitet wird. Die Allee besteht aus unterschiedlichen Hochstämmen wie Kirschbäume als Torbildner und z.B. Feldahorn als Baumreihen. Begleitet wird die Baumallee punktuell durch mehrstämmige Grosssträucher wie Felsenbirne oder Flieder. Zudem wird die strassenbegleitende Mauer der Tiefgarage mit Kletterpflanzen bewachsen.

Der östliche Hang wird durch eine Wiese zurückhaltend gestaltet und vereinzelt mit Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. So stellt dieser Raum, durch die Bereitstellung von Behausung und Nahrung, einen wichtigen Beitrag für eine vielfältige Fauna dar. Er leistet damit weiter einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich. Entlang der Strasse wird eine Baumreihe aus Linden etabliert, die als «Bieneweide» fungiert. Die Zuwegung der westlichen Bebauung wird durch eine vielfältige einheimische Stauden- und Strauchpflanzung begleitet. Der Abschluss zum Strassenraum bildet ein strassenbegleitender Grünraum der hauptsächlich als Blumenwiese und Feuchtwiese dient, aber auch Platz für Entsorgungsinfrastrukturen oder Parkplätze für Besucher bietet.

Die Freiräume in der Wohnüberbauung werden mit einheimischen Pflanzen standortgerecht versehen und sind ökologisch wertvoll ausgestaltet.

5 Schwerpunktthemen

5.1 Gestaltungsplanperimeter

Die Gestaltungsplanpflicht gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan liegt im Oberbode / Mittlerberg in der Einfamilienhauszone (E2) und umfasst die Parzellen Nrn. 1302 westlich und 1314, 1315, 1317, 1319 und 1320 östlich des mittig liegenden Rennwegs. Die Gestaltungsplanplicht wurde in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2016, gemäss damaligem Planungsbericht, festgelegt, weil es ein zentral gelegenes Areal mit sehr guter Wohnqualität darstellt. Die Erschliessung und Bebauung sind umfassend und abgestimmt auf die ortsbaulichen Ziele zu entwickeln. Der westlich gelegene Bereich des Rennwegs grenzt teilweise an die Dorfzone II und an den Zonenbereich der Rebschule an, welcher ausserhalb des Gestaltungsplanpflichtperimeters liegt. Der östliche Bereich ist vollständig von der Zone E2 umgeben. Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst nur einen Teilbereich der Gestaltungsplanpflicht gemäss Bauzonenplan. Dies wird wie folgt begründet.

Räumlich erzeugt der mittig liegende Rennweg eine Trennwirkung und wirkt als Zäsur innerhalb des Gesamtperimeters. Das Gebiet mit der Parzelle Nr. 1302 westlich des Rennwegs wird dadurch von den östlich gelegenen, zusammenhängenden Parzellen Nrn. 1314, 1315, 1317, 1319 und 1320 räumlich getrennt. Mit einer koordinierten, beidseitigen Planung könnte dieser Trennwirkung zwar gestalterisch zu einem gewissen Masse begegnet werden, die Umsetzung der Freiraumgestaltung gemäss vorliegendem Entwurf für die östliche Seite verhindert jedoch keine ansprechende Reaktion auf der westlichen Seite. Es herrschen unterschiedliche topografische Eigenschaften für die Gebiete beidseitig des Rennwegs. Während die Parzelle 1302 in der Ebene liegt, weisen die östlich gelegenen Parzellen eine leichte Neigung auf (Parzelle 1320) auf oder liegen am Hang (Parzellen 1314, 1315, 1319, 1317). Aufgrund dieser Begebenheiten werden für Teilgebiete unterschiedliche Bebauungstypologien und Umgebungsstrukturen bevorzugt.

Funktional ist der GP-Pflichtperimeter der Parzelle Nr. 1302 dem Zonenbereich Rebschule zugewandt und wird aktuell zum Teil als Pufferzone und Reservefläche genutzt. Mit der Verlegung der bestehenden Remise im Jahr 2021/2022 von der Parzelle Nr. 1320 auf die Parzelle Nr. 1302 wurden die Voraussetzungen für eine zweckmässige und planerisch sinnvolle Wohnüberbauung im östlichen Bereich geschaffen. Die Hauptzufahrt zur Remise und zur Rebschule erfolgt abgewandt vom Rennweg von der Oberbodenstrasse und dem Rebschulweg her, während die östlichen Parzellen über den Rennweg und die Rebbergstrasse erschlossen werden. Auch bei einer Erstellung des Gestaltungsplans über den gesamten Pflichtperimeter ist davon auszugehen, dass die Parkierung in separaten, unabhängigen (westlicher/östlicher Teil) Anlagen erfolgt.

Für die beiden Gebiete östlich und westlich des Rennwegs liegen zudem unterschiedliche zeitliche Vorstellungen hinsichtlich baulicher Entwicklung vor. Dies zeigt sich auch in der Konkretisierung baulicher Überlegungen. Während für den vorliegenden Gestaltungsplanperimeter mit dem Richtprojekt konkrete Bebauungsüberlegungen vorliegen, plant im westlichen Bereich bestehende Weingut zum Sternen innerhalb des Zonenbereichs Rebschule auf dem ungenutzten Bereich der Parzelle 1302 eine Umgebung mit Parkcharakter, um mit verschiedenen Rebsorten zu wirtschaften, Besuchern das Rebhandwerk und die Weinkultur näher zu bringen und Kundenbeziehungen zu pflegen. Dies soll im Rahmen einer temporären Nutzung erfolgen. Die Zukunftsplanung des Weingutes zum Sternen ist demzufolge noch nicht abgeschlossen. Die geschäftlichen Perspektiven und die zukünftigen Tätigkeiten des Weingutes werden aktuell abgeklärt. Dementsprechend ist eine planerisch verbindliche Festlegung einer Bebauungsstruktur für diesen Bereich zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar und nicht sinnvoll. Für das Unternehmen ist es sehr wichtig, auch in Zukunft über eine gewisse räumliche Flexibilität zu verfügen.

Mit Realisierung des vorliegenden Gestaltungsplans Mittlerberg Ost ergeben sich für die Parzelle Nr. 1302 folgende Szenarien:

- Aufgrund der derzeit vorhandenen Nutzungen auf der Parzelle Nr. 1302 könnte das Gebiet optional im Rahmen einer Teiländerung aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen und vollständig in den

Zonenbereich Rebschule umgezont werden. Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde im Jahr 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Planbeständigkeit wäre daher gewahrt.

- Die Gestaltungsplanpflicht wird im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung auf die ganze Parzelle Nr. 1302 ausgedehnt, wodurch sich westlich des Rennwegs eine funktional zusammenhängende Fläche ergäbe.
- Die Gestaltungsplanpflicht bleibt im heutigen Umfang und mit rechtskräftiger Grundzonierung bestehen. Wenn klarere Verhältnisse vorliegen, kann im Rahmen einer separaten Gestaltungsplanung zweckmässig und detailliert auf die Begebenheiten sowie die Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten des Unternehmens eingegangen werden.

Da im Grundsatz das Interesse der Gemeinde an einer hochwertigen Überbauung der Parzelle Nr. 1302 besteht, gleichzeitig aber seitens Grundeigentümer noch keine klare Entwicklungsabsicht besteht, wird die dritte vorderhand Variante als zielführend erachtet. Sie gewährleistet die grösstmögliche Flexibilität unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen.

Eine Gestaltungsplanung über den ganzen Perimeter oder eine Teiländerung der Parzelle 1302 wäre aufgrund der Zwischennutzung und derzeit noch nicht abgeschlossenen Planung des Weinguts eine Vorwegnahme der Planungsabsichten und wenig sinnvoll. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten können die beiden Gebiete separat voneinander behandelt und die Gestaltungsplanung zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Angriff genommen werden.

5.2 Bebauung

5.2.1 Nutzungsart und Nutzungsmass

Das Planungsgebiet steht für Wohnzwecke zur Verfügung. Eine Wohnnutzung stellt besondere Ansprüche an die Umgebungsgestaltung. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb Wert auf eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Arealumgebung mit Einbettung in den umgebenden Siedlungsraum gelegt. Die Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung hat sich hinsichtlich der Qualität an den Vorgaben des Richtprojekts Umgebung zu orientieren.

Im Gestaltungsplan werden 8 Baubereiche festgelegt, in welchen oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude zulässig sind ((Baubereiche A1-A3 sowie B1-B4 für Terrassenhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sowie Baubereich Garagengeschoss, welcher für die Parkierung der Terrassenhäuser dient und nur talseitig in Erscheinung tritt). Ein weiterer Baubereich wird für die unterirdische Parkierung der Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen und ist entsprechenden Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten vorbehalten. Die Baubereiche B1-B4 sind Reiheneinfamilienhäusern vorbehalten. Eine separate Regelung der Anzahl Einheiten im Gestaltungsplan ist nicht notwendig. Hierzu gilt eine maximale Anzahl von 4 Einheiten pro Gebäude gemäss § 12 Abs. 2 BNO. Dasselbe gilt für die Anzahl Stufen (maximal 6) bei Terrassenhäusern. Die Baubereiche A1-A3 werden mit den Schnitten 1:200 im Situationsplan zu dreidimensional festgelegten Baubereichen (vgl. dazu Kapitel 5.2.2).

Den Baubereichen wird, wo möglich, ein lagemässiger Anordnungsspielraum von 1m gegenüber dem Richtprojekt gewährt. Eine deutliche Vergrösserung der Gebäude gegenüber dem Richtprojekt wird durch die Vorgabe einer maximalen aGF pro Baubereich verhindert. Wo übergeordnete Vorgaben dies verlangen, orientieren sich die Aussengrenzen der Baubereiche an gegebenen Strukturen. So wird der Anordnungsspielraum der Baubereiche A1-A3 östlich reduziert, wo der Strassenabstand von 4m zur Rebbergstrasse greift. Dasselbe gilt im Zusammenhang mit der Einhaltung des Strassenabstands bzw. der Baulinie gemäss Erschliessungsplan Oberboden an den Westenden der Baubereiche B1-B4 (vgl. dazu auch Kapitel 5.2.6). Gegenüber den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken wird der zonengemässe kleine Grenzabstand übertroffen, wobei hier im späteren Bauprojekt der Mehrlängenzuschlag zu prüfen sein wird.

Nutzungsmass und bauliche Dichte
In der Bau- und Nutzungsordnung wird das zulässige Nutzungsmass der für die vorliegende Planung relevanten Einfamilienhauszone über die Ausnützungsziffer, die Anzahl Vollgeschosse, die Gesamthöhe,

den kleinen und grossen Grenzabstand sowie eine maximale Gebäudelänge definiert. Die Ausnützungsziffer wird im vorliegenden Gestaltungsplan in eine spezifische aGF pro Baubereich übersetzt. Dies garantiert die im Richtprojekt nachgewiesene Ausgewogenheit der Nutzungsanteile innerhalb des Perimeters. Bei den berechneten und festgelegten aGF-Werten sind Flächen in Dach- und Attikageschossen in Übereinstimmung mit § 36 BNO nicht berücksichtigt. In Tabelle 1 ist das zulässige Mass dem zugrunde liegenden Richtprojekt gegenübergestellt. Die im Richtprojekt berücksichtigten aGF sind in der Beilage A planlich ersichtlich.

Tabelle 1 Anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Richtprojekt und realisierbar gemäss Gestaltungsplan

Baubereich	aGF [m^2] gemäss Richtprojekt pro Ebene	aGF [m^2] gemäss Richtprojekt pro Baubereich(e)	aGF [m^2] Gestaltungsplan Festlegung
Baubereich A1	Ebene 1: 220.68 Ebene 2: 326.84 Ebene 3: 316.73 Ebene 4: 294.04 Attika: 158.03	1‘158.29	1‘165.00
Baubereich A2	Ebene 1: 198.36 Ebene 2: 300.85 Ebene 3: 290.09 Attika: 159.45	789.00	795.00
Baubereich A3	Ebene 1: 201.07 Ebene 2: 290.73 Attika: 162.03	491.80	500.00
Bauberei-che B (B1-B4)	4 x Ebene 1 à 314.90 4 x Ebene 2 à 325.50	2‘562.00	2‘580
Baubereich Garagenge-schoss	0	0	0
Total		5‘001.09	5‘040.00

Gemäss § 8 Abs. 2 lit a BauV dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen namentlich abweichen bezüglich Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude und Dachform) und Abständen.

Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt inkl. der Wegparzelle Nr. 1319 9'247 m^2. Die maximale aGF unter Berücksichtigung der Nichtanrechenbarkeit von Dach- und Attikageschossen (vgl. § 36 BNO) des Projekts beträgt 5’040m^2. Daraus resultiert eine Ausnützungsziffer von 0.545. Diese steht der in § 8 BNO festgelegten Ausnützungsziffer von 0.4 für die Einfamilienhauszone 2 gegenüber.

Zentral für die Beurteilung der Abweichung in der AZ gegenüber der Grundordnung ist § 36 Abs. 1 BNO, wonach Flächen in Dach- und Attikageschossen nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer gelten. Die Baumasse bzw. bauliche Dichte der Regelbauweise wird damit nur begrenzt durch die Beschränkung der Geschossflächen auf den Vollgeschossen. Dazu können beliebig viele Dach- und Attikageschosse erstellt werden, welche nicht an die zulässige Nutzung angerechnet werden.

Im vorliegenden Gestaltungsplan und dem zugrunde liegenden Richtprojekt wird bei den Baubereichen B1 bis B4 auf die Erstellung eines Attikageschosses verzichtet. Dies reduziert die Höhenwirkung im Sinne der Einpassung in die Umgebung und erhöht die Wohnqualität bei den obenliegenden Terrassenhäusern. Es führt zudem die Typologie der nördlich bestehenden Einfamilienhäuser weiter. Im Sinne der Qualität wird folglich auf rechnerisch nicht zu berücksichtigende, jedoch optisch sehr wohl in Erscheinung tretende (Volumen Attikageschoss) Geschossfläche verzichtet. Damit das Richtprojekt hinsichtlich

Baumasse mit einem Projekt in der Regelbauweise vergleichbar ist, müssten Dach- und Attikageschossflächen bei der vergleichenden Berechnung ebenfalls berücksichtigt werden. Die Festsetzung einer AZ von 0.545 erscheint vor diesem Hintergrund angemessen. Für die Beurteilung des Abweichungsrahmens wird gemeinhin auch die nächstdichtere Zone herangezogen. Dies ist in vorliegendem Fall die Wohnzone 2, welche eine AZ von 0.5 erlaubt. Hinsichtlich möglicher Bebauungstypologien weicht diese jedoch nur in der Möglichkeit der Realisierung von Mehrfamilienhäusern bis maximal 6 Wohneinheiten ab. Ein zusätzliches Geschoss wird nicht ermöglicht. Hierzu wäre die Wohnzone 3 mit einer maximalen AZ von 0.6 zu betrachten. Die mit dem Gestaltungsplan zugestandene Mehrausnützung von 0.145 befindet sich damit auch vergleichend mit den nächstdichteren Zonen in einem angemessenen Rahmen.

5.2.2 Höhenmass und Geschossigkeit

Die Einfamilienhauszone 2 ermöglicht maximal 2 Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 11.20m. Eine Fassadenhöhe, welche bei Erstellung von Attikageschossen zur Anwendung kommt, ist nicht vorgegeben. § 22 Abs. 1 BauV (durchschnittliche Geschosshöhe von 3.20m, wenn zulässige Höhe des Gebäudes nicht anderweitig begrenzt) kommt nicht zur Anwendung, da mit der Gesamthöhe die zulässige Höhe des Gebäudes begrenzt ist.

Das massgebende Terrain gilt mit umgesetzter IVHB als massgebende Planungsgrundlage für die Höhe von Gebäuden sowie die Anzahl an Geschossen. Der natürliche gewachsene Geländeverlauf im Perimeter ist durch die Rebbau-Nutzung noch stark erkennbar und bleibt durch die Terrassierung der Baubereiche A und den Freiraum Hang erhalten. Es wird daher darauf verzichtet, im Gestaltungsplan ein massgebendes Terrain direkt zu definieren.

In den Baubereichen A1-A3 wird die maximale Anzahl Vollgeschosse aufgehoben, die Höhenentwicklung wird jedoch durch die Festlegung eines vertikalen Baubereichs (siehe Schnitte im Situationsplan), abgestimmt auf die Höhen und Stufenversätze gemäss Richtprojekt, geregelt. Exemplarisch ist für das Richtprojektgebäude in Baubereich A1 in Abbildung 13 die Gegenüberstellung der maximal möglichen 11.20m (gemessen auf heute bestehendes Terrain als massgebendes Terrain) nach BNO mit dem Richtprojekt gezeigt. Es ist ersichtlich, dass die Höhenentwicklung deutlich unter den maximal erlaubten Höhen gemäss BNO erfolgt. Insofern ist die zugestandene Abweichung in der Geschossigkeit verhältnismässig bzw. nicht lageangepasste Höhenentwicklungen über den 3D-Baubereich verhindert. Es wird eine Erscheinung gesichert, die in der anspruchsvollen Hanglage eine verträgliche bauliche Entwicklung und ein massvoller Übergang zu den umliegenden Gebäuden garantiert.

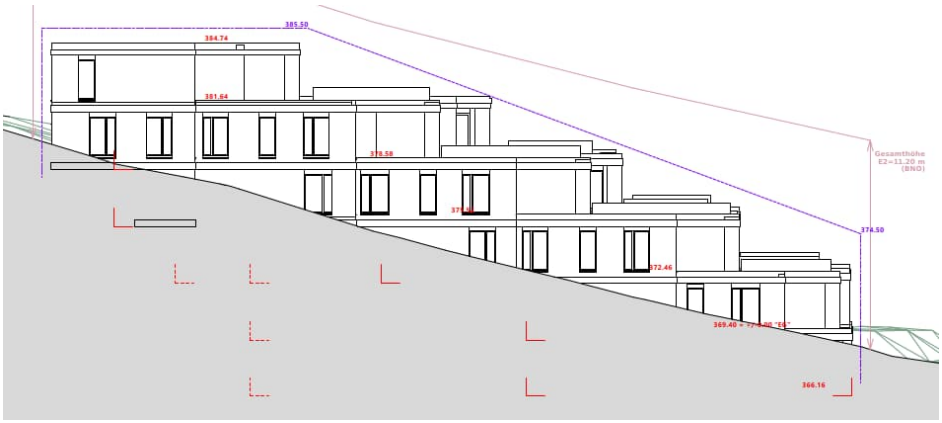


Abbildung 13 Vergleich zwischen Richtprojekt, der festgelegten Höhe (in violett) und der maximalen Gesamthöhe gemäss BNO (in rosa)

In den Baubereichen B1 bis B4 wird gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Geschoss ermöglicht, ohne dabei jedoch von der festgelegten Gesamthöhe nach BNO abzuweichen. Nach § 23 Abs. 1 BauV dürfen Untergeschosse im Mittel nicht mehr als 80cm über die Fassadenlinie hinausragen. Im vorliegenden Richtprojekt wird dies bei den REFH nicht eingehalten. Die untersten Geschosse reichen im Mittel mehr als 80cm über die Fassadenlinie (Abbildung 14). Begründet wird dies mit der Ausrichtung der

Gebäude auf den zentralen Freiraum, welcher im vorliegenden Gestaltungsplan bzw. Bebauungs- und Freiraumkonzept grosse Bedeutung zugewiesen wird. Durch das leichte Herausheben der REFH kann eine vollständige niveaubezogene Ausrichtung der beiden oberen Vollgeschosse auf den zentralen Freiraum erreicht werden. Gleichzeitig kann der zentrale Freiraum so als möglichst Ebene Fläche ausgestaltet werden, was der Aufenthaltsqualität zuträglich ist. Ein gegenüber den anderen Einheiten verstärktes Herausheben der östlichsten REFH-Einheit zum zentralen Freiraum hin wäre gestalterisch nicht vorteilhaft, da die ruhige Erscheinung des Gesamtgebäudekörpers negativ beeinflusst würde.

Das Garagengeschoss wird durch eine absolute Meereshöhe (inkl. Absturzsicherungen) beschränkt, welche auf dem Richtprojekt basiert.

Abbildung 14 Auseinandersetzung Geschossigkeit bei REFH in Baubereichen B1-B4 (vergrösserte Darstellung in Beilage zum Planungsbericht)

5.2.3 Terrassierte Gebäude / Terrassenhaus

Gemäss § 9 SNV werden in den Baubereichen A1 bis A3 terrassierte Gebäudekörper erstellt. Der Begriff des Terrassenhauses ist rechtlich normiert durch die Umsetzung der IVHB (vgl. § 17 BauV). Terrassenhäuser bzw. terrassierte Bauten wurden im Wesentlichen durch Entscheide des Verwaltungsgerichts des Kanton Aargau definiert. Ein terrassiertes bzw. in der Höhe, vertikal gestaffeltes Haus gilt als Terrassenhaus, wenn es eine Reihe vorgegebener Merkmale aufweist. Diese werden nachstehend mit Referenz auf den vorliegenden Gestaltungsplan bzw. das zugrunde liegende Richtprojekt behandelt.

Hang
Das Haus muss am Hang erstellt werden. Als Hang gilt nach § 17a BauV eine Neigung von grösser als 10% (Terrain innerhalb des Gebäudegrundrisses). Die Neigung innerhalb des Freiraum Hang, in dem die Terrassierten Gebäude geplant sind, beträgt im Durchschnitt ungefähr 15°. Die Neigung innerhalb der geplanten Gebäude der Baubereiche B beträgt in allen Fällen somit deutlich mehr als 10%. Das Gelände im Perimeter gilt daher als Hang nach § 17a BauV.

Abstufung
Das Gebäude muss stufenartig in der Hangneigung erstellt werden. Das Verhältnis von Terrassenfläche zu Wohnfläche muss gemäss § 17 BauV mindestens 1:3 betragen (die Terrasse muss mindestens ein Viertel der Gesamtfläche der Gebäudestufe aufweisen). Teile des Gebäudekubus, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und nicht sichtbar sind, sind nicht mitzurechnen. Im vorliegenden Richtprojekt wird diese Vorgabe erfüllt (vgl. auch entsprechende Beilage zum Planungsbericht). Für das konkrete Bauprojekt muss der Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden. Zusätzlich zu den Bestimmungen der BauV gelten die Bestimmungen aus § 45 Abs. 2 BNO. Abweichend zur Bestimmung d), dass Stufen in der Regel seitlich versetzt anzuordnen sind dürfen Seitenfassaden ohne seitlichen Versatz der Stufen im Baubereich A2 sowie an den Seitenfassaden zum Perimeterinnern der Baubereiche A1 und A3 gebaut werden. Entsprechende Fassaden sind gestalterisch zu gliedern.

Dadurch kann eine gestalterisch stimmigere Bebauung ohne Vergrösserung der Dominanz im Raum erreicht werden, als mit einem seitlichen Versatz. Interessen benachbarter Parzellen an einer Versetzung sind hier zudem nicht vorhanden. Die weiteren Kriterien nach § 45 Abs. 2 BNO (max. 7 Stufen, Garagengeschoss als eine der Stufen, Rückversatz von 4m) sind eingehalten bzw. sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen (u.a. auch Begrünung von Terrassenflächen/-brüstungen).

Geschossigkeit der Stufen
Zur Geschossigkeit sei hauptsächlich auf Kapitel 5.2.2 verwiesen. Attikageschosse werden nicht als Stufe betrachtet. Das Garagengeschoss wird hingegen in die Stufigkeit einbezogen. Bezüglich Abgrabungen kommen die Bestimmungen der BNO (§ 39 Abs. 1) zum Tragen, wonach Abgrabungen des Untergeschosses gestattet sind auf einer Länge max. einem Drittel des Gebäudeumfanges und sie dürfen das vertikale Mass von 1.50 m nicht übersteigen. Abgrabungen bei Hauseingängen und Garagenzufahrten werden auf einer Breite von max. 6.00 m zugelassen.

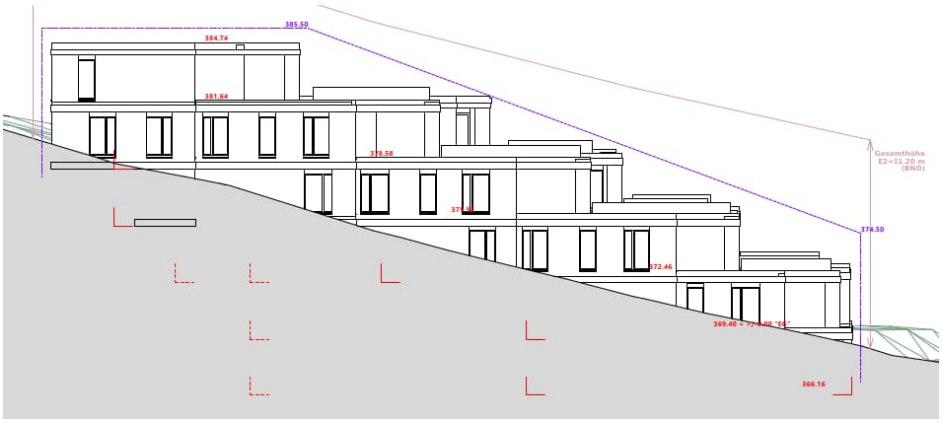


Abbildung 15 Vergleich zwischen festgelegter Höhe (in blau) und maximaler Höhe gemäss BNO (in rosa)

5.2.4 Attikageschosse

Ohne besondere Regelungen in der Bau- und Nutzungsordnung sind Attikageschosse auch auf terrassierten Bauten erlaubt (AGVE 2002 S. 661 E. 5.b-d). Attikageschosse sind vorliegenden GP auf den Gebäuden der Baubereiche A1-A3 vorgesehen. Diese werden nicht als Stufe betrachtet. Es besteht keine Einschränkung von Attikageschossen innerhalb der Baubereiche gemäss der allgemeinen Gestaltungsvorgabe für Gebäude gemäss § 11 BNO. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so in die Gebäude- und Dachgestaltung zu integrieren, sodass eine gute Anpassung in die Umgebung erreicht wird. Attikageschosse zählen in der Gemeinde Würenlingen nicht zur Ausnützungsziffer hinzu. In den Baubereichen B1-B4 sind keine Attikageschosse vorgesehen.

5.2.5 Gestaltung der Gebäude

Wesentliche gestalterische Aspekte der Gebäude aus dem Richtprojekt werden als Vorgabe im Gestaltungsplan übernommen und sichern ein die hochwertige Erscheinung der Gebäude im Zusammenhang mit Dichte und Aussenräumen. Im Wesentlichen sind dies:

- Abstimmung der Volumetrie, Fassaden, Farben und Materialien unter den Gebäuden
- Vorgabe von Flachdächern für sämtliche Gebäude
- Abweisende, geschlossene Fassaden sind bspw. durch ein grossflächiges Öffnungsverhalten zu vermeiden
- Mauerbegrünung Garagengeschoss
- In Gebäude integrierte Erschliessungsanlagen bei Terrassenhäusern

- Horizontaler und vertikaler Versatz der Gebäudeeinheiten der Reiheneinfamilienhäuser in den Baubereichen B1 bis B4

5.2.6 Strassen-/Grenzabstand / Erschliessungsplan Oberboden

Gemäss § 111 Abs. 1 BauG beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 4m. Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan halten sich an diese Abstandsbegrenzungen des übergeordneten Strassennetzes.

Speziell zeigt sich die Abstandssituation zum Rennweg. Hier übersteuert der rechtskräftige Erschliessungsplan Oberboden die übergeordnete Abstandsregelung von 4m. Grundsätzlich wird der Strassenabstand nach § 111 BauG gegenüber dem Strassenmark gemessen. In der vorliegenden Situation sieht der Erschliessungsplan eine Verbreiterung der ausgemarchten Strassenparzelle vor. Von dieser neuen Strassenlinie wird dann ein 4m Abstand vorgegeben (Abbildung **16**). Wie in Abbildung **16** ersichtlich, wurde die Verbreiterung der Strasse ausgeführt, die Parzellierung jedoch nicht nachvollzogen. Die Baubereiche B1-B4 wurden gegenüber dem Rennweg entsprechend so umgesetzt, dass die Abstandslinie gemäss Erschliessungsplan Oberboden eingehalten werden kann (mehr als 4m gegenüber dem bestehenden Strassenmark). Eine Ausnahme betreffend Strassenabstand wird für die Entsorgungsstelle gemacht. Hier wird eine Unterschreitung auf minimal 3m ab bestehendem Strassenmarch ermöglicht. Für Parkfelder gilt ein Abstand von 60cm gemäss § 43 BNO.

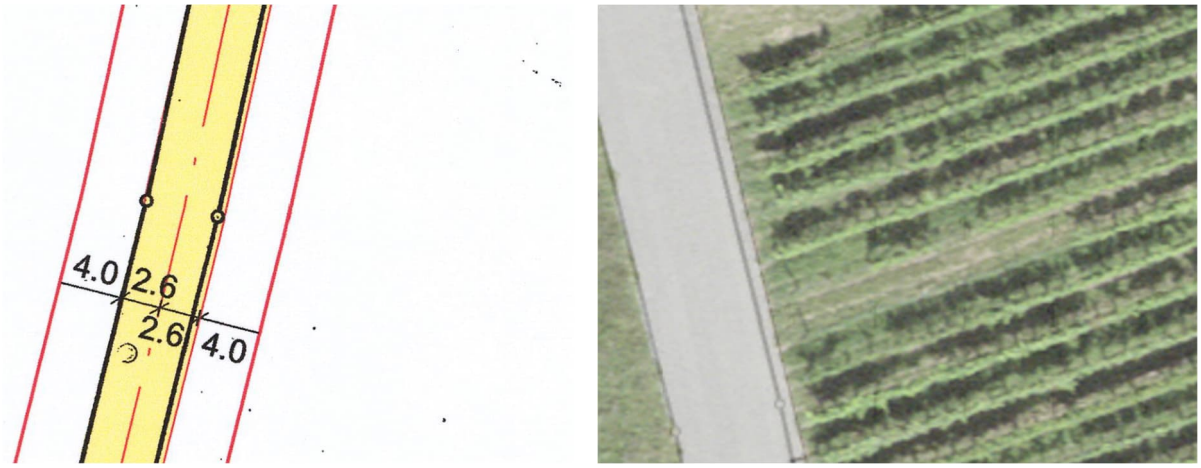


Abbildung 16 Strassenfläche Rennweg. a) Ausschnitt Erschliessungsplan Oberboden, b) Luftbild und Parzellensituation (AGIS)

Die Arealzufahrt ab Rennweg wird künftig zwar nicht als öffentliche Strasse gelten, trotzdem wird auch hier ein Abstand von 4m gegenüber der bestehenden Parzellengrenze berücksichtigt. Dies gewährleistet einen genügenden Vorzonenraum zur Unterbringung der verschiedenen Nutzungen wie Besucherparkierung oder Durchwegung.

Der Grenzabstand zu den Nachbarzellen wird in allen Baubereichen gemäss BNO § 8 eingehalten. Der Grenzabstand vom Baubereich A1 zu den Nachbarparzellen 1813 und 1313 wird unter Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlages gemäss BNO § 41 eingehalten.

5.2.7 Einbettung und Fernwirkung

Ein Teil des Gestaltungsplanperimeters liegt in sensibler Hanglage. Entscheidend ist dadurch insbesondere auch die Fernwirkung der Bebauung. Weiter spielt die Topografie und deren Ablesbarkeit als ursprünglicher Rebberg sowohl in der Bebauung als auch bei der Gestaltung des Aussenraums eine entscheidende Rolle. Das Areal ist von verschiedensten Sichtwinkeln einsehbar, weshalb der räumlichen, architektonischen und topographischen Einbindung der zukünftigen Bebauung besonders Beachtung geschenkt werden muss

Verschiedene Aspekte in den Richtprojekten und dem Gestaltungsplan nehmen auf die Einbettung und die Fernwirkung Bezug:

- In den Baubereichen A1-A3 gilt keine maximale Anzahl an Vollgeschossen, jedoch unterschreiten die maximal erlaubten Höhen die Bestimmungen in der BNO und folgen dem massgebenden Terrain, wodurch eine stärkere landschaftliche Einbettung und Fernwirkung der Terrassenhäuser geschaffen wird.
- Dem Dach als fünfte Fassade kommt eine grosse Bedeutung zu, da sie von oben in Erscheinung tritt. Das Dach wird mit genügend Substrat ausgestattet, damit die Bepflanzung neben optischen auch ökologische Funktionen übernehmen kann. Als zusätzliche Grünelemente, die den Freiraum aufwerten, wird die Fassade hangabwärts des Garagengeschosses begrünt
- Der Freiraum Hang soll so gestaltet werden, dass er als Hang im Baugebiet weiterhin ablesbar bleibt. Der natürliche Geländeverlauf soll weiterhin erkennbar sein. Der Hang wird naturnah gestaltet und mit Sträuchern und Gehölzen bepflanzt.
- Die Farbgebung und Materialisierung prägen die optische Erscheinung und Dominanz eines Baukörpers in seiner Umgebung stark. Demzufolge müssen die Fassaden sämtlicher Gebäude bezüglich Farbgebung und Materialisierung untereinander abgestimmt werden. Dies wird mittels eines obligatorischen Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude innerhalb des Baubewilligungsverfahrens überprüft. Im Perimeter werden 8 Gebäudekörper realisiert. Die 3 Gebäudekörper A1, A2, A3, sind entsprechend der ausgeprägteren Hanglage im östlichen Perimeterbereich in Form von terrassierten Gebäuden zu gestalten. Die Gebäudekörper B1-B4 sind in Form von Reiheneinfamilienhäuser zu erstellen. Die einzelnen Einheiten sind hierbei seitlich zueinander versetzt zu realisieren um die Erscheinung von einzeln wahrgenommenen Gebäuden zu waren. Die Gestaltung der Gebäudekörper folgt somit dem Verlauf der ursprünglichen Topografie und des Freiraums der Umgebung und gliedern sich passend in die Umgebung ein.

5.3 Freiraumangebot

Durch die rationelle Erschliessung und damit Reduktion der verkehrsorientieren Flächen innerhalb des Areals können grosse Teile des Aussenraums den spezifischen Aufenthaltsbedürfnissen der Bewohnerschaft, der übergeordneten Fusswegnetz und der Ökologie gewidmet werden. So werden der Gebäudetypologie (REFH, Terrassenhäuser) entsprechende Räume mit Privatheit, gemeinschaftliche Räume mit vielfältiger Nutzungszuweisung aber auch ruhige der Natur gewidmete Räume ausgestaltet. Das Konzept und die Transformation in den Gestaltungsplan sehen ein vielfältiges Freiraumangebot vor. Diese laden zu unterschiedlichen Aktivitäten ein und ermöglichen ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzergruppen wie bspw. Kleinkinder und Jugendliche. Ein hoher Durchgründungsgrad wird ermöglicht. Auf stark abgrenzende Freiraumelemente wird grösstenteils verzichtet, um den öffentlichen sowie halböffentlichen mit dem privaten Freiraum zu verzahnen und ein lebhaftes Quartier zu fördern. Im Gestaltungsplan werden folgende Differenzierungen vorgenommen:

- Aussenraum Reiheneinfamilienhäuser
  Der Aussenraum der Reiheneinfamilienhäuser der Baubereiche B1-B4 dient der privaten Nutzung. Sie sind entlang der Hauptwohnseite als private Rückzugsorte angeordnet. Damit reagiert der Aussenraum auf die Gebäudetypologie Durch die Beschränkung von seitlichen Abtrennungselementen wird aber trotzdem der Austausch zwischen den Einheiten gefördert.
- Freiraum Hang
  Der Aussenraum der Terrassenhäuser ist auf deren individuelle Terrassen beschränkt. Entsprechend ist der Freiraum Hang nicht für die private Aneignung freigegeben. Er dient der Siedlungsdurchgrünung, der Ablesbarkeit des Hangs und dem ökologischen Ausgleich (vgl. dazu Kapitel 5.4.2).
- Strassenbegleitender Freiraum
  Den Baubereichen in Richtung des Rennwegs vorgelagert befindet sich der strassenbegleitende Grünraum als Grünpuffer zwischen Strasse und Bebauung, der zur Ökologie, der Retention aber

auch für Erschliessungsfunktionen wie Besucherparkplätze, Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage oder für Entsorgungsinfrastrukturen beiträgt. Somit kann eine Vernetzung zwischen Infrastrukturen und der Ökologie stattfinden.

- Zentraler Freiraum
  Der zentrale Freiraum grenzt an den privaten Zufahrtsweg und liegt auf der Wegparzelle 1319. Diese Parzelle befindet sich heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Würenlingen. Eine Bedeutung, über die öffentliche Fusswegverbindung (im GP gesichert) hinweg, kommt dem Weg im übergeordneten Strassennetz nicht mehr zu. Ein Erwerb der Flächen durch die Bauherrschaft und die damit zusammenhängende Integration der Flächen in die Freiraumgestaltung mit Fokus auf dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich trägt zur Erhöhung der Freiraumqualität gegenüber einer Einzelbebauung der weiteren Parzellen im Perimeter bei.

  Der zentrale Freiraum ermöglicht nebst dem Aufenthalt, den Zugang zu allen Gebäuden der Baubereiche A und B und dient somit der zentralen Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Durchfahrt mit dem MIV ist zwar gestattet, jedoch wird die Durchfahrtattraktivität mittels geeigneter Massnahmen reduziert. Der Fuss- und Radverkehr wird dem MIV gegenüber priorisiert. Trotz seiner Erschliessungsfunktionen steht im zentralen Freiraum seine Funktion als Begegnungs- und Aufenthaltsraum im Vordergrund. Dazu tragen qualitätssteigernde Massnahmen wie Beschattung, möblierte Aufenthalts- und Spielbereiche, Grünflächen und Eingangssituationen bei. Der zentrale Freiraum dient als Notzufahrt. Die Befahrbarkeit in beide Richtungen kann mittels Ausweichmöglichkeiten geregelt werden. Sollte dies im Rahmen des Bauvorhabens nicht umgesetzt werden, kann der zentrale Freiraum auch als Einbahnstrasse festgelegt werden. Entsprechende Massnahmen sind im Bauprojekt zu prüfen.

- Die Erschliessung für die Reiheneinfamilienhäusern in den Baubereichen B zeichnen sich aus durch begleitende Strauch-Stauden-Mosaike und Pflanzenbeeten mit minimaler Breite von 1.50m. Sie dienen sowohl der Abgrenzung des Erschliessungsweges zu den Privatgärten als auch als Vegetationspuffer zu den direkt angrenzenden Wohngebäuden. Die Pflanzenbeete sind mit tiefwüchsigen Pflanzen und locker angeordneten Einzelsträuchern und Strauchhecken durchsetzt.

5.4 Umwelt, Natur und Energie

5.4.1 Bepflanzung und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

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

Die mikroklimatischen Voraussetzungen des Areals sind in Kapitel 2.2 beschrieben. Ziel der baulichen Entwicklung muss es sein, die positiven Gegebenheiten des heutigen Zustands, in das künftige Bebauungskonzept zu überführen. Der Gestaltungsplan adressiert die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung u.a. mit folgenden Inhalten:

- Wo möglich und nutzungstechnisch sinnvoll, werden die Freiräume begrünt ausgestaltet. Flächen für Erschliessungswege zu den Gebäuden werden durch das Vorsehen einer zentralen Achse und der möglichst direkten Erschliessung der Gebäude ab dieser minimiert. Die Zugänge zu den REFH werden in der Dimensionierung beschränkt und von ausgedehnten Pflanzflächen begleitet. Sickerfähige und begrünte Oberflächen speichern weniger Hitze und ermöglichen ein Versickern von Regenwasser. Wird dieses Wasser zudem zur Bewässerung von Pflanzen genutzt, so verstärkt deren Verdunstung den kühlenden Effekt. Ausserdem bieten solche Flächen Möglichkeiten für die Förderung von Biodiversität.

- Zwischen den Gebäudekörpern und in den Randbereichen des Perimeters werden ausgedehnte zusammenhängende Grünräume gesichert. Diese wirken zusammen mit den schattenspendenden Baumgruppen und Gebüschgruppen temperaturmindernd.
- Durch die durchlaufenden Hänge und der Verzicht von hangparallelen Bauten werden die Kaltluftströme vom Hang in das Siedlungsgebiet hinein gewährleistet.
- Neben den Grünräumen sind begrünte Dächer bzw. Pflanzentröge auf Dachterrassen im Sinne einer begrünten fünften Fassade vorgesehen. Dies auch im Falle der Realisierung von Solaranlagen.
- Die Privatgärten sind vornehmlich als Grünraum mit Blumenrasen zu gestalten. Auf versiegelte Flächen ist so weit wie möglich zu verzichten.
- Die zum Zentralen Freiraum gerichtete Fassade des Baubereichs Garagengeschoss (inkl. Teilen der Gebäude in Baubereichen A1-A3) wird mit bodengebunden Kletterpflanzen begrünt.
- Im Perimeter ist eine Vielzahl an Baumpflanzungen vorgesehen. Die Beschattung von Aufenthaltsräumen aber auch allgemeinen Grünräumen wird dadurch ermöglicht bzw. vorgegeben. Die Bäume ergänzen zudem die bestehende Baumstruktur auf benachbarten Parzellen und tragen zur Adressbildung bei. Baumreihen oder Baumgruppe entlang des Rennweges und der Rebbergstrasse betten den Perimeter wirkungsvoll in die Erschliessung der näheren Umgebung ein und verhindern potenzielle Hitzeinseln entlang von Strassen und Erschliessungswegen. Bei der Definition der Baumarten ist auf die Anforderungen der jeweiligen Mikrolage Rücksicht zu nehmen. Als strassenbegleitende Baumreihen sind hochstämmige und mittel- bis grosskronige Strassenbäume zu verwenden (Hochstamm HO 180 – 250cm, z.B. Tilia cordata) während im zentralen Freiraum Zierbäume mit Torfunktion verwendet werden. An den Stellen der Baumpflanzungen ist eine minimale Überdeckung von 1.20m für den Wurzelraum zu gewährleisten.

5.4.2 Ökologische Ausgleichsflächen

In der BNO besteht keine Definition des Begriffes der ökologischen Ausgleichsfläche. Unter ökologischer Ausgleichsfläche werden im vorliegenden Kontext wertvolle Lebensräume, wie beispielsweise Hecken, Baumgruppen, extensiv genutzte Wiesen, Buntbrachen oder Flächen durchsetzt mit Kleistrukturen aus Holz und Steinen, verstanden, die ein reiches Spektrum an heimischer Flora und Fauna beherbergen. Sie dienen dazu, Lebensräume und deren Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Landschaften zu fördern. Hierzu sind spezifische Bewirtschaftungsmassnahmen notwendig (u.a. spätes Mähen, Rückzugsbiotope belassen, Teil des Schnittgutes vor Ort lassen).

Gestützt auf § 40a BauG gilt ein Richtwert von 15 % der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche, welche dem ökologischen Ausgleich dienen soll. Bei einer Arealfläche von 9’247 m^2 ergibt dies eine Fläche von 1’386 m^2, welche im Gestaltungsplan auch eingefordert wird. Das Richtprojekt Umgebung weist 2’210 m^2 aus, welche ebenerdig als ökologische Ausgleichsfläche realisiert werden können. Dabei ist zu beachten, dass 365 m2 davon unterbaut sind. Mit teilweiser Anrechnung begrünter Dach- und Fassadenflächen entsprechender Qualität (zu 50% bzw. 30% der begrünten Fläche anrechenbar) kann die ökologische Ausgleichsfläche potenziell weiter ausgedehnt werden. Prioritär sind die Flächen im Freiraum Hang oder/und dem strassenbegleitenden Grünraum vorzusehen. Dies gewährleistet die Aufrechterhaltung der ökologischen Qualität infolge reduzierter Aneignungsmöglichkeiten auch in der Praxis in diesen Bereichen. Falls die Überbauung in Etappen realisiert wird, muss die Fläche der ökologischen Ausgleichsfläche mindestens dem Anteil der realisierten aGF entsprechen.

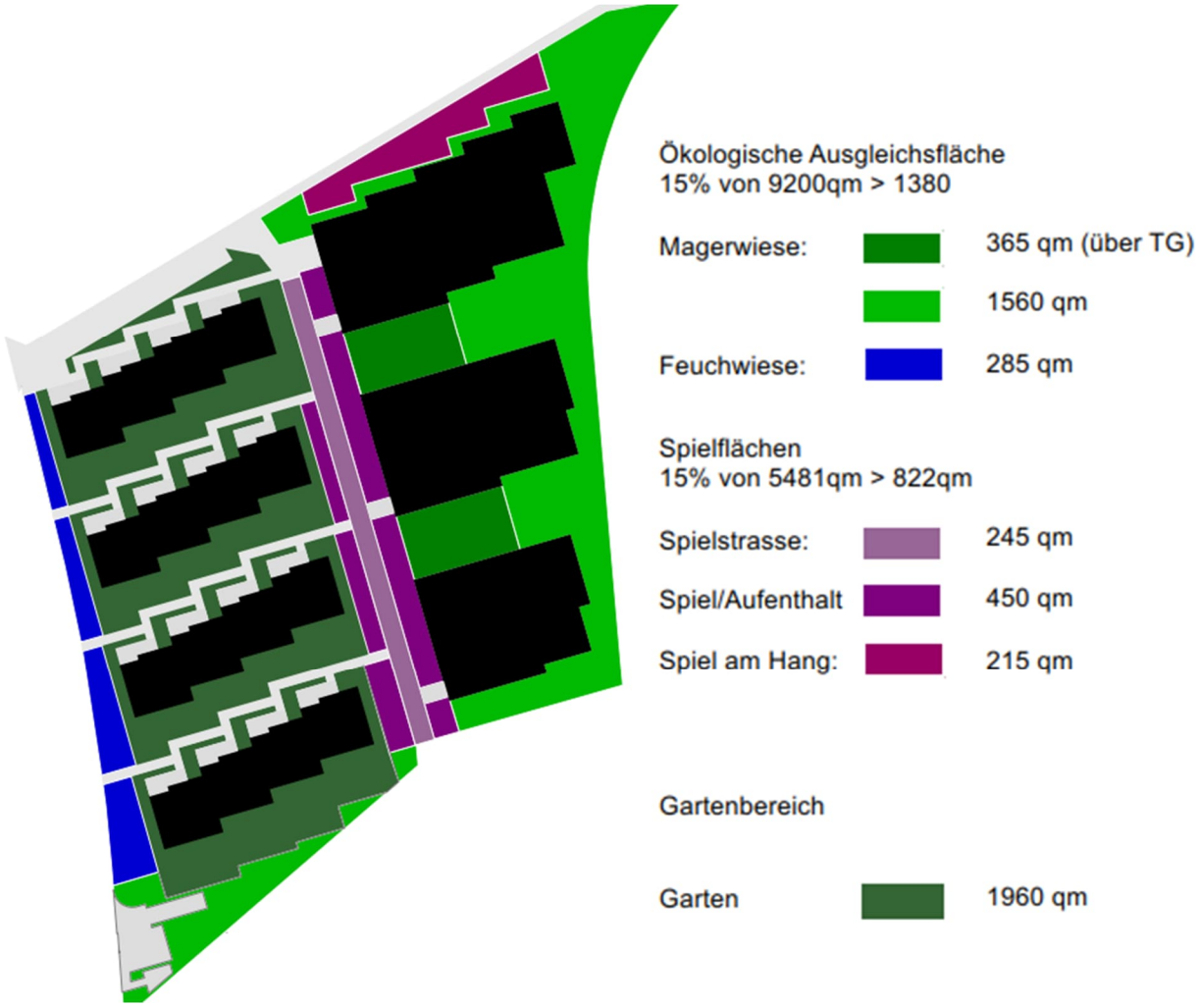


Abbildung 17 Flächenschema ökologische Ausgleichsflächen und Spielflächen gemäss Richtprojekt

5.4.3 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser liegt der Teilgestaltungsplanperimeter ausserhalb von Zonen mit einer Gefährdung. Demzufolge sind keine Vorgaben im Gestaltungsplan notwendig. Als Schutz von Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf § 36c BauV der Nachweis betreffend Massnahmen und angemessenem Umgang zu erbringen.

5.4.4 Lärmschutz

Der Gestaltungsplan betrifft keine lärmschutzrelevanten Belange. Der Perimeter wird zudem als erschlossen angesehen. Es sind keine spezifischen Vorgaben notwendig.

5.4.5 Energie

Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektieren Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Als Minimalstandard für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten gilt der MINERGIE-Standard-P. Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Einsatz von erneuerbarer Energie und die Energieeffizienz im Betrieb aktiv unterstützt. Damit wird das Thema Energie nicht nur im Verbrauch, sondern auch der Produktion adressiert. Solaranlagen sollen, falls realisiert, mit einer Dachbegrünung kombiniert werden, um so die Vorteile der Energieproduktion als auch der Gründächer (Retention, Hitzeminderung, etc.) zu nutzen. Weiter wird eine angemessene, jedoch sparsame Beleuchtung der Erschliessungsbereiche gefordert. Dies trägt nicht nur zur Minderung des Stromverbrauchs bei, sondern minimiert zudem die negativen Auswirkungen auf die natürliche Nachtlandschaft und damit auf Mensch und Tier.

Im Sinne der Förderung der E-Mobilität sollen die Vorbereitungen bereits in der Bauphase getroffen werden, damit die Parkfelder mit Ladestationen mit vernünftigem Aufwand nach- bzw. ausgerüstet werden können. Es wird Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Merkblatt 2060 gefordert (Abbildung 18) Dies wird seitens der Grundeigentümerschaft unterstützt und wird daher als verhältnismässig erachtet. Im Sinne der bedarfsgerechten Erstellung der entsprechenden Anlagen bzw. der Zuweisung der Parkfelder zu den Wohnungen wird hingegen auf die Festschreibung einer minimalen Anzahl Parkfelder verzichtet.

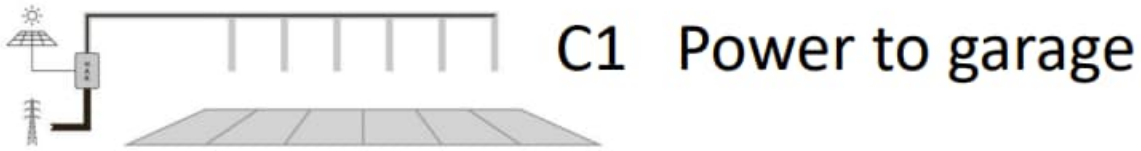
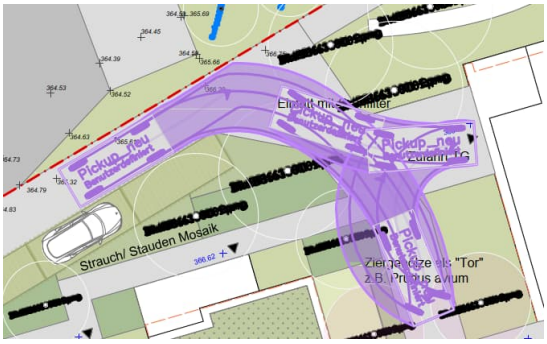


Abbildung 18 Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Merkblatt 2060

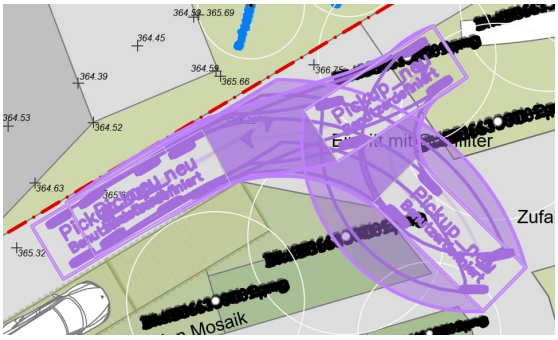
5.5 Verkehr

5.5.1 Strassenerschliessung

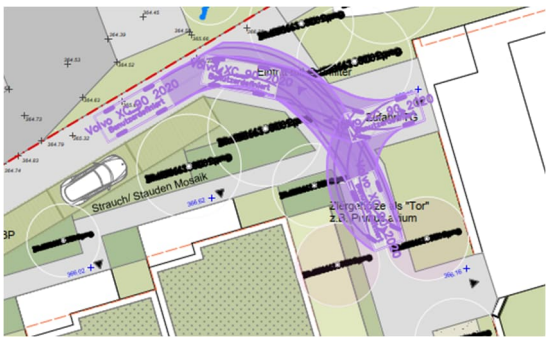
Die Baubereiche B1-B4 werden für den MIV direkt ab dem Rennweg erschlossen. Die Fahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner der 4 Baubereiche B (B1, B2, B3 und B4) werden mit einer direkten Einfahrt in die Tiefgarage geführt. An gleicher Stelle sind Besucherparkfelder vorgesehen. Die Erschliessung der Baubereiche A (A1, A2, A3) erfolgt ausgehend vom Rennweg im Norden des Perimeters über eine private Strassenzufahrt, dem Zufahrtsweg Areal. Die Zufahrt erfolgt über die Parzelle 1319., die zurzeit als Strassenparzelle von der Gemeinde Würenlingen vorliegt. Über diesen Zufahrtsweg erfolgt ebenso die Notfallzufahrt auf das Areal. Die Strasse wird im Bereich der Zufahrt in das Garagengeschoss so dimensioniert, dass eine Wendemöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr besteht. Abbildung 19 zeigt den Schleppkurvennachweis (dimensioniert für deinen Personenwagen) für den erwähnten Wendebereich auf. Sie sind im Mindesten dimensioniert auf Personenwagen.



Wendemanöver 1 Transporter



Wendemanöver 2 Transporter



Wendemanöver PW

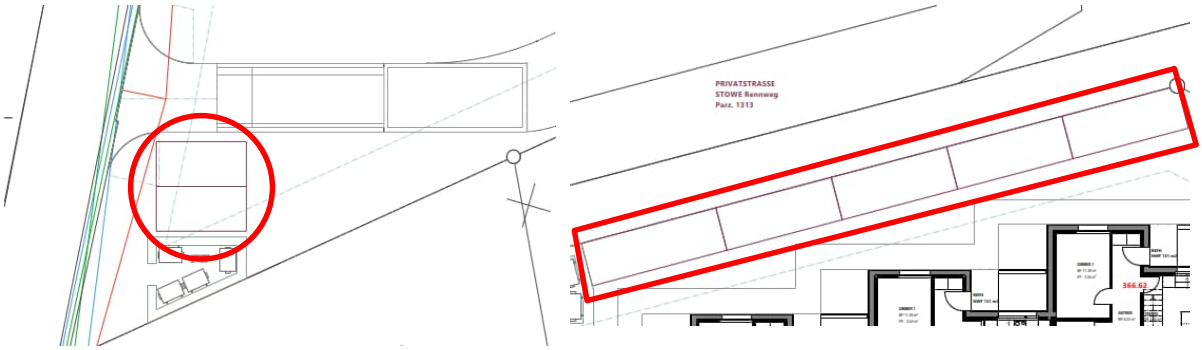
Abbildung 19 Wendemöglichkeiten durch Schleppkurven (in violett)

Der Zufahrtsweg zum Areal ist so zu konzipieren, dass der Begegnungsfall PW/PW ermöglicht werden kann. Die Wegparzelle weist heute eine Breite von ca. 3m auf. Die normgemässe Mindestbreite für den Begegnungsfall PW/PW beträgt bei Tempo 20 4m. Der Begegnungsfall Fussgänger/PW bedarf einer

Mindestbreite von 2.90m bei Tempo 20. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass es sich nicht um eine rein öffentliche Strasse handelt. Gleichwohl ist dem Schutz der Fussgänger zentrale Beachtung zu schenken, da sich eine öffentliche Fusswegverbindung auf der Fläche befindet. Eine Gewährleistung des Begegnungsfalls von PW/PW auf der Gesamtlänge der Zufahrt erscheint im Sinne der Quartierverträglichkeit der benötigten Erschliessungsfläche (aber auch im Sinne der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung) nicht zweckmässig. Zumal nördlich angrenzend, jedoch ausserhalb des Perimeters eine Parallelzufahrt zur nördlichen Überbauung besteht. Der Gestaltungsplan gibt keine klare Dimensionierung vor, verlangt jedoch die Gewährleistung des Begegnungsfalls. Ob dies mittels Ausweichstelle, 4m auf der ganzen Länge oder zusammen mit der nördlichen Einfahrt (über vorliegenden GP nicht anzusteuern, da ausserhalb des Perimeters) gewährleistet wird, ist im späteren Baugesuchsverfahren aufzuzeigen. Oberirdisch sind entlang des Zufahrtswegs Besucherparkplätze vorgesehen. Die Anzahl der Parkfelder für Besucher und Besucherinnen ist noch nicht final festgelegt. Sie geschieht in Abhängigkeit mit der Dimensionierung des Zufahrtsweges auf das Areal. Eine Ausweichstelle ist daher machbar. Alternativ notwendige Parkfelder wären bspw. im Garagengeschoss anzuordnen.

5.5.2 Parkierung Personenwagen und Velos

Die Parkierung für die Bewohner wird für die Baubereiche A1-A3 in einem Garagengeschoss und für die Baubereiche B1-B4 in einer Tiefgarage zusammengefasst. Die Einfahrt erfolgt separat an den frühestmöglichen Stellen. Die Erschliessungsfläche für diese Baubereiche wird damit auf ein Minimum reduziert. Oberirdische Parkierung soll nur für Besucher- und Behindertenparkplätze erlaubt sein. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über den strassenbegleitenden Grünraum der mit ökologischen Ausgleichsfläche und Vegetationspuffer zwischen Strassenraum und Siedlung dient. Deshalb und zur Wahrung der nachbarlichen Interessen ist eine passende Eingliederung in die Aussenraumgestaltung eminent. Die Besucherparkplätze sind südlich der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Weitere Besucherparkplätze sind seitlich des Zufahrtsweges anzuordnen.



Besucherparkplätze bei TG-Ausfahrt BB B Besucherparkplätze entlang Zufahrtsweg Areal

Abbildung 20: Situation für Besucherparkplätze (rot umrandet)

In der BNO bestehen keine konkreten Vorgaben zum Parkfeldbedarf. Insofern kommt SN 40 281 zur Anwendung. Das Parkierungsreglement der Gemeinde bezieht sich nur auf die Parkierung auf öffentlichem Grund. Tabelle 2 zeigt die Gegenüberstellung der Berechnung des Normbedarfs an Parkfeldern mit dem Richtprojekt. Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen richtet sich in den Baubereichen B1 bis B4 an der Anzahl Wohneinheiten (2 für jede Einheit) an. Erfahrungsgemäss wird bei Einfamilienhäusern bzw. Reiheneinfamilienhäusern die entsprechende Anzahl nachgefragt. Ein Nichtangebot führt zur Gefahr von Wildparkierung auf den Strassen. Für die Baubereiche A1-A3 ist die Anzahl an Parkfeldern an die anrechenbare Geschossfläche angepasst (1 Parkfeld pro 100 m^2).

Tabelle 2Richtwerte Anzahl Parkfelder gemäss SN 40 281 und gemäss Richtprojekt

Berechnungs-grund-lage	Gemäss Richtprojekt	Richtwert Anzahl PP	Vorgesehen im Richt-projekt
Baubereiche A1-A3:			31

Bruttogeschossfläche	2‘919 m^2 (inkl. Attika)	30	
Anzahl Wohneinheiten	18	18	
Baubereiche B1-B4:			
Bruttogeschossfläche	2’580 m^2	26	32
Anzahl Wohneinheiten	16	16	
Total			63

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

Tabelle 3 Richtwerte Besucher- und Behindertenparkplätze gemäss SN 640 281

Regel	Richtwert Anzahl Behinderten- / Besucher Parkfelder
Mind. 1 Behindertenparkplatz pro 50 Bewohnerparkfeldern des Normbedarfs (Berechnungsbasis 56 PP)	2
Zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder des Normbedarfs als Besucherparkfelder (Berechnungsbasis 56 PP)	6

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Parkfelderzahl herabgesetzt werden. Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie ist an diesem Standort eine Reduktion wie auch Beschränkung der Parkfelder deshalb nicht zielführend.

Nimmt man an, dass sich der Mehrverkehr pro Parkfeld auf 2.5 Fahrten pro Tag beläuft, kann bei einer gesamthaften Überbauung des Gestaltungsplangebietes von einem induzierten Verkehrsaufkommen von bis 158 Fahrten pro Tag ausgegangen werden (bei 63 Parkfeldern). Ca. 30 Fahrten dürften auf die Abendspitzenstunde (ASP) fallen (Annahme 20% in ASP).

Parkierung Velos
Eine optimale Zugänglichkeit von Abstellplätzen verstärkt die Nutzung des Velos. Auf dem Areal sind deshalb entsprechende Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der § 43 Abs. 4 BauV bzw. VSS-Norm SN 40 065, was 1 Veloabstellplatz pro Zimmer bedeutet. Im Richtprojekt sind diese integriert in die Gebäudekörper vorgesehen. Zur Kurzzeitparkierung sind Abstellplätze ohne Abdeckung ausserhalb der Hauptbauten in die Freiraumgestaltung des zentralen Freiraums integriert.

5.5.3 Notzufahrten und Anlieferung

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

Gemäss Auskunft vom 20.03.2025 von Matthias Ringele, Kommandant der Feuerwehr Würenlingen, ist die Möglichkeit zum Befahren des zentralen Freiraums notwendig. Dies insbesondere, weil die Treppenhäuser und die Garage der Terrassenbauten von diesem Raum aus zugänglich sind. Im Ereignisfall ist zudem die Möglichkeit zum Stellen eines Höhenrettungsfahrzeugs vorzusehen (Personenrettung). Die in der Richtlinie Feuerwehrzufahrten festgehaltenen Dimensionen können mit dem vorliegenden Richtprojekt gewährleistet werden. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Für die Anlieferung ist die Arealzufahrt wie auch der zentrale Freiraum befahrbar. Gestalterisch ist darauf hinzuwirken, dass das Befahren ohne Sicherheitsbedenken für sich aufhaltende Personen erfolgt.

5.5.4 Sichtzone

Bei der Ausfahrt des Tiefgaragenvorplatzes sowie den relevanten Kreuzungssituationen wurden die Sichtverhältnisse und Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) auf Basis des Richtprojekts geprüft. Auf den Strassen, welche das Areal erschliessen, namentlich der Rennweg gilt Tempo 50. Die Tiefgaragenausfahrt für die Baubereiche B1-B4 ist nicht vortrittsberechtigt. Da die genaue Lage der Arealausfahrten wie auch die Zufahrt zur privaten Strasse im konkreten Bauprojekt noch geringfügig ändern können, ist die genaue Lage der Sichtzonen im Gestaltungsplan nicht abschliessend festgelegt (Orientierungsinhalt). Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Situation anzupassen und mit entsprechender Nutzungsbeschränkung zu belegen.

5.5.5 Öffentliche Fusswegverbindung

Ein dichtes Fusswegnetz erhöht die Wahrscheinlichkeit der Nutzung der entsprechenden Mobilitätsform. Gerade in Hanglage sind direkte Wege zentral. Zur Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes sind innerhalb des Perimeters zwei Achsen als öffentliche Fusswegverbindung vorgesehen. Die Ost-Westverbindung zwischen Rebbergstrasse und Rennweg überwindet auf direktem Weg die Höhendifferenz zwischen diesen Strassen. Die zweite Verbindung folgt der heutigen Wegparzelle, welche südlich auch ihre Fortsetzung zwischen den Einfamilienhäusern findet. Die definitive Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festgesetzt.

5.6 Weiteres

5.6.1 Erholungs- und Spielflächen

Nach § 57 BNO sind bei Mehrfamilienhäusern im Freien Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorzusehen, welche in der Fläche mindestens 15% der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnnutzung umfassen. Desweiteren gibt § 45 BNO für Arealüberbauungen ergänzende Vorgaben zu entsprechenden Flächen. Nach § 18 Abs. 1 BauV gelten als Mehrfamilienhäuser Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten, wobei Reihenhäuser ohne gemeinsamen Haupteingang nicht darunterfallen. Terrassenhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten gelten als Mehrfamilienhäuser, wenn sie Teil einer Arealüberbauung sind. Beide Kriterien sind im vorliegenden Gestaltungsplan nicht erfüllt. Gleichwohl können im Sinne des siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses die obengenannten Zielwerte als Massgabe verwendet werden. Gemäss Richtprojekt und Gestaltungsplan stellt der zentrale Freiraum eine Erholungs- und Spielfläche dar. Der Raumbesitzt Aufweitungen, welche zum Verweilen anregen und die Aufenthaltsqualität des Freiraums verbessern. Durch Bepflanzung und Begrünung wie gegenüberliegende Hofbäume, die eine Torfunktion bilden, wird die Erholungsfläche an die mikroklimatischen Bedingungen angepasst. Es sind zudem Möblierungen wie Tische, Sitzbänke, Klettergerüste oder Tischtennistische vorgesehen, welche Platz bieten für Erholung und zum Spielen. Der Verkehr wird durch durchfahrtsbehindernde Massnahmen auf das Nötigste reduziert, sodass der Freiraum als sicherer Ort für Kinder und als sozialer Treffpunkt dienen kann. Neben dem zentralen Freiraum sind Erholungs- und Spielfläche im Freiraum Hang entlang der nördlichen öffentlichen Fusswegverbindung möglich. Abbildung **17** zeigt den Flächenauszug der Spielflächen innerhalb des Areals. Bei einer angenommenen aGF (inkl. Attikaflächen) von 5'481 m^2 entsprechen 15% 822 m^2. Das Richtprojekt sieht 910 m^2 gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen vor, wodurch die Realisierbarkeit von 15% nachgewiesen ist.

5.6.2 Entsorgung

Im Gestaltungsplanperimeter sind zwei Entsorgungsanlagen vorgesehen. An die Standorte werden sowohl betriebliche als auch gestalterische Anforderungen gestellt. Im Situationsplan 1:500 wird der Standort der ersten Anlage im Bereich der Tiefgaragenzufahrt vom Rennweg aus vorgesehen. Der Standort der zweiten Anlage ist an der Zufahrt zur privaten Strasse vom Rennweg her, neben dem Baubereich B1 geplant. Sollte sich im Rahmen des Bauprojekts zeigen, dass alternative Standorte eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung bieten, kann von den im Plan dargestellten Standorten abgewichen werden. Der Raum innerhalb des Perimeters ist optimal zu nutzen. Aus diesem Grund sollen die Entsorgungsinfrastrukturen, welche zur Abholung des Abfalls vom Rennweg her bedient werden, in einem

vertretbaren Masse im Unterabstand zur Gemeindestrasse angeordnet werden dürfen. Das minimale Mass wird in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt auf 3m ab bestehendem Strassenmarch definiert. Da im Erschliessungsplan Oberboden eine Baulinie zur Strasse besteht, ist auch von dieser Abstandsregelung abzuweichen.

5.6.3 Werkleitungserschliessung

Die Erschliessung für Entwässerung, Wasserversorgung, Elektro, etc. ist im Detail im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Die Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass die Nachrüstung von Tiefgaragenplätzen mit Elektro-Ladestationen möglich ist.

6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

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

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt KMP Architektur AG vom 03.10.2024 (Beilage zum Gestaltungsplan)
  - Situation mit Flächendifferenzierung
  - 2. UG = 1. VG REFH (Garagen-/Kellergeschoss REFH), 1:200
  - 1. UG = 2. VG REFH / Garagengeschoss und 1. VG Terrassenhäuser, 1:200
  - EG = 3. VG REFH / 2. VG Terrassenhäuser, 1:200
  - 1. OG = nächste Stufe Terrassenhäuser, 1:200
  - 2. OG = nächste Stufe Terrassenhäuser, 1:200
  - 3. OG = nächste Stufe Terrassenhäuser/Attika, 1:200
  - 4. OG = Attika Terrassenhaus A1, 1:200
  - Div. Schnitte 1:200
- Richtprojekt Umgebung von sima breer landschaftsarchitektur vom 22.11.2024 (Beilage zum Gestaltungsplan)
  - Situation 1:500
  - Konzeptbroschüre

Orientierende Bestandteile:

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

- Mitwirkungsbericht vom xx.xx.xxxx
- Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom xx.xx.xxxx

6.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

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

6.1.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 definiert die Ziele und den Zweck des Gestaltungsplans, welche sich hauptsächlich aus den Vorgaben der BNO ergeben.

§ 2 benennt den Situationsplan 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans. Die Richtprojekte Architektur und Umgebung erhalten wegweisenden Charakter. Der Planungsbericht dient der näheren Erläuterung der Planungsabsichten.

§ 3 hält fest, dass die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Würenlingen für die den Gestaltungsplan betreffenden Gebiete weiterhin ihre Gültigkeit behalten, solange im Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen gemacht werden.

§ 4 benennt den Perimeter als für die Festlegungen verbindliche räumliche Abgrenzung (Geltungsbereich).

6.1.2 Bau- und Gestaltungsvorschriften

In § 5 werden die Baubereiche für Gebäude festgelegt. Bei den Baubereichen B1, B2, B3 und B4 wird um die Baukörper jeweils ein Handlungsspielraum von 1m gewährleistet. In den Bereichen, in denen der Baubereich den ordentlichen Strassenabstand bzw. den übersteuerten Strassenabstand gemäss Erschliessungsplan bereits abbildet, wird kein Handlungsspielraum gegeben. Auf der östlichen Seite der Gebäudekörper der Baubereiche A1, A2, A3 wird ein Lagespielraum bis zum Strassenabstand von 4m eingeräumt. Talseits wird kein Handlungsspielraum gegeben, um den zentralen Freiraum nicht zu schmälern. An den Nord- und Südfassaden wird analog der Baubereiche B1 bis B4 ein Anordnungsspielraum gegeben von 1m. Dies wird mit der Flexibilität bei der Ausführungsplanung begründet. Das Volumen insgesamt wird über die aGF gesteuert. Das Garagengeschoss für die Terrassenhäuser wird als eigener Baubereich im Bereich der Baukörper A festgelegt, da dieses infolge talseitigem Herausheben aus dem Terrain nicht den Anforderungen eines Untergeschosses entspricht. In Absatz 3 wird eine Mindestüberdeckung von 40cm zur Gewährleistung der Grünraumfunktion für das Garagengeschoss definiert. Der Absatz 2 regelt den Umgang mit Gebäudeteilen und Elementen, welche über den definierten Baubereich hinausragen können.

Analog den Baubereichen Gebäude werden in § 6 Baubereiche für Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten festgelegt. Dieser bezieht sich auf die unterirdische Garage für die Reiheneinfamilienhäuser. Die Festlegung erfolgt ab Aussenkanten der Baubereiche Gebäude B1 bis B4. Damit ist gewährleistet, dass Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten in diesen Bereichen ausserhalb der Baubereiche Gebäude erstellt werden können. Die Anordnung der Garage soll in der Bauprojektierung noch einen gewissen Spielraum haben. Darum wir der Baubereich deutlich grösser festgelegt, als dies im Richtprojekt begründet ist. Mit der Vorgabe, dass das Gebäude jedoch nur eine Breite von 20m aufweisen darf (abgestimmt auf Richtprojekt), wird eine Ausfüllung des gesamten Baubereichs jedoch verhindert.

Damit die Bepflanzung mit Bäumen (Wurzelraum) gewährleistet wird, ist in Bereichen der Baubereiche B, welche bepflanzt sind, ein genügender Wurzelraum vorzusehen und bei kleineren Gehölzen im Bereich der Privatgärten und Erschliessungswegen die Mindestüberdeckung von 40cm zu gewährleisten.

§ 7 äussert sich zum Nutzungsmass. Pro Baubereich werden maximale anrechenbare Geschossflächen zugelassen. 5% dieser aGFs können auf einen jeweilig anderen Baubereich übertragen werden. Eine minimale Erstellung von 90% der aGF gewährleistet die haushälterische Nutzung des Bodens und sichert gleichzeitig die angedachte Bebauungskonzeption.

§ 8 regelt die Geschossigkeit, das Höhenmass und die Gebäudelänge. Abweichend zur BNO wird in den Baubereichen A1, A2 und A3 keine Geschossigkeit festgelegt. Jedoch werden Höhenkoten in Meter über Meer festgelegt, die die Gesamthöhe regulieren und die Geschossigkeit bzw. insbesondere die Höhenwirkung so einschränken. Diese Höhenkoten werden in den Situationsplan ergänzenden Schnitten definiert. Die maximale Höhenkote des Garagengeschoss wird auf 371 m. ü.M. festgelegt. Absatz 3 legt die Anzahl Vollgeschosse fest, die für die Baubereiche A1, A2 und A3 wie erwähnt frei ist und für die Baubereiche B1 bis B4 bei 3 Vollgeschossen liegt. Mit Absatz 2 wird die in § 8 Abs. 1 BNO festgelegte Gebäudelänge aufgehoben.

§§§ 9, 10 und 11 SNV regeln die Bauweise und Gestaltung der Bauten. § 9 regelt die Bauweise der Baukörper A1 bis A3. Die Bereiche sind als terrassierte Gebäudekörper anzuordnen. Absatz 2 bestimmt die Gestaltung von Seitenversätzen der verschiedenen Baubereiche. Abweichend zur Bau- und Nutzungsordnung sind Seitenfassaden ohne seitlichen Versatz an den Seitenfassaden von Baubereich A2 sowie and den Fassaden zum Perimeterinnern von A1 und A3 zulässig. In § 9 Abs.3 wird schliesslich eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude von A1 bis A3 gegenüber der Rebbergstrasse vorgegeben.

In §10 wird die Bauweise und Form der Baubereiche B1 bis B4 als Reiheneinfamilienhäuser festgelegt. Die einzelnen Einheiten innerhalb eines Baukörpers sind seitlich und auch horizontal zueinander versetzt anzuordnen um die Wahrnehmung als einzelne Gebäude zu erreichen. Der Gebäudeabstand zwischen zweier benachbarter Baubereiche von B1 bis B4 wird in § 9 Abs.3 auf mindestens 6.50 Meter bestimmt, sodass ein qualitätsvoller Zwischenraum bei Gewährung des erwähnten Anordnungsspielraums in der Lage geschaffen werden kann

Für alle Gebäudekörper ist eine sorgfältige aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung sicherzustellen unter Realisierung von klar strukturierten Volumetrien und ruhigen Erscheinungsform, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Soweit diese nicht als Terrassen werden sind sie extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für den Fall der Erstellung von Solaranlagen. Die Neubauten und Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie im Richtprojekt.

Die optimale Integration der Gebäude in die Umgebung wird nebst der Begrünung des Areals sowie die Wahl der Gebäudetypologien und Höhenentwicklung auch über die Farbgebung bzw. Materialisierung sichergestellt. § 12 spezifiziert hierzu, dass die Fassaden sämtlicher Gebäude bezüglich Farbgebung und Materialisierung untereinander abgestimmt werden müssen. Abweisende, geschlossene Fassen gemäss Abs. 2 sind im Sinne der Integration in die Umgebung zu vermeiden. Bei Baufreigabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen sowie eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.

6.1.3 Freiraum

Der begrünte Aussenraum ausserhalb der Gebäude im Perimeter wird über vier differenzierte Bereiche definiert. §§ 13, 14, 15 und 16 legen die unterschiedlichen Zielsetzungen und Möglichkeiten fest. Der Freiraum Hang ist als Grünraum zu gestalten, der die Abzeichnung des Hangs repräsentiert ohne Bauten und Anlagen. Die Ausnahme bilden der öffentlichen Fusswegverbindung sowie Elemente im Zusammenspiel mit dem Baubereich Garagengeschoss sowie klar lokalisierten Spielgeräte. Der zentrale Freiraum dient der internen Strukturierung des Areals als Aufenthalts- und Begegnungsraum und zur Erschliessung. Die Gestaltung ist auf diese Funktionen hin auszurichten. Die Durchfahrtsattraktivität des motorisierten Individualverkehrs soll mit passenden Massnahmen tief gehalten werden.

Der Aussenraum der Reiheneinfamilienhäuser dient als privater Aussenraum für die Gebäude der Baubereiche B1 bis B4 sowie deren Erschliessung. Die privaten Gärten sind nach § 15 Abs. 2 SNV vornehmlich als Grünraum zu gestalten und die Bodenbedeckung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Die Terrassierung und seitliche Abgrenzung kann mit Stützmauern von maximalen 60cm, vegetativen Strauchhecken oder Hainbuchenhecken mit maximal 1.20m Höhe umgesetzt werden. Der strassenbegleitende Grünraum ist als Blumenwiese auszugestalten, ausgenommen von Entsorgungsinfrastrukturen gemäss § 33 SNV, der Besucherparkierung gemäss § 24 Abs. 4 SNV, der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage gemäss 24 Abs. 2 SNV und der Verlängerung der Erschliessungswege nach § 15 Abs. 3 SNV bis zum Rennweg.

§ 17 legt die Sicherstellung der ökologischen Ausgleichsflächen fest und folgt mit einer Gesamtfläche von 1'386 m^2 den Bestimmungen von BauG § 40a. Darunter dürfen nach Abs. 3 maximale 50% der ökologisch wertvoll gestalten Dachflächen gemäss SIA-Norm 312 angerechnet werden. Abschnitt 4 regelt den Anteil an realisierter Ausgleichsfläche bei einer Überbauung in Etappen auf mindestens dem Anteil realisierter aGF.

§ 18 adressiert die Mauerbegrünung der zu dem zentralen Freiraum gerichteten Fassade des Baubereichs Garagengeschoss sowie der als Garagengeschoss genutzten Stufen im terrassierten Gebäude der Baubereiche A1 bis A3.

Mit § 19 wird vorgegeben, dass auf Schnitthecken, bauliche Einfriedungen und Sichtschutzelemente im gesamten Perimeter verzichtet werden muss, mit Ausnahmen der Hainbuchenhecke nach § 15 Abs. 2 SNV.

§ 20 und § 21 regeln die Bepflanzung. Allgemein sind standortgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzenarten zu verwenden und die Verwendung invasiver Neophyten gemäss der «Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz» von Infoflora sind nicht zulässig. Die Baumbepflanzung entspricht im Minimum der gemässe Situationsplan bestimmten Anzahl. Die genauen Standorte und Arten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Absätze 2, 3 und 4 definieren die im Situationsplan unterschiedliche Charakterisierung der verschiedenen Bäume in Arealbäume, Zierbäume sowie die Bestimmung von strassenbegleitenden Baumreihen oder Baumgruppen.

6.1.4 Erschliessung

§ 22 legt fest, dass die Zugänge zu den Gebäuden beziehungsweise den Wohneinheiten an den Fassadenseiten gemäss Situationsplan anzuordnen sind. Die Erschliessung für die Wohneinheiten innerhalb der Baubereich A1 bis A3 wird gemäss § 23 für die Wohneinheiten innerhalb der Baubereich in das Gebäude integriert über ein gemeinsames Treppen-/Liftsystem.

Die Erschliessung und Parkierung des MIV wird mit § 23 geregelt. Die Haupterschliessung erfolgt über das im Situationsplan bezeichneten Zufahrtsweg Areal, als Hartbelag ausgestalten. Im Bereich der Zu-/und Wegfahrt muss eine Wendemöglichkeit gewährleistet werden. Die Erschliessung der Baubereiche B1 bis B4 erfolgt direkt ab dem Rennweg mittels Einhausung. Die MIV-Abstellplätze der Bauten unterirdisch anzuordnen sind. Eine Ausnahme bilden im Situationsplan mit Lage festgelegten oberirdischen Parkfelder für Besucherinnen und Besucher.

Gut zugängliche Velo-Abstellplätze sind wichtig für die geförderte Nutzung des Langsamverkehrs als Fortbewegungsmittel. In § 25 der Sondernutzungsvorschriften werden dementsprechend Abstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640 065 vorgeschrieben. Zudem ist eine angemessene Infrastruktur für die Kurzzeitparkierung vorzusehen. § 26 regelt die Notfallzufahrt und erforderliche Stellflächen für Notfallfahrzeuge.

Die im Situationsplan dargestellte öffentliche Fusswegverbindung wird in § 27 geregelt. Sie ist mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags, welcher im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Würenlingen sicherzustellen. Zuständigkeiten wie Beleuchtung, Winterdienst oder Unterhalt werden in diesem Vertrag geregelt. Der Abschnitt zwischen Rebbergstrasse und dem Zufahrtweg Areal muss im Minimum 1.6m breit sein. Die definitive Lage wird im Bauprojekt definiert. Auf dem Zufahrtsweg Areal ist und im zentralen Freiraum ist die Fusswegverbindung Bestandteil der Mischverkehrsfläche.

6.1.5 Umwelt, Ver- und Entsorgung

§ 29 definiert die Anforderungen für eine effiziente und umweltfreundliche Energienutzung und -bereitstellung. Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt der Minergie-P-Standard als Minimum. Beim Bauprojekt ist für die Energienutzung ein Energiekonzept einzureichen. Absatz 3 regelt die Bedürfnisse der Elektromobilität, die im Minimum in Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren ist.

§ 30 legt fest, dass die Beleuchtung der Erschliessungsbereiche im Sinne einer Massnahme gegen die Lichtverschmutzung sparsam und angemessen erfolgen muss.

Die Entwässerung und Versickerung wird in § 31 geregelt. Allfällige oberirdische Retentionsanlagen sind naturnah auszugestalten. Speicherung von nicht verschmutztem Dachwasser und dessen Nutzung zur Bewässerung ist zu prüfen.

§ 32 enthält die Vorgabe, dass die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung im Bauprojekt aktiv zu thematisieren und entsprechende Massnahmen zur Hitzeminderung vorzusehen sind.

Die Lage der Entsorgungsstelle ist im Situationsplan festgelegt. Die detaillierte Lage und Ausgestaltung der Entsorgungsstelle wird gemäss § 33 im eigentlichen Bauprojekt präzisiert. Eine Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstands zum Rennweg auf minimal 3m ist zulässig.

§ 34 enthält grundsätzliche Vorgaben, Beurteilungskriterien und Massnahmen zur Qualitätssicherung. So wird die fachliche Begleitung auf Kosten der Bauherrschaft und ein Farb- und Materialisierungskonzept sowie mit jedem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan verlangt. Eine fachliche Begleitung hat die Planung anhand der vorgegebenen Beurteilungskriterien und der wegleitenden Richtprojekte Architektur und Umgebung zu messen.

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

6.2 Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan

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

Nach § 64 Abs. 1bis BauV gilt neu, dass Sondernutzungspläne, die ab dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden (beim vorliegenden Teil-GP Mittlerberg der Fall), IVHB-konform sein müssen. Die Konformität ist bereits in der BNO der Gemeinde Würenlingen integriert. Auf eine ergänzende Darstellung in Tabelle 4 wird daher verzichtet.

Tabelle 4 Gegenüberstellung Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan

Kriterium	BNO/ Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt	Regelung im Gestaltungsplan	Begründung/ Resultat
Maximale AZ	§ 8 BNO max. AZ in E2 ist 0.40	Anrechenbare aGF: - 5001 m^2 → AZ = 0.541	Anrechenbare aGF: Total = 5040m^2 → AZ 0.545	Verdichtete Bauweise, Nichtrealisierung möglicher Attikas in Bereich der REFH, Minergie-P Standard
Gestaltung Terrassenhäuser	§ 45 d) Stufen sind i.d.R. seitlich versetzt anzuordnen, oder es sind Seitenfassaden → dürfen keine geschlossene Fläche bilden	Bei Terrassenhausfassaden Richtung Arealinneres, Fassaden ohne Versatz	In den Baubereichen A1-A3 Fassaden ohne Versatz erlaubt	Reduktion Fussabdruck des mittleren Gebäudes zugunsten des Freiraums Hang → Interpretation der BNO-Formulierung «in der Regel»
Vollgeschosszahl	§ 8 BNO Zonenvorschriften: Einfamilienhauszone 2 mit 2 Vollgeschossen	Baubereiche B1-B4 3-geschossig, da unterstes Geschoss > 80cm im Mittel über Fassadenlinie Baubereich A1-A3: Geschossigkeit	Baubereichen B1-B4 mit Ermöglichung von maximal 3 Vollgeschossen. Baubereiche A1-A3 ohne definierte Vollgeschosszahl	Niveaumässige Ausrichtung der REFH auf zentralen Freiraum; stattdessen kein Attika bei REFH Terrassenhäuser müssen innerhalb der

		grundsätzlich eingehalten, jedoch teilweise knapp in einzelnen Stufen.		Höhenkoten in Meter über Meer realisiert werden (3D-Baubereich); Terrain bietet Terrainabhängiges Baufeld, tiefere Gesamthöhe als in der BNO führt zu verbesserter Eingliederung ins Landschaftsbild. Flexibilisierung hinsichtlich Geschossigkeit bei gleichzeitiger Sicherstellung über 3D-Baubereich)
Gebäudelänge	§ 8 Abs. 1 BNO: Maximale Gebäudelänge von 30m in E2	Gebäudelänge Garagengeschoss von ca. 80m; Überschreitung 30m auch bei REFH, wenn 4-er-Einheiten als ein Gebäude angesehen werden	Definition von Baubereichen, in welchen die maximalen Dimensionen der Gebäude gegeben sind.	Zusammenhängendes Garagengeschoss wird ermöglicht (rationelle Erschliessung), Ausdehnung der Gebäude auf maximale Ausdehnung gemäss Baubereichen
Strassenabstand	§ 111 BauG: 4m Abstand gegenüber Gemeindestrassen	Durch Gebäude eingehalten, nicht jedoch durch Entsorgungsanlage	Reduktion auf minimal 3m für Entsorgungsinfrastrukturen	Optimale Flächennutzung, Optimierung betriebliche Abläufe

7 Auswirkungen

7.1 Innenentwicklung

Die kantonale Siedlungsstrategie basiert auf dem Prinzip, Innenentwicklungspotentiale im bereits bebauten Siedlungsgebiet so weit als möglich auszuschöpfen. Dabei kommt einer qualitativen Entwicklung von Potentialflächen eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde Würenlingen legt mit § 3 Bau- und Nutzungsordnung zudem fest, dass verdichtetes Bauen in Rahmen der Zonenvorschriften grundsätzlich gefördert werden soll. Die Forderung einer Mindestausnutzung bei Gestaltungsplangebieten unterstreicht die Zielsetzung.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Raumkonzept Aargau im ländlichen Entwicklungsraum. Gemäss kantonalem Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Mindestdichte für unüberbaute Wohn- und Mischzonen in diesem Raumtyp 60 EinwohnerInnen pro Hektare. Laut Analyse der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau beträgt die Einwohnerdichte in der betroffenen Wohnzone bis zwei Geschosse in Würenlingen rund 38 Einwohner pro Hektare (Stand 31.12.2015 gemäss Analysekarte „Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen“), was im Vergleich mit dem Mittelwert der Bevölkerungsdichte in Wohn- und Mischzone im Raumtyp der ländlichen Entwicklungsräume mit 39.3 Einw./ha ähnlich hoch ist

Für die Abschätzung der Einwohnerdichte im vorliegenden Areal wurde eine Wohnungsbelegung von 2.3 Personen pro Wohnung angenommen. Diese Annahme beruht auf der Analysekarte „Belegungsdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen“ vom 31.12 2015 des Kantons Aargau für die Zone in der der Gestaltungsplanperimeter liegt. Das Richtprojekt zum Gestaltungsplan geht von 34 Wohnungen aus. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt dies rund 78 Personen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst 9'247 m^2, sprich 0.92 ha, was eine entsprechende Einwohnerdichte von rund 84.8 E/ha ergibt, womit die Mindestdichte gemäss Raumkonzept Aargau erreicht bzw. übertroffen wird.

In Anbetracht dessen, dass es sich bei der zweigeschossigen Einfamilienhauszone im Vergleich zu weiteren Bauzonen in Würenlingen um einen Zonentyp mit lockerer Bebauung handelt (maximale Ausnützungsziffer von 0.4) und sich der kantonale Zielwert der Einwohnerdichte auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht, erscheint der Innenentwicklungsbeitrag bezogen auf den resultierenden Dichtewert als übereinstimmend mit den kantonalen und kommunalen Planungen.

7.2 Interessenabwägung

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

7.3 Zielerreichung

7.3.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Würenlingen ist der Einfamilienhauszone 2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurde eine Planung durch die initiierenden durchgeführt, in welche die Gemeinde

über die Kommissionen, den Gemeinderat und den Fachberater laufend informiert wurden und zu wichtigen Aspekten Zwischenentscheide fällen konnten. Bereits in einer frühen Phase wurden damit die relevanten Akteure seitens der Behörden, der Grundeigentümer, des Planungsteams und weiterer Anspruchsgruppen miteinbezogen. Dies ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie stufengerechte Vorgaben für die Entwicklung.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung in den Richtprojekten Architektur und Freiraum werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss den gesetzlichen, kantonalen Vorgaben erfüllt. Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit weiteren ökologischen und gemeinschaftlichen Vorgaben führen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis.

7.3.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan „Mittlerberg Ost“ erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung.

§ 5 Abs. 4 BNO legt Zielvorgaben für Gestaltungsplanungen in Würenlingen fest, welche auch im vorliegenden Gebiet zu erfüllen sind. Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben wie folgt um:

Zielvorgabe (§ 5 Abs. 4 BNO)	Entsprechung im Gestaltungsplan
Sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume	Durch die Wahl der Gebäudetypologien und deren Setzung innerhalb des Areals wird einerseits auf die anspruchsvollen topographischen Verhältnisse reagiert und andererseits auf die bebaute Umwelt in der Umgebung Bezug genommen. Verschiedene Freirautypen bedienen die unterschiedlichen Ansprüche von Bewohnenden, halböffentlichem bzw. öffentlichem Raum sowie Ökologie. Ein zentraler Freiraum bietet Raum für Spiel und Begegnung und ergänzt daher die privat zugeordneten Freiräume der REFH und Terrassenhäuser ideal.
Mindestausnutzung im Sinne einer verdichteten Bauweise	Durch die Wahl von Reiheneinfamilienhäusern sowie Terrassenhäusern sind Gebäudetypologien gewählt, welche eine hohe Nutzungsdichte innerhalb der Einfamilienhauszone ermöglichen. Die Definition einer minimalen Realisierung von 90% der aGF pro Baubereich stellt zudem eine Mindestausnutzung sicher.
Gute Einordnung ins Ortsbild	Würenlingen hat ein Ortsbild nationaler Bedeutung. Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter liegt nicht im Kernbereich des ISOS. Hinsichtlich Ortsbild ist vielmehr die Hanglage relevant. Die Wahl der Gebäudetypologien stellt eine gute Einordnung in die bebaute Umgebung sicher.
Rationelle Erschliessung	Für das Areal werden zwei MIV-Zufahrten vorgesehen. Für die REFH erfolgt die Tiefgaragenzufahrt direkt ab übergeordnetem Strassennetz. Die Zufahrt zur Garage der Terrassenhäuser wird ins Gebäude integriert angeordnet. Das Garagengeschoss stellt bei den Terrassenhäusern zudem das erste Vollgeschoss dar. Durch die Aufteilung der Zufahrten kann die Unterbauung des Areals minimiert werden, was der Aussenraumgestaltung und Begrünung zugute kommt.

7.3.3 Schlussfolgerung

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

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

8 Projektorganisation und Planungsablauf

8.1 Organisation

8.1.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberschaft ist das Konsortium Mittlerberg, vertreten durch die KMP Architektur AG, Wettingen.

8.1.2 Auftragnehmer

Gestaltungsplan
KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
- Sebastian Quinten, stud. MSc Geographie

Richtprojekt Architektur
KMP Architektur AG, Bahnhofstrasse 1, 5430 Wettingen

- Peter Sommerhalder, dipl. Architekt ETH/SIA

Richtprojekt Umgebung
Sima breer landschaftsarchitektur GmbH, Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

- Rolf Breer, dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektur

8.1.3 Vertreter der öffentlichen Hand

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

Gemeinderätin, Ressort Hochbau/Ortsplanung	Melanie Gasser
Leiter Bau, Planung und Umwelt	Mirco Meier
Fachberater der Gemeinde	Renato Costamagna
BVU ARE Kreisplaner	Oliver Hager

8.2 Ablauf der Planung

Variantenstudium / Erstellen Richtprojekte Architektur und Umgebung	2022 - 2024
Beurteilung Erstentwürfe Richtprojekte durch Kommission, Fachberater und Gemeinderat, mit vorgängiger erster Vorstellung Richtprojekt an Gemeinde	29. August 2023

Beurteilung Erstentwürfe Richtprojekte durch Kommission, Fachberater und Gemeinderat, mit vorgängiger zweiter Vorstellung Richtprojekt an Gemeinde	2. April 2024
Verabschiedung der Planungsunterlagen zur fachlichen Stellungnahme und Mitwirkung durch den Gemeinderat	
1.Kantonale Vorprüfung	
Mitwirkungsverfahren	
Abschliessende Vorprüfung	
Öffentliche Auflage	
Beschluss	

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

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Würenlingen am xx.xx.xxxx zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

Mitwirkung
Parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe wird die Bevölkerung von Würenlingen informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

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

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

9 Beilagen

- A: Nachweis im Richtprojekt eingerechnete aGF für die Baubereiche
- B: Nachweis Geschossigkeit Richtprojekt
- C: Nachweis Rückversatz Terrassen Terrassenhäuser
- D: Nachweis Attikaflächen Richtprojekt