Kanton Aargau
Gemeinde Spreitenbach

Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96/98

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV

Entwurf

SUTER VON KÄNEL WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32771 – 15.7.2022

Auftraggeber

Thomas Götz
Varioserv AG
8600 Dübendorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Luca Imoberdorf

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt, Quelle: Maier Hess Architekten GmbH

Inhalt

1 EINLEITUNG 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Verfahren 6

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 7
2.1 Richtplanung 7
2.2 Nutzungsplanung 9
2.3 Ortsbild & Denkmalpflege 13
2.4 Infrastruktur & Umwelt 15
2.5 Erschliessung 20

3 RICHTPROJEKT 21
3.1 Ausgangslage 21
3.2 Städtebauliches Konzept 22
3.3 Architektur 23
3.4 Freiraum 24

4 ERLÄUTERUNG VON SONDERNUTZUNGS-VORSCHRIFTEN & PLAN 26
4.1 Zweck 26
4.2 Bestandteile und Geltungsbereich 26
4.3 Ergänzendes Recht 27
4.4 Gestaltung 27
4.5 Bebauung 27
4.6 Nutzung 29
4.7 Freiraum 30
4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung 32
4.9 Umwelt 34
4.10 Ver- und Entsorgung 35
4.11 Schlussbestimmung 35

5 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG 36

6 VERFAHREN 37
6.1 Übersicht 37
6.2 Information und Mitwirkung 37
6.3 Vorprüfung 37

Beilagen

- Richtprojekt, Maier Hess Architekten GmbH und noa Landschaftsarchitekten GmbH, 11.7.2022
- Berechnung Veloabstellplätze, Suter von Känel Wild, 7.7.2022
- Berechnung Autoabstellplätze, Suter von Känel Wild, 7.7.2022
- Bewertung Wohnobjekt nach Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Maier Hess Architekten GmbH, 17.6.2021
- Kurzbericht, Prüfung Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Bürgi Schärer Architekten AG, 11.5.2022

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Entwicklungsabsicht

Das bestehende Wohnhochhaus Bahnhofstrasse 96/98 ist am Ende seines Lebenszyklus angelangt.

Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass eine Sanierung/Transformation nicht zielführend ist. Folgende Hauptfaktoren verhindern eine nachhaltige Sanierung:

Die Tragstruktur aus dem Jahr 1975 mit nur 16 cm starken Stahlbetondecken ist äusserst schwach. Die schon aktuell ungenügenden lichten Raumhöhen von lediglich 236 cm bieten keinen Handlungsspielraum und stellen die Hauptargumente gegen eine Sanierung dar. Installationen, Bäder und Küchen könnten saniert werden, aber die sanierungsbedürftigen Liftanlagen stellen aufgrund nicht verfügbarer Ersatzteile ein zusätzliches, kaum lösbares Problem dar.

Der Bestandsbau soll daher durch einen Neubau ersetzt werden.

Planungsperimeter

Das Areal liegt im Nordwesten der Gemeinde Spreitenbach im Quartier Langäcker am Knoten Bahnhofstrasse/Rotzenbühlstrasse und umfasst eine Gesamtfläche von rund 4'000 m^2.

Orthofoto mit Planungsperimeter (rot)
Quelle: agis

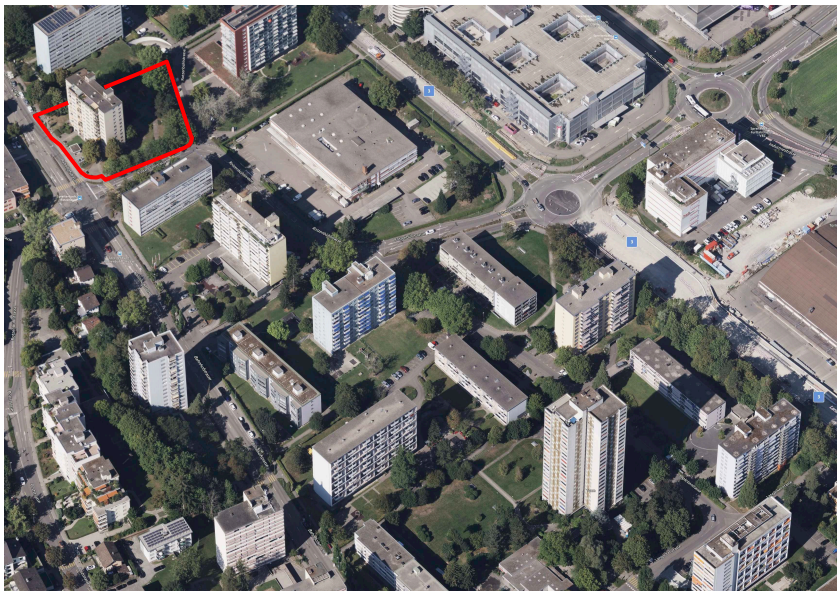
Gebiet Langäcker
(Quelle: Bauverwaltung Spreitenbach)

Die Entwicklung des Gebiets Langäcker und der Liegenschaft Bahnhofstrasse 96/98 basiert auf dem Richtplan «Quartierplan Langäcker-Spreitenbach» aus dem Jahre 1961. Das Gebiet wurde bis 1975 weitgehend überbaut und verfügt über eine aussergewöhnlich klare und konsequente städtebauliche Struktur, welche auf den Grundprinzipien des Städtebaus der Moderne basiert.

Das Ordnungssystem besteht aus weitgehend orthogonal zueinander versetzten Scheiben umflossen von einer grosszügigen Parklandschaft. Das Quartier ist durch unterschiedliche Architekturen geprägt, welche sich aufgrund des rationalen architektonischen Ausdrucks, klarer Gebäudestrukturen, einer gewissen Einfachheit und Strenge auszeichnen. Die Bauten verbinden sich im Langäcker bezüglich Gestaltungsmerkmalen und Materialien zu einem relativ homogenen Gesamtcharakter. Auch ist das Quartier heute geprägt durch günstigen Wohnungsbau.

Beim geplanten Gebäude handelt es sich um den ersten grösseren Ersatzneubau im Quartier Langäcker.

Luftbild Quartier Langäcker
mit Planungsperimeter (rot)
(Quelle: Bing Maps)



Ziel

Mit Schreiben vom 6. Februar 2020 hat die Gemeinde Spreitenbach die Grundeigentümerschaft angewiesen, einen Ersatzneubau im Rahmen der Möglichkeiten der rechtskräftigen Wohnzone Bestand zu entwickeln. Da ein Ersatzneubau geplant ist, muss gemäss §8 Abs. 6 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ein Gestaltungsplan basierend auf einem Richtprojekt ausgearbeitet werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Projekts geschaffen werden.

1.2 Verfahren

Ablauf Arealentwicklung

Die Entwicklung des Areals erfolgt in folgenden Phasen:

Vorstudien (2020/2021)

Vorprojekt / Gestaltungsplan (2021/2022)

Bauprojekt / Vermarktung & Realisierung (ab 2023)

Gestaltungsplan

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Spreitenbach wurden im Rahmen einer Vorstudie mehrere Bebauungsvarianten der ARGE Wachtl/Maier Hess Architekten einander gegenübergestellt. Das daraus hervorgegangene Projekt von Maier Hess Architekten GmbH wurde anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt und soll die Basis für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan bilden.

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Vorschriften über die Situierung, Erscheinung und Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung.

Mit einem Gestaltungsplan wird die Grundeigentümerin nicht zum Bauen verpflichtet. Es wird lediglich festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen und betrieblichen Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung durch die Gemeinde Spreitenbach.

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96/98 den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

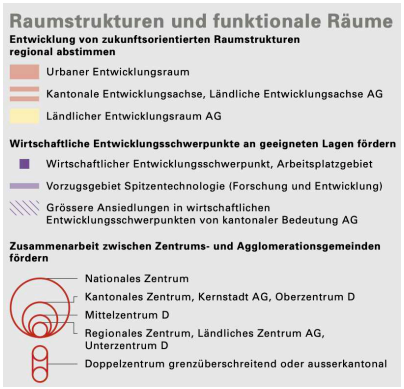
2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

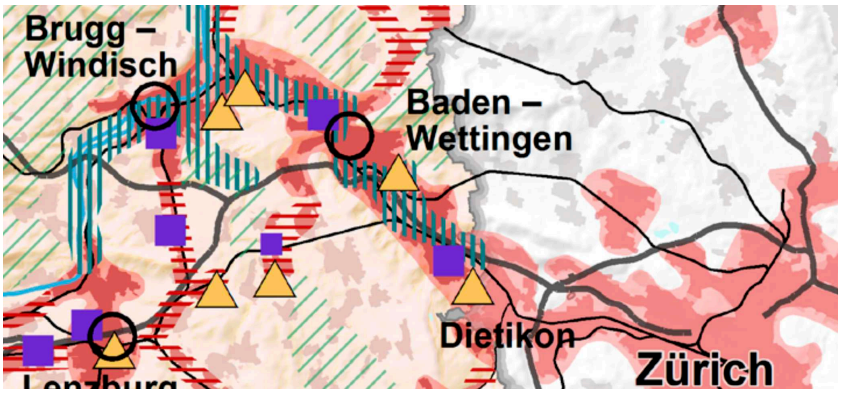
2.1 Richtplanung

Richtplan Kanton Aargau
Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Spreitenbach zählt gemäss dem Raumordnungskonzept Aargau zu den urbanen Entwicklungsräumen, welche im Richtplantext wie folgt beschrieben werden:

Urbane Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden.





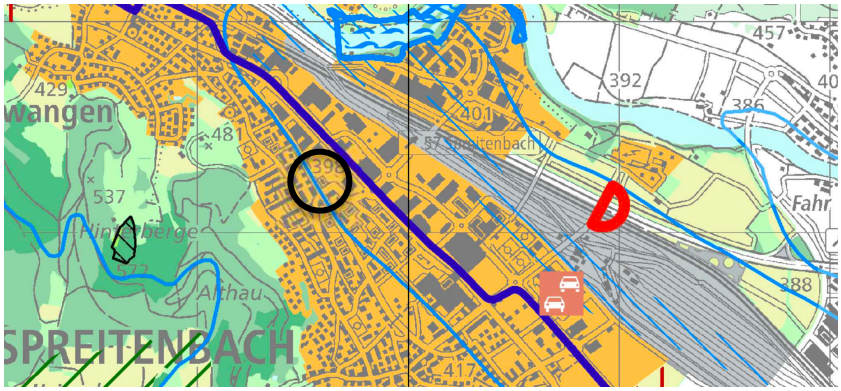
Siedlung / Landschaft / Mobilität / Energie / Versorgung / Abwasser und Abfallentsorgung

Das Areal liegt gemäss Richtplankarte innerhalb des Siedlungsgebiets und im kantonalen Interessensgebiet für Grundwassernutzung. Darüber hinaus liegt es in unmittelbarer Nähe zur Limmattalbahn-Achse, welche als Wohnschwerpunkt ausgewiesen ist.

Der kantonale Richtplan sieht für Gemeinden im urbanen Entwicklungsraum wie Spreitenbach eine Mindestdichte von 70 E/ha auf bereits überbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen vor. In Wohnschwerpunkten sind mindestens 120 E/ha vorzusehen.

Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Lage des Perimeters (schwarzer Kreis)

Siedlungsgebiet
Spurneubau/-ausbau
Interessensgebiet Grundwassernutzung



Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der am 6. April 2021 vom Gemeinderat verabschiedete kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) stützt sich auf die räumliche Entwicklungsstrategie RES 2030 und ist abgestimmt mit der sich derzeit in Bearbeitung befindenden Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung. Mit dem KGV werden die Stärken und Schwächen der Gemeinde Spreitenbach bezüglich der Teilbereiche Motorisierter Individualverkehr, Öffentlicher Verkehr, Radverkehr sowie des Fussverkehrs behandelt. Auf Basis einer ausführlichen Analyse werden entsprechende Zielsetzungen und Massnahmen definiert, welche als Gesamtes den KGV darstellen.

Die meisten Massnahmen sind für den vorliegenden Gestaltungsplan nicht relevant, da sie nur das angrenzende Strassennetz, nicht aber das Areal selbst betreffen. Folgende Massnahmen tangieren aber auch die Planung selbst:

Parkplatzanzahl möglichst klein halten (RuV_A)

Die Anzahl der neuen Parkplätze an zentralen Lagen und im Zentrumsgebiet soll möglichst klein gehalten werden. Die Parkplatzerstellungspflicht für die Wohn- und Arbeitsnutzungen soll in Abhängigkeit der jeweils aktuellen Erschliessung durch ÖV, Fuss- und Radverkehr festgelegt werden. Darüber hinaus ist eine Reduktion der Pflichtparkplätze zu ermöglichen.

Die ÖV-Erschliessung hat in den bisherigen Reglementen keine Auswirkung auf die Parkplatzerstellungspflicht für Wohnnutzung. Eine hohe Parkplatzverfügbarkeit erhöht die Attraktivität des MIV als Verkehrsmittel. Der steten Verbesserung der ÖV-Erschliessung, u.a. der Limmattalbahn, ist entsprechend Rechnung zu tragen.

Aufwertung der Verbindungen durchs Langäckerquartier und Platanenweg (FV_E)

Der Platanenweg ist ein attraktiver Gehweg mit erhaltenswerten Platanen. Dieser soll als Ost-West-Verbindung entlang der Einkaufszentren aufgewertet werden. Als dessen Fortsetzung weist das Fusswegnetz im Quartier Langäcker in Ost-West-Richtung diverse Netzlücken auf.

Im März 2015 wurde vom IRAP und der Hochschule Rapperswil für das Quartier Langäcker ein Konzept für den Fuss- und Radverkehr ausgearbeitet. Dieses zeigt auf, mit welchen Massnahmen Netzlücken und Schwach- stellen im Quartier behoben werden können. Im Konzept wird empfohlen, dass für die gezielte Umsetzung des Fuss- und Radverkehrskonzepts der Gemeinderat eine Stelle in der Gemeindeverwaltung beauftragt. Investitionen durch die Gemeinde wurden allerdings aufgrund der finanziellen Situation mehrfach zurückgestellt.

Derzeit werden bei Bau- und Planungsvorhaben (Gestaltungspläne) die Anliegen des Fuss-, Radverkehrs- und Freiraumkonzeptes durch die Bauverwaltung vertreten und wenn möglich eingebracht und durchgesetzt. Dies soll auch in Zukunft so praktiziert werden. Zudem sind die Anliegen in der Teiländerung der BNO entsprechend zu berücksichtigen, insbesondere wenn die Wohnzone Bestand (Langäckerquartier) näher untersucht und angepasst wird.

2.2 Nutzungsplanung

Bauzonenplan

Das Areal befindet sich in der Wohnzone Bestand. Aufgrund der Lärmvorbelastung gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Ausschnitt Bauzonenplan
Gemeinde Spreitenbach
mit Planungsperimeter (blau)

Wohnzone Bestand (WB)

Empfindlichkeitsstufe III
infolge Lärmvorbelastung

Bau- und Nutzungsordnung
Grundmasse
§ 6 BNO

In der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden für die Wohnzone Bestand im Gegensatz zu den restlichen Zonen mit Ausnahme eines Grünflächenanteils von 20% keine Grundmasse definiert.

Die Art und das Mass der Nutzung richtet sich nach § 8 BNO:

Wohnzone Bestand WB
§ 8 BNO

[1] Die Wohnzone Bestand WB dient dem Wohnen. Es sind nur Mehrfamilienhäuser und vereinzeltes, nicht störendes Kleingewerbe zugelassen.

[...]

[3] Der Gemeinderat legt im Rahmen des Gestaltungsplanes, unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, im Einzelfall die Baumasse fest. Er orientiert sich bei Um-, Neu- und Ersatzbauten am Charakter der bestehenden Bebauung, verbunden mit der besonderen Pflicht zur Einpassung.

[4] In der Wohnzone Bestand sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze sämtliche Autoabstellflächen in Gebäuden unterzubringen.

[5] Gemeinschafts-, Keller-, Wasch-, Trocken- und Abstellräume für Velos und Kinderwagen dürfen in der Regel nicht ausserhalb des Gebäudegrundrisses platziert werden.

[6] Grössere Um- und Neubauten sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.

Umgang Richtprojekt & Gestaltungsplan	Auf Basis des vorliegenden Gestaltungsplans soll ein Ersatzneubau mit überwiegend Wohnnutzung (61 Wohnungen) realisiert werden. Die zulässige Ausnützung basiert auf dem in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeiteten Richtprojekt (Bestand + 20%). Sämtliche Autoabstellplätze inkl. Besucherparkplätze werden unterirdisch angeordnet. Alle Nebenräume werden innerhalb des Gebäudes (inkl. Untergeschoss) platziert. Die zonenspezifischen Bestimmungen werden somit vollumfänglich erfüllt.

Neben den zonenspezifischen Festlegungen in § 8 BNO gelten für das Areal insbesondere die folgenden Bestimmungen:

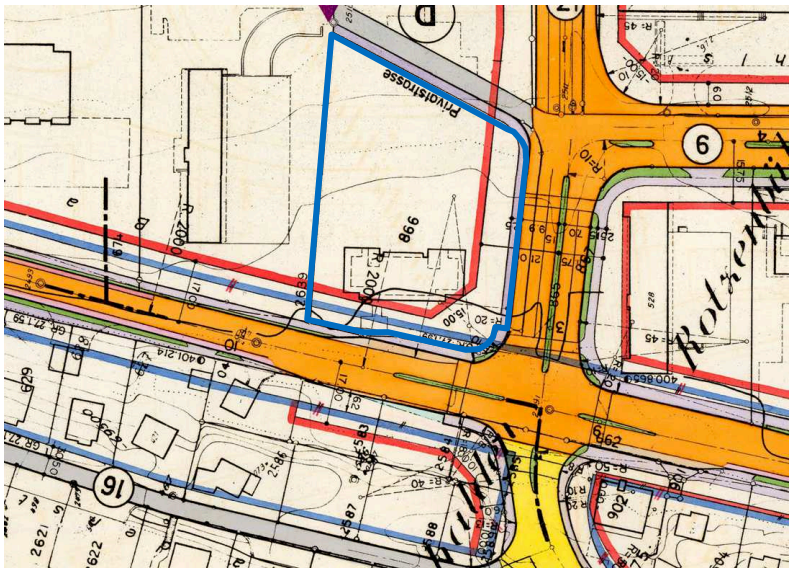
Gewerbe § 35	[1] Als nicht störende Nutzungen (Gewerbe) gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros, Restaurants und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
Umgang Richtprojekt & Gestaltungsplan	Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss ein Therapiebad (30 m^2) sowie eine Kindertagesstätte (180 m^2) vor. Da der Lärm von spielenden Kindern in Wohnquartieren ortsüblich ist, gelten Kindertagesstätten in Wohnzonen nach aktueller Rechtsprechung als nicht störende Betriebe. Die geplanten Nutzungen entsprechen somit den Bestimmungen gemäss BNO.
Grünflächenanteil § 38	[1] Der Grünflächenanteil (GA) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. [2] Als anrechenbare Grünfläche gelten alle Freiflächen. Rasensteinplätze und begrünte Dachflächen von Hochbauten zählen nicht als Grünflächen.
Umgang Richtprojekt & Gestaltungsplan	Aufgrund der Typologie Hochhaus und dem damit einhergehenden kleinen Fussabdruck kann mit dem Richtprojekt ein Grünflächenanteil von deutlich über 20 % realisiert werden. Es wird somit nicht von der Grundordnung abgewichen.
Velos, Kinderwagen, Kehricht § 48 BNO	[1] In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, nahe beim Hauseingang gelegene, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. [2] Die Kehrichtsammelplätze sind ausreichend zu dimensionieren und so anzulegen, dass keine Wohnungen durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt werden. Durch geeignete Massnahmen sind sie optisch abzuschirmen.
Umgang Richtprojekt & Gestaltungsplan	Im Erdgeschoss sind grosszügige Flächen für Velos, Kinderwagen, etc. geplant. Im Norden des Areals wird eine zentrale Entsorgungsstelle geschaffen. Es wird somit nicht von der Grundordnung abgewichen.

Spiel- und Begegnungsplätze § 49	[1] Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Spiel- und Begegnungsplätze zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. [2] Die Grösse der Spiel- und Begegnungsplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Als Richtlinie für die Gestaltung gelten die Empfehlungen der Pro Juventute.
Umgang Richtprojekt & Gestaltungsplan	Das Richtprojekt sieht einen grosszügigen und offenen Freiraum vor, der multifunktional genutzt werden kann. Aus diesem Grund werden Spiel- und Begegnungsflächen deutlich über der Mindestanforderung geschaffen. Es wird somit nicht von der Grundordnung abgewichen.
Gemeinschaftsräume § 50 BNO	Bei grösseren Wohnüberbauungen (ab 15 Wohneinheiten) und Arealüberbauungen und Wohnhochhäusern sind Gemeinschaftsräume für die Freizeitbeschäftigung der Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen, die in der Regel mindestens 2 % der Bruttogeschossflächen (BGF) zu betragen haben. Die Gemeinschaftsräume sind mit WC, Koch- und Abwaschgelegenheiten auszustatten. Die schall- und wärmetechnische Dämmung hat eine einwandfreie Nutzung der Räume zu gewährleisten.
Umgang Richtprojekt & Gestaltungsplan	Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen. Das Richtprojekt sieht Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss vor.
Abstellplätze § 56	[1] Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge sowie deren bauliche Ausgestaltung richten sich nach der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV), bzw. den einschlägigen Normen der VSS.
Umgang Richtprojekt & Gestaltungsplan	Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen.

Teilüberbauungsplan West

Der 1978 von Grossen Rat genehmigte Teilüberbauungsplan West definiert entlang der Bahnhofstrasse und Rotzenbühlstrasse Baulinien, welche mit dem geplanten Neubau teilweise überstellt werden und daher innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans aufzuheben sind.

Ausschnitt Teilüberbauungsplan West mit Planungsperimeter (blau)



Mehrwertausgleich

Die Gemeinde Spreitenbach erhebt auf Planungsvorteile, welche durch Sondernutzungsplanungen generiert werden, eine Mehrwertabgabe. Dazu wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde ausgearbeitet.

2.3 Ortsbild & Denkmalpflege

Bauinventar

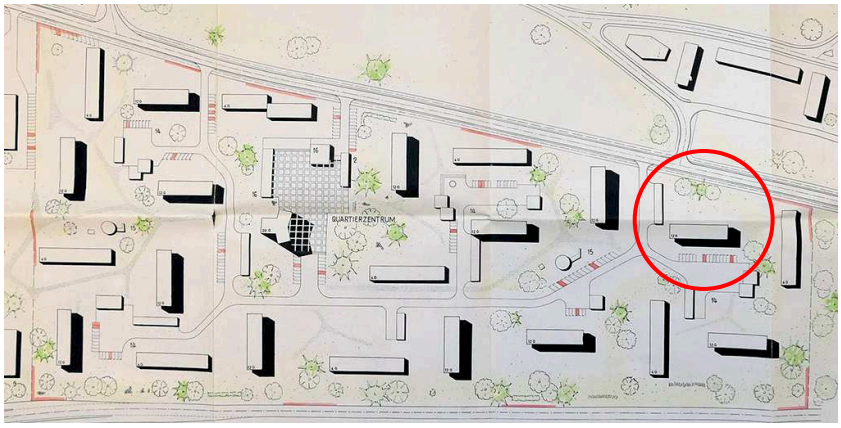
Seit Anfang 2021 ist das Langäckerquartier Teil des Inventar der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar). Im Bauinventar werden die kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekte geführt. Aufnahme finden Objekte, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind. Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar, welches den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und für baurechtliche Entscheide dient.

Würdigung
Quelle: Bauinventar, Kantonale Denkmalpflege Aargau

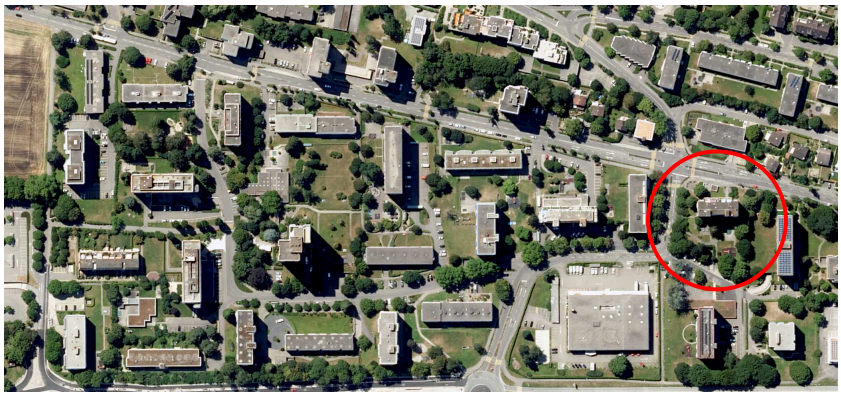
Das Langäckerquartier ist ein gemäss den Bestimmungen der Spreitenbacher Bauordnung von 1960 gestaltetes, zusammenhängendes Hochhausquartier, das ab 1961 in einer vergleichsweise kurzen Zeitspanne von rund zehn Jahren durch eine grössere Anzahl verschiedener Bauträger erstellt wurde.

Die im Wesentlichen von Planer Klaus Scheifele bearbeitete Bauordnung samt Zonenplan und Richtprojekt sah ein vom alten Dorf deutlich abgesetztes Hochhausquartier «Neu-Spreitenbach» vor und schuf damit die Grundlagen für den Bauboom der Gemeinde, die mit dem suburbanen Wachstumsschub der Nachkriegszeit in das Einzugsgebiet der Stadt Zürich geraten war. Es handelt sich um ein wichtiges Beispiel einer Hochhausbebauung aus der Hochkonjunktur, welche damals modernen städtebaulichen Grundsätzen einer freien Anordnung von Scheiben- und Punkthochhäusern in einem durchgehenden Grünraum folgte.

Ausschnitt Richtplan Langäckerquartier mit heutiger Bahnhofstr. 96/98 (rot)
Quelle: Gemeindearchiv Spreitenbach



Luftbild 2020 mit Bahnhofstr. 96/98 (rot)
Quelle: map.geo.admin.ch



Im gesamtschweizerischen Kontext bildet das Langäckerquartier einen bemerkenswerten Spezialfall, indem eine zusammenhängende Hochhausbebauung durch eine grössere Zahl einzelner Bauherrschaften mit jeweils eigenen Architekten erstellt wurde. Aufgrund der Tatsache, dass das Quartier nur kurz nach der Fertigstellung zu einer Projektionsfläche für die nun einsetzende Kritik am Städtebau der Moderne wurde, dokumentiert es auch auf eindrückliche Weise den radikalen Wandel der städtebaulichen Leitbilder in der Zeit um 1970.

Das Quartier bildet ein zusammenhängendes städtebauliches Ensemble. Neben der Kubatur und Anordnung der Gebäude soll insbesondere bei den in der Beschreibung aufgeführten Einzelbauten auf eine substanzielle Erhaltung hingewirkt werden.

Luftbild 1982
Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv, Fotograf: Hans Krebs, Com_FC01-8957-074, CC BY-SA 4.0

Gebäude Bahnhofstrasse 96/98

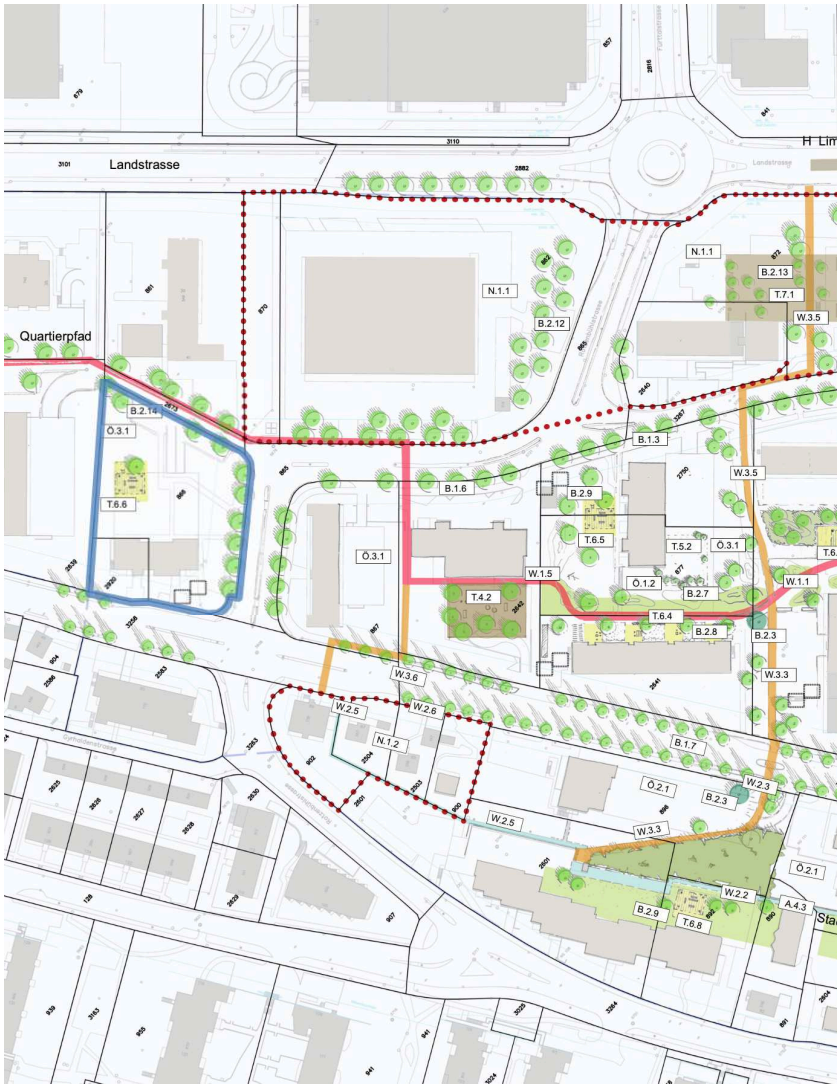
Das bestehende Wohnhaus mit Baujahr 1976 liegt innerhalb des Perimeters des Langäckerquartiers. Es ist gemäss Bauinventar jedoch kein Gebäude, das sich hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und bautypologischen Merkmale oder hinsichtlich seiner Wirkung im Ensemble in besonderer Weise auszeichnet.

2.4 Infrastruktur & Umwelt

Freiraumkonzept

2015 hat die planikum GmbH im Auftrag der Gemeinde Spreitenbach ein Freiraumkonzept für das Quartier Langäcker erarbeitet. Das Konzept basiert auf der Freiraumstrategie des «projet urbain» und verfolgt die darin formulierten Handlungsschwerpunkte und Zielsetzungen weiter. Das Freiraumkonzept macht Aussagen zur Erschliessung, Begegnungsorten, Baumkonzept sowie zu ökologischen Aufwertungsmassnahmen. Dazu werden auch konkrete Massnahmen benannt und verortet.

Ausschnitt Konzeptplan
mit Planungsperimeter (blau)



Relevante Massnahmen

Der Planungsperimeter liegt südlich des Quartierpfads und soll mit einer strassenbegleitenden Baumpflanzung (Massnahme B.2.14), Dachbegrünung (Ö.3.1) sowie einer Wohninsel (T.6.6) ausgestattet werden. Diese Massnahmen werden im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.

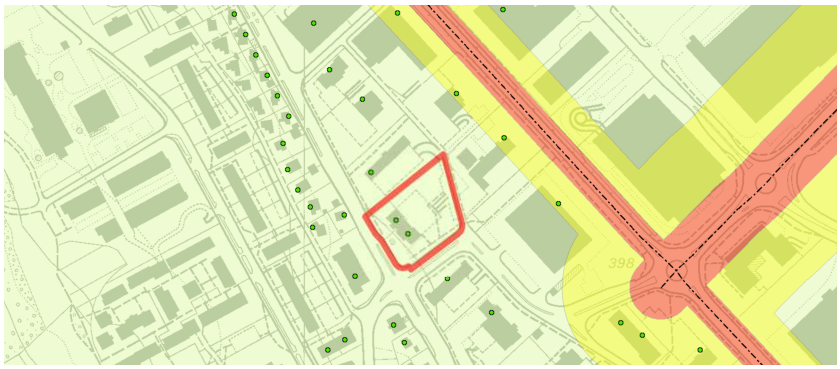
Lärm

Infolge Lärmvorbelastung gilt für das Gebiet die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Gemäss Erhebungen im Jahr 2019 und Hochrechnungen für das Jahr 2021 werden die Planungswerte der ES III (Tag 60 db(A), Nacht 50 db(A)) bei den beiden Liegenschaften 96/98 knapp eingehalten (Tag 60 db(A), Nacht 49 db(A)).

Ausschnitt Strassenlärm
(Quelle: agis)

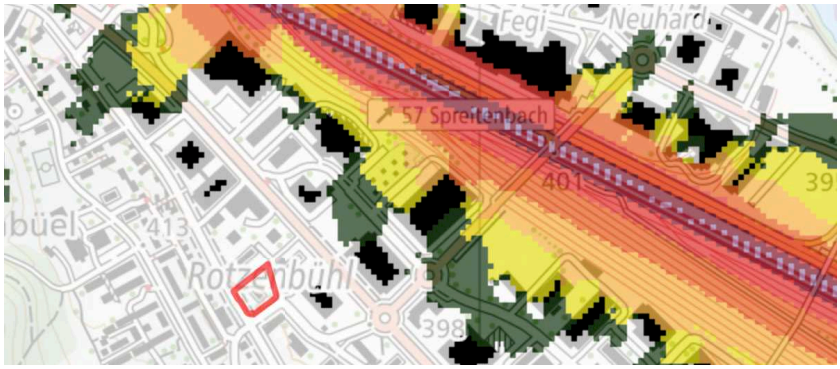
kritisch Grenzwerte ES II

kritisch Grenzwerte ES III



Das Areal befindet sich ausserhalb des Einflussgebiets der nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecke inklusive Rangierbahnhof Limmattal (RBL).

Ausschnitt Eisenbahnlärm
(Quelle: map.geo.admin.ch)



Altlasten

Auf dem Areal ist gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Belastung vorhanden. Es ist auch nicht im Prüfperimeter Bodenaushub (PPBA) verzeichnet.

Klima

Gemäss den kantonalen Klimakarten weist das Areal tagsüber eine starke bioklimatische Belastung auf. Daher werden Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen, z.B. in Form von Verschattungselementen bzw. zusätzlicher Begrünung. Dies gilt auch für Verkehrsflächen (insbesondere Fuss-/Velowege sowie Plätze).

Nachts weist das Planungsareal keine nächtliche Überwärmung auf. Dies entspricht einer Temperaturabweichung gegenüber Grün- und Freiflächen von weniger als 1 °C. Die offene Siedlungsstruktur sorgt für eine gute Durchlüftung und es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Das sehr günstige Bioklima ist zu sichern. Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht erforderlich. Der Vegetationsanteil sollte möglichst erhalten bleiben.

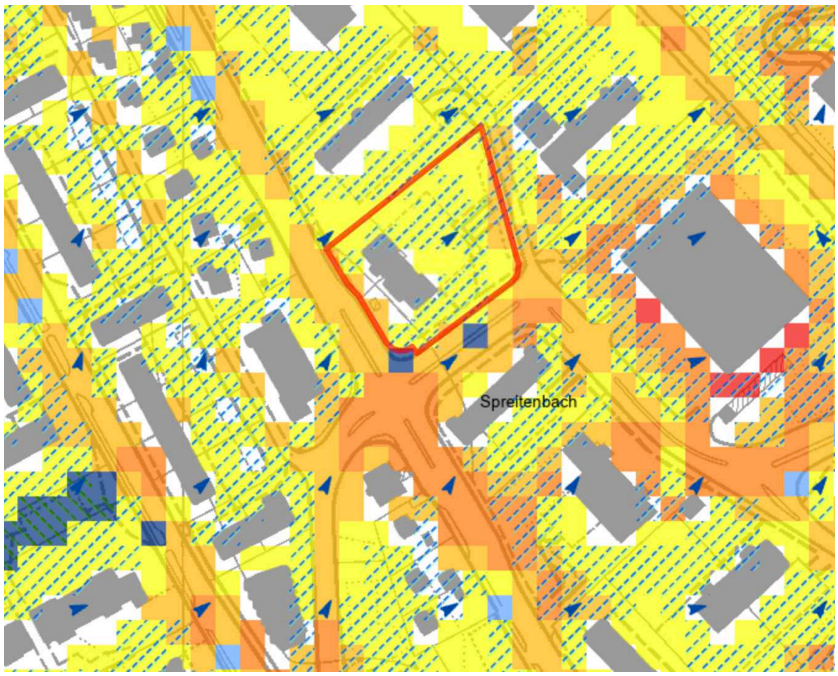
Das Gebiet liegt in einem Kaltluftströmungsfeld aus Richtung Südwesten mit Windgeschwindigkeiten bis zu 0.5 m/s.

Der geplante Ersatzneubau orientiert sich sehr stark am heutigen Bestand und wird damit nicht zu einer klimatischen Verschlechterung führen. Mithilfe möglichst wenigen versiegelten Flächen, grosszügigen Grünflächen inkl. Verschattungselementen sowie Materialien mit hoher Albedo wird jedoch eine möglichst hitzeangepasste Arealentwicklung angestrebt. Die bestehenden Bäume werden wo möglich erhalten.

Klimaanalysekarte
(Quelle: agis)

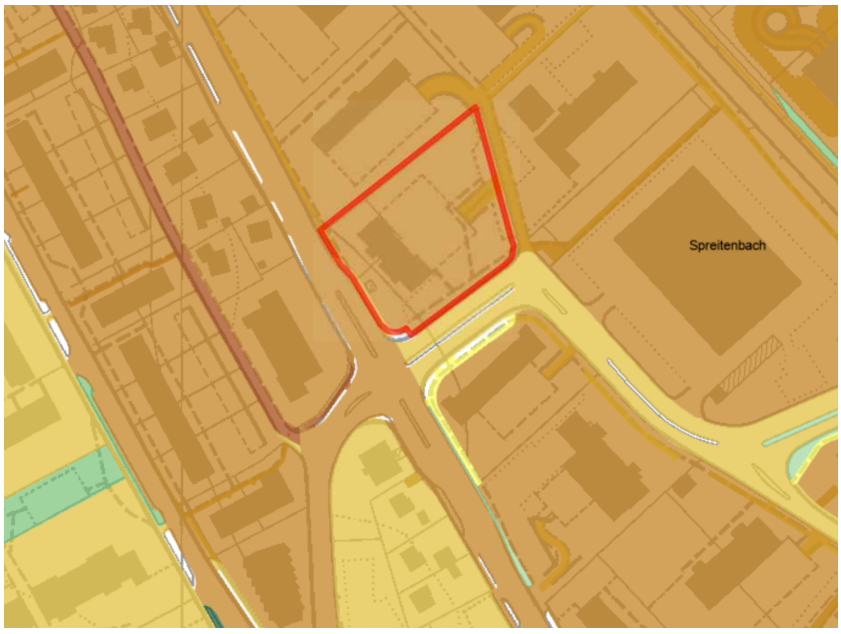
Wärmeinseleffekt [K]
- 0 bis 1
- 1 bis 2
- 2 bis 3
- 3 bis 4
- 4 bis 6.4

Kaltluftvolumen [$m^3/(s*m)$]
- ≤5 (gering)
- 5 bis 30 (mässig)
- 30 bis 50 (hoch)
- 50 bis 223.3 (sehr hoch)



Planhinweiskarte Tag
(Quelle: agis)

Bioklimatische Belastungssituation
- extreme Belastung
- sehr starke Belastung
- starke Belastung
- mässige Belastung
- schwache Belastung



Planhinweiskarte Nacht
(Quelle: agis)

Kaltluftströmungsfeld
- <0.5 m/s
- 0.5-1 m/s
- 1-2 m/s
- >2 m/s

Bioklimatische Bedeutung Grün-/Freifläche
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Bioklima (Bewertung Wärmeinseleffekt)
- günstig
- weniger günstig
- ungünstig
- sehr ungünstig

- Kaltluftwirkbereich innerhalb Siedlungsgebiet

Gefahrenkarte

Innerhalb des Perimeters besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung durch Hochwasser.

Gewässerschutz und Grundwasser

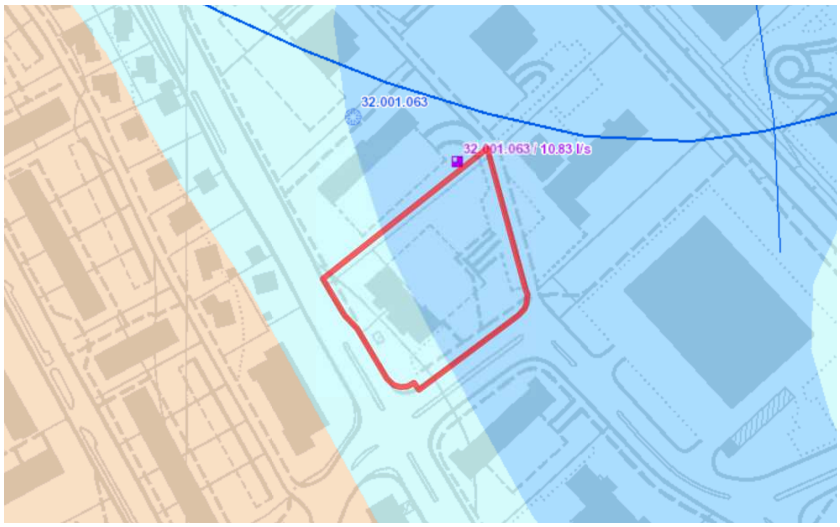
Der Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Gewässerschutzbereich dürfen gemäss der Gewässerschutzverordnung keine Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel erstellt werden.

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Aargau ist die Grundwassermächtigkeit im Bearbeitungsperimeter nachgewiesen mittel bis gross. Dies bedeutet, dass eine Mächtigkeit von 2–10 m (mittlere Mächtigkeit) respektive 10–20 m (grosse Mächtigkeit) vorliegt und das Gebiet für kleine bis grosse vertikale Fassungen geeignet ist.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss der Grundwasserkarte auf ca. 381 m ü. M. und damit in rund 20 m Tiefe. Somit bestehen keine Auflagen für Untergeschosse.

Ausschnitt Grundwasserkarte
(Quelle: agis)

- Geringe Grundwassermächtigkeit oder geringe Durchlässigkeit
- Mittlere Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen
- Grosse Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen

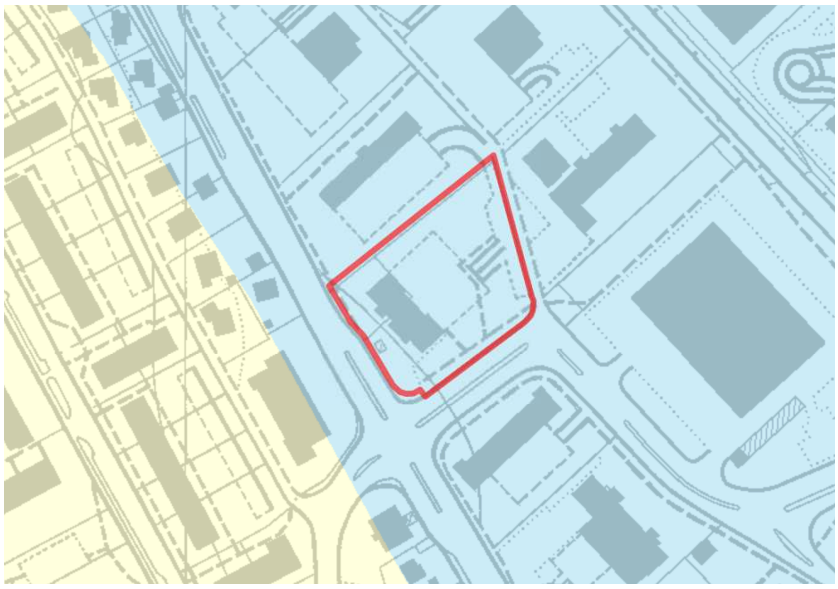


Erdwärme- und Grundwassernutzung

Gemäss Eignungskarte Erdwärmenutzung sind im Perimeter aufgrund der Lage über einem Grundwasservorkommen nur Grundwasserwärmepumpen und keine Erdwärmesonden möglich.

Ausschnitt Eignungskarte Erdwärmenutzung
(Quelle: agis)

- Erdwärmesonden möglich
- Grundwasserwärmepumpe möglich
- keine Erdwärmenutzung möglich



Störfallvorsorge

Das Areal befindet sich gemäss Chemierisikokataster nicht in der Nähe von Anlagen, welche der Störfallverordnung unterstehen resp. in keinem Konsultationsbereich. Es sind im Rahmen der Arealentwicklung daher keine Störfallrisiken zu berücksichtigen.

2.5 Erschliessung

Fuss- und Veloverkehr

Entlang der Bahnhof- und der Rotzenbühlstrasse (beide Tempo 50) steht dem Fussverkehr beidseitig ein Trottoir zur Verfügung. Beide Strassen können in regelmässigen Abständen über geschützte Fussgängerübergänge gequert werden.

Entlang der Bahnhofstrasse verläuft eine bestehende kantonale Radroute mit Radstreifen (Nr. 521).

Öffentlicher Verkehr

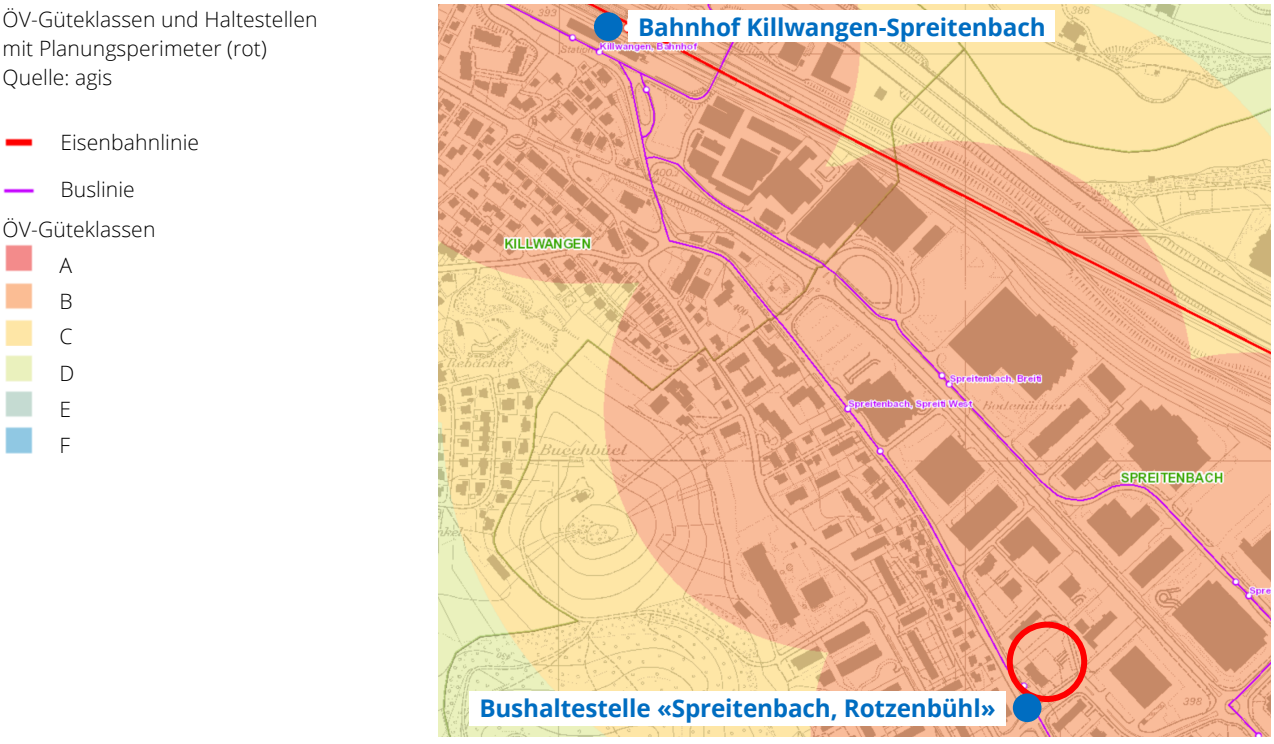
Das Areal ist der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung) zugeordnet.

Unmittelbar vor dem Hauseingang befindet sich die Bushaltestelle «Spreitenbach, Rotzenbühl», welche von den Buslinien 2 (Spreitenbach, Ikea – Obersiggenthal, Mühleweg) und 4 (Spreitenbach, Ikea - Baden, Kappelerhof Ruschebach) in der Regel je Linie und Richtung alle 15 Minuten bedient wird.

Der Bahnhof Killwangen-Spreitenbach befindet sich weniger als 1 Kilometer Luftdistanz. Ab hier verkehren die S-Bahn-Linien S11 (Aarau-Seuzach) und S12 (Brugg-Schaffhausen) sowie die Buslinien 2, 4, 10, 11 und 303.

Das Angebot wird künftig durch die sich in Realisierung befindende Limmattalbahn ergänzt.

ÖV-Güteklassen und Haltestellen mit Planungsperimeter (rot)
Quelle: agis



Motorisierter Individualverkehr

Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zur Kantonsstrasse und des Autobahn-Halbanschlusses Spreitenbach und ist ab der Rotzenbühlstrasse erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll künftig an den nordwestlichen Parzellenrand verschoben werden.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Ausgangslage

Das Langackerquartier – eine Komposition

Das Quartier hat in der Schweiz eine herausragende Stellung als Zeitzeuge. Seine konzeptionelle Reinheit ergibt sich aus dem Spiel mit drei dominanten, volumetrisch einfach gehaltenen Bauformen (Zeile, Scheibe, Turm), welche in einem durchgängigen Grünraum stehen. Fahr- und Fussverkehr werden konsequent getrennt. Gewohnt wird bis in das Erdgeschoss hinunter.

Die Zeit hat gezeigt, dass insbesondere das Wohnen im Erdgeschoss letztendlich im Widerspruch zu einem angemessen durchgängigen Grünraum steht. Deshalb wurden viele der Parzellen voneinander mit Zäunen und Hecken abgegrenzt und mit Durchgangs- und Rasen-betreten-verboten-Tafeln ausgestattet.

Trotz dem ausgeprägten Schlaf-Stadt-Charakter wurde in partizipativen Verfahren aufgezeigt, dass die Bewohner des Quartiers gerne hier wohnen und sich daheim fühlen.

Unter den Bauten des Quartiers gibt es einige architektonische «Perlen». Sie zeichnen sich allesamt durch eine strukturelle Reliefbildung in den Fassaden aus. Laubengänge und Balkone, skulpturale Elemente aus Beton verleihen diesen Bauten ihren zuversichtlichen Charakter.

Generationenwechsel

Das Quartier erlebt sowohl in baulicher als auch in sozialer Hinsicht eine Erneuerung. Die Gebäude sind vielerorts am Ende ihrer Lebenszyklen angekommen und müssen strukturell erneuert werden. Dies bietet grundsätzlich die Chance, dass verpasste Potentiale nun endlich realisiert werden können.

Bahnhofstrasse 96/98

Der Altbau entspricht nicht dem eleganten Geist des Quartiers mit seinen schlanken Scheiben. Er wirkt eher gedrungen und etwas zu kurz geraten, was sich mit einem Blick auf den besonderen Quartierplan aus dem Jahre 1961 bestätigt.

Das Hochhaus ist auch nicht mehr vernünftig sanierbar. Die Probleme sind struktureller Natur: Die Liftschächte sind zu klein, um den heutigen Anforderung genügende Lifte aufnehmen zu können, die Wohnungen sind unattraktiv geschnitten, können kaum marktgerecht gemacht werden und die Statik genügt heutigen Normen soweit nicht, dass sie nur mit grösstem Aufwand angepasst werden müsste.

Freiraum unter seinem Potential

Die verhinderte Durchgängigkeit des Grünraumes ist aus unserer Sicht der wichtigste beeinträchtigende Faktor. Um dies zu heilen, müssen nicht einfach Zäune niedergerissen werden, sondern auch die Erdgeschossnutzungen angepasst werden – mindestens entlang einer quartierquerenden Achse.

3.2 Städtebauliches Konzept

Heilen und erneuern

Der Ersatzneubau bedient sich formal den gegebenen Elementen. Es ist eine schlanke Scheibe, deren Fassade mit ihren durchgehenden, teils zweigeschossigen Balkonen und skulpturalen Stützen leicht und modern wirkt. Diese Scheibe steht über dem durchgehenden, öffentlich zugänglichen Grünraum. Ihr Erdgeschoss enthält Gemeinschaftsräumlichkeiten sowie eine KiTa / KiGa und ist soweit verkleinert, dass man unter dem Gebäude durchgehen kann.

Lage im Quartier

Raumbildender Baumbestand

Der Baumbestand bildet einen Bogen, welcher zusammen mit der Scheibe zwei wohl definierte Raumkammern bildet. Diese werden öffentlichen- resp. öffentlich zugänglichen Nutzungen zugeführt.

Bushaltestelle und Adresse

Die prominente Lage an der Kreuzung mit Bushaltestelle bietet die Möglichkeit, Bushaltestelle, Vorplatz und zentraler Gebäudeeingang zu einem Ort zu machen. Dies gelingt mit der leicht ergänzten Baumklammer.

3.3 Architektur

Übersetzung

Wie oben beschrieben, werden die hergebrachten Elemente aufgenommen (Volumetrie, Relief, Skulpturalität, Ausdruck) und in die heutige Zeit gemäss heutigen Anforderungen übersetzt. Dabei spielen insbesondere energetische (sommerlicher Wärmeschutz, winterlicher Kälteschutz), ergonomische (Tageslichtnutzung, Aussicht), soziale (Extra- und Introversion, Diskretion, Nutzung privater Aussenräume) und ökologische Anforderungen (geringe graue Energie, Systemtrennung, einfacher Unterhalt) eine grosse Rolle.

Definition eines klaren Volumens

Die Gebäudeecken der südlich rundumlaufenden Balkone werden durch die skulpturalen Eckstützen abgesteckt. Sie zeichnen das Volumen gerade, ohne die in der Perspektive entstehenden Sägezähne vorstehender Balkonplatten. Ähnliche Stützen rhythmisieren die äussere Raumschicht des Gebäudes

Visualisierung
Blick von Bahnhofstrasse

Verschränkung von Innen- und Aussenraum

Die Fassade lagert mit den durchlaufenden Balkonen dem Wohnraum eine Schicht vor, die zwischen Aussen- und Innen, zwischen privatem und öffentlichem Raum vermittelt. Sie ist so gehalten, dass sie individuell bespielt werden wird und das Gebäude lebendig macht. Dies gelingt insbesondere, da sie durch relativ starke Elemente (s.o.) umrahmt wird.

Visualisierung
Fassade

Südwestfassade

3.4 Freiraum

Konzeptuelle Einordnung

Der Solitärneubau steht in einem stark durchgrünten Freiraum mit fliessendem Übergang zu den Nachbargrundstücken. Mit der parkartigen, landschaftlichen Gestaltung wird ein Landschaftsbild mit natürlichem Charakter geschaffen.

Freiraum

Erschliessung

Organisch mäandrierende Verbindungswege weiten sich an einzelnen Stellen zu attraktiven Plätzen auf, die mit Sitzmauern aus Stampfbeton, berankter Pergola und Schattenbäumen als Aufenthalts- und Spielorte dienen. Zusätzlich ergänzt ein Treffpunkt mit Trinkbrunnen beim Eingangsbereich das Aufenthaltsangebot. Die halböffentliche Querverbindung von der Rotzenbühlstrasse zum Quartierpfad Nord dient gleichzeitig der internen Erschliessung des Containerplatzes.

Terrain

Die vertikale Setzung des Neubaus und der Tiefgarage ermöglicht eine fliessende Terrainmodellierung mit natürlichem Geländeverlauf, die sich mit den umliegenden Grünflächen harmonisch verbindet.
So fällt zum Quartierpfad Nord das Gelände sanft ab und zum westlichen Nachbargrundstück wird ebenfalls eine fliessende Modellierung mit moderaten Böschungsgefällen erreicht.

Baumbestand

Grossbäume sorgen für Identität und reagieren auf die Grossmasstäblichkeit der Gebäude. Der Baumbestand (Rosskastanie, Hainbuche, Spitz-Ahorn und Berg-Ahorne) wird soweit wie möglich erhalten und durch passende Arten, wie Spitz-Ahorn und Amerikanische Roteiche ergänzt. Spezielle Orte werden mit besonderen Bäume markiert, z.B. der Eingangsbereich Bahnhofstrasse mit einem Mammutbaum und das Zentrum des Parks mit einem Trompetenbaum.

Raumtrennenden Strauchhecken werden an den Übergängen zu den Nachbargrundstücken für einen durchfliessenden, parzellenübergreifenden Grünraum aufgebrochen und an anderen Stellen mit einheimischen Arten ergänzt. Artenreiche Blumenwiesen fliessen an den offenen Bereichen von der Strasse bis ans Gebäude.

4 ERLÄUTERUNG VON SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN UND PLAN

4.1 Zweck

Ziele
Ziff. 1

Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96/98 hat eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung zum Ziel. Es werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung, Freiräume, Erschliessung und den Energiestandard gestellt.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile
Ziff. 2 Abs. 1

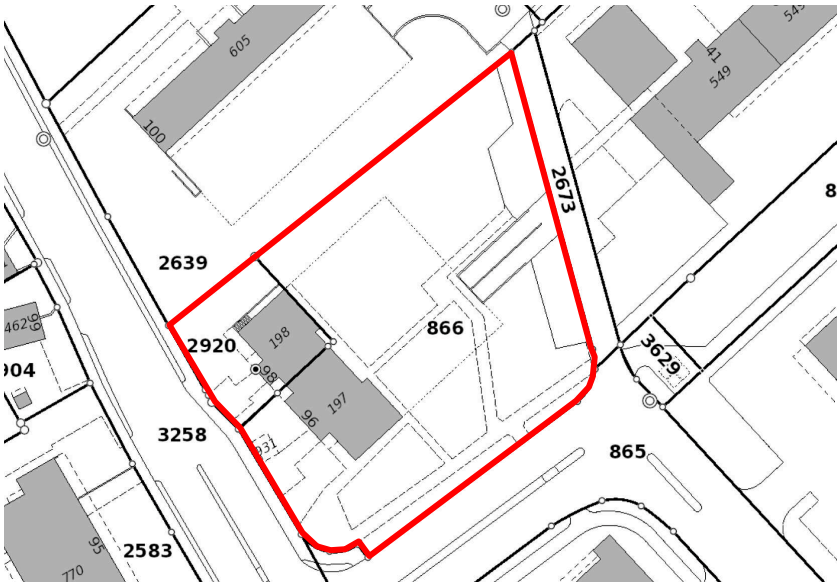
Rechtsverbindlich sind die Sondernutzungsvorschriften und der zugehörige Situationsplan. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Gemeinde Spreitenbach und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich
Ziff. 2 Abs. 2

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von 10'412 m^2 auf und umfasst die folgenden Grundstücke:

Eigentümer	Kat.-Nr.	Fläche
Thomas & Alexander Götz (Gesamteigentum)	866	3'542 m^2
	2920	501 m^2
Total		**4'042 m^2**

Übersicht Geltungsbereich (rot)
(Quelle: agis)



Lage
Ziff. 2 Abs. 3

Zugunsten der weiteren Projektierung kann die Lage einzelner Elemente gegenüber dem Situationsplan noch leicht angepasst werden (+/- 5 m).

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht
Ziff. 3 Abs. 1 und 2

Für die Beurteilung der Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

4.4 Gestaltung

Anforderungen
Ziff. 4 Abs. 1

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine sehr gute Gesamtwirkung zu erreichen ist.

Der Gestaltungsplan und das zugrunde liegende Richtprojekt bilden eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten Qualitäten.

Richtprojekt
Ziff. 4 Abs. 2 bis 4

Zur Vereinfachung des Vollzugs dient als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von Maier Hess Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit noa Landschaftsarchitektur. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung. Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen. Die Überprüfung dieser Qualitäten obliegt im Rahmen des Baubewilligungsverfahren der Gemeinde oder von ihr beauftragten Fachpersonen.

4.5 Bebauung

Baubereiche
Ziff. 5 Abs. 1

Die Lage des Hauptgebäudes wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit einem Baubereich festgelegt. Das Hauptgebäude muss innerhalb dieses Baubereichs errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit wird der Baubereich im Norden und Süden mit einem gewissen Spielraum (1 m) zum Richtprojekt festgelegt.

Bauliche Dichte
Ziff. 5 Abs. 2

Gemäss § 8 BNO wird die zulässige Baumasse im Rahmen des Gestaltungsplans entsprechend des Charakters der bestehenden Bebauung, verbunden mit der besonderen Pflicht zu Einpassung festgelegt. Entsprechend der Praxis der Gemeinde Spreitenbach sind mit dem Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss ohne Attikageschoss sowie eine verträgliche Erhöhung der Dichte von rund 20 % möglich, soweit die Anforderung gemäss § 8 BauV eingehalten sind.

Ausgehend vom auf Basis der Vorstudie und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeiteten Richtprojekt wird die anrechenbare Geschossfläche auf 5'622 m^2 begrenzt.

Dies bedeutet eine mögliche Mehrausnützung gegenüber dem Bestand von 937 m^2 resp. 20% (siehe Kennwerte alt/neu).

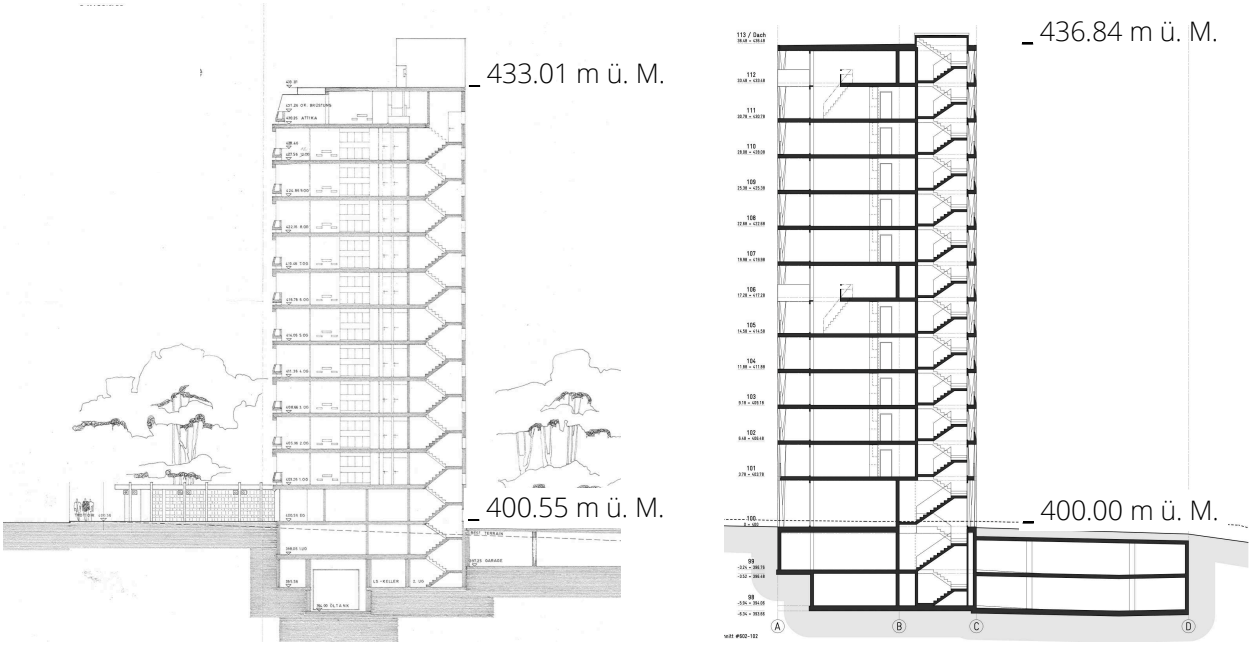
Das Richtprojekt sieht innerhalb des Neubaus die folgende Nutzung vor:

Kennwerte Richtprojekt

	Wohnungs-Nummer und Typ							Anrechenbare GF	
Geschoss	1	2	3	4	5	6		Neu [m²]	Alt [m²]
112	3B	2A	3A	3A	2A	3B		435	
111	3B	2A			2A	3B		473	351
110	4A	1A	4B		1A	4A		473	394
109	3B	3A	2A	2A	3A	3B		440	394
108	3B		2A	2A		3B		473	394
107	4A	1A	4B		1A	4A		473	394
106	3B	2A	3A	3A	2A	3B		440	394
105	3B	2A			2A	3B		473	394
104	4A	1A	4B		1A	4A		473	394
103	3B	3A	2A	2A	3A	3B		440	394
102	3B		2A	2A		3B		473	394
101	3B	2A	2A	2A	2A	3B		473	394
100			Gemeinschaftsräume und Eingang					65	394
∑	1A	2A	3A	3B	4A	4B	∑		
Anzahl	6	20	8	18	6	3	61	5'604	4'685
Anteil	10%	33%	13%	30%	10%	5%	100%	119.6%	
Grösse [m²]	38	51	83	90	97	103			
WiGa [m²]				13	13				

Gesamthöhe
Ziff. 5 Abs. 3

Abgestimmt auf das Richtprojekt und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum legt der Gestaltungsplan für den Baubereich die maximal zulässige Gesamthöhe mittels Höhenkote über Meer fest. Damit kann gegenüber dem Bestand ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden (+3.8 m).



Vergleich Bestand mit Höhe 433.01 m ü. M. (links) und Richtprojekt mit Höhe 436.84 m ü. M. (rechts)

Technische Aufbauten
Ziff. 5 Abs. 4

Technische Aufbauten sind auch über der maximal zulässigen Gesamthöhe zulässig. Um eine gute Einordnung sicherzustellen, ist bei technischer Machbarkeit anzustreben, sämtliche technische Aufbauten als Einheit zu gestalten (z.B. Ummantelung, gebündelte Anordnung) und diese von der Fassade zurückzuversetzen.

Geschosszahl
Ziff. 5 Abs. 5

Gleichzeitig mit der Definition einer maximalen Höhenkote wird auch die maximale Anzahl Geschosse beschränkt. Gegenüber dem Bestand wird ein zusätzliches Geschoss ermöglicht (13 statt 12).

Unterirdische Bauten
Ziff. 5 Abs. 6

Aus Rücksicht auf die geplante Bepflanzung sollen Unterniveau- und unterirdische Bauten nicht auf dem gesamten Areal angeordnet werden können. Der definierte Bereich orientiert sich stark am Richtprojekt, gewährt jedoch einen angemessenen Projektierungsspielraum.

Klein- und Anbauten
Ziff. 5 Abs. 7

Einzelne Klein- und Anbauten im Sinne von § 19 BauV sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb des definierten Baubereichs zulässig. Es handelt sich dabei beispielsweise um gedeckte Spiel- und Aufenthaltsbereiche oder die Bushaltestelle im Süden des Areals.

Dachgestaltung
Ziff. 5 Abs. 8

Im Interesse der Retention von Regenwasser und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen und dienen der Energiegewinnung, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Fassadengestaltung
Ziff. 5 Abs. 9 und 10

Von der Mieterschaft angebrachte Sichtschutze beeinflussen den äusseren Eindruck des Gebäudes oftmals sehr negativ. Aus diesem Grund sollen diese bereits im Rahmen des Gestaltungsplans verhindert werden. Ebenso soll mithilfe einer hochwertigen Ausgestaltung des Erdgeschosses die Entstehung von «Unorten» verhindert werden.

4.6 Nutzung

Gebrauchswert
Ziff. 6

Zur Sicherstellung der Wohnqualität wird festgelegt, dass das Bauprojekt mindestens 70% der möglichen Punkte gemäss dem Wohnungs-Bewertungs-System des Bundes (WBS) erreichen muss.

Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS ist ein Instrument zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten. Mit 25 Kriterien wird in den drei Bereichen Wohnstandort (max. 24 Punkte), Wohnanlage (max. 32 Punkte) und Wohnung (max. 44 Punkte) der Gebrauchswert ermittelt. Jedes Kriterium erhält aufgrund der Beurteilung von Quantität oder Potenzial, Qualität und Innovation zwischen 0 und maximal 4 Punkte.

Insgesamt können so 100 Punkte erreicht werden. Die addierten Einzelresultate ergeben den Gebrauchswert des Wohnobjekts. Dabei stehen der konkrete Nutzen sowie der Mehrwert für die Bewohnerschaft im Vordergrund.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde das Richtprojekt von einer unabhängigen Fachperson geprüft und die Einhaltung von über 70 Punkte bestätigt.

Wohnungsspiegel

Zugunsten einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde und um insbesondere einer Segregation mit Einpersonenhaushalten entgegenwirken zu können, möchte der Gemeinderat Einfluss auf den Wohnungsspiegel nehmen können. Dies bedeutet, dass der Anteil an Kleinwohnungen (≤ 2.5-Zimmer-Wohnung) gegenüber dem Richtprojekt nicht erhöht werden soll. Im Richtprojekt sind 26 von 61 Wohnungen (43 %) als Kleinwohnung geplant.

4.7 Freiraum

Grundsatz
Ziff. 7 Abs. 1 bis 3

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss über das gesamte Gestaltungsplangebiet einheitlich und möglichst klimagerecht gestaltet werden. Zudem hat er auch eine ökologische Funktion.

Es ist für einen harmonischen, auf die Höhenlage der angrenzenden Liegenschaften und Strassen angepasster Geländeverlauf zu sorgen. Im Sinne der Hitzeminderung ist der Versiegelungsgrad minimal zu halten.

Diese Qualitäten sicherzustellen, ist gestützt auf das Richtprojekt und das insbesondere das Freiraumkonzept Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Grünflächen
Ziff. 7 Abs. 4 und 5

Auf dem Areal soll ein grosszügiger und durchfliessender Grünraum entstehen. Entsprechend dem Freiraumkonzept für das Quartier Langäcker sind daher raumtrennende Elemente an den Übergängen in die Nachbargrundstücke und innerhalb des siedlungsinternen Freiraums zu vermeiden.

Für die Förderung einer naturnaher Umgebung im Siedlungsraum sind mindestens 15 % des Areals als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten. Als solche gelten beispielsweise Blumenwiesen (inkl. durch die Pflege geschaffene Saumgesellschaften) und Ruderalflächen. Für das rund 4'000 m^2 grosse Areal bedeutet dies ein Minimum von rund 600 m^2, wobei das Richtprojekt Grünflächen von gesamthaft 2'000 m^2 vorsieht (siehe Schema), welche potenziell als ökologische Ausgleichsfläche ausgestaltet werden können.

Die Verkehrsfläche innerhalb des Planungsperimeters dient primär als Zirkulationsfläche für den Velo- und Fussverkehr, soweit diese nicht durch andere Nutzungen (Tiefgarage, Entsorgung, etc.) beansprucht wird.

Spiel- und Begegnungsplätze
Ziff. 7 Abs. 6 und 7

Im Gestaltungsplan wird die ungefähre Lage der gemäss §49 BNO zu erstellenden Spiel- und Begegnungsplätze definiert. Gemäss BNO müssen diese eine Grösse von mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufweisen. Für das vorliegende Projekt bedeutet dies ein Minimum von rund 840 m^2, wobei das Richtprojekt eine Gesamtfläche von rund 930 m^2 vorsieht (siehe Schema).

Gemäss Freiraumkonzept ist auf dem Areal zudem eine «Wohninsel» vorgesehen. Wohninseln bieten öffentliche Aufenthaltsplätze und Treffpunkte im Umfeld der Wohnungsbauten, die auch von mehreren Adressen genutzt werden können. Das Richtprojekt sieht dazu einen attraktiven gedeckten Spiel- und Aufenthaltsbereich im nördlichen Bereich des Areals vor.

Schema Umgebungsflächen
Quelle: noa landschaftsarchitektur

Spiel- und Begegnungsflächen	932 m2
Erschliessungsflächen	363 m2
Grünflächen/ ökologische Ausgleichsflächen	2010 m2
Umgebungsfläche total	3305 m2

Bepflanzung
Ziff. 7 Abs. 8 bis 10

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Am Rande des Areals liegt der Quartierpfad «Nord» (Rotzenbühlstrasse-Güterstrasse). In den Übergangsbereichen soll eine Bepflanzung entsprechend des Freiraumkonzepts für das Quartier Langäcker geschaffen werden (gemischte Baumpflanzung).

Die bestehenden raumbildenden Bäume und insbesondere die Strassenbäume sollen dabei nach Möglichkeit erhalten bleiben.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
Ziff. 8 Abs. 1

Zugunsten einer möglichst grosszügigen Parkanlage werden sämtliche Autoabstellplätze inkl. Besucherparkplätze unterirdisch angeordnet. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über eine schallabsorbierende, freiraumschonende und gut eingepasste Einfahrt am nordwestlichen Parzellenrand.

Öffentliche Arealquerung
Ziff. 8 Abs. 2

Zugunsten einer attraktiven Wegeführung durch das Quartier soll das Areal für den Fussverkehr durchlässig werden. Es werden daher durchgehende öffentliche Wegverbindungen geschaffen, welche dauerhaft grundbuchlich gesichert werden.

Veloabstellplätze
Ziff. 8 Abs. 3 und 4

Die Anzahl Veloabstellplätze für die Neubauten ist gemäss BNO und § 43 Abs. 4 BauV AG entsprechend der VSS-Norm 40 065 festzulegen. Demnach ist für das Wohnen (Bewohner und Besucher) 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Für das Gewerbe sind 2.5 Velo-PP pro 100 m^2 GF zu erstellen (Annahme: kundenintensive Dienstleistungsbetriebe).

Ausgehend vom Raumprogramm gemäss Richtprojekt resultiert ein Bedarf von 170 Veloabstellplätzen (siehe Berechnungen in Beilage).

Gemäss § 48 Abs. 1 und § 8 Abs. 5 BNO sind diese grundsätzlich zusammen mit Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen gut zugänglich nahe beim Hauseingang und innerhalb des Gebäudegrundrisses zu platzieren. Der Gestaltungsplan sieht vor, dass einzelne Abstellplätze auch im Aussenraum und bis zu 1/3 der Abstellplätze unterirdisch angeordnet werden können.

Autoabstellplätze
Ziff. 8 Abs. 5 bis 8

Entsprechend § 56 BNO errechnet sich die Anzahl der Autoabstellplätze grundsätzlich gemäss dem vereinfachten Verfahren und den Richtwerten für Wohnen und Gabelwerte gemäss jeweiligem Standort-Typ für übrige Nutzungen gemäss der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 40 281. Auf Wunsch der Gemeinde Spreitenbach soll der daraus ermittelte minimale Normbedarf entsprechend den Festlegungen des KGV weiter reduziert werden.

Wohnen

Für Wohnnutzungen gelten gemäss VSS-Norm die folgenden Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder-Angebot:

- Für Bewohner 1 PP pro 100 m^2 BGF oder 1 PP pro Wohnung
- Zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-PP

Gewerbe

Für kundenintensive Dienstleistungsbetriebe sind 3 PP pro 100 m^2 BGF zu erstellen (2 für Personal, 1 für Besucher/Kunden). Das Areal ist dem Standort-Typ B zuzuordnen, entsprechend sind mindestens 40% und maximal 60% des obigen Richtwerts zu realisieren.
Dies entspricht 1.2-1.8 PP pro 100 m^2 BGF.

Gemäss diesen Richtwerten resultiert für das Richtprojekt ein Normbedarf von 68-72 Autoabstellplätzen (siehe Berechnungen in Beilage).

Gemäss den Vorschriften dürfen somit maximal 55 Abstellplätze realisiert werden (68*0.8), welche allesamt unterirdisch anzuordnen sind.

Rollstuhlgerechte Parkplätze

Es ist eine angemessene Anzahl rollstuhlgerechter Parkplätze (RPP) zu realisieren. Bei Parkierungsanlagen mit 51-100 Parkplätzen wird in der SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) ein Richtwert von 2 RPP definiert.

Infrastruktur Elektrofahrzeuge

Ebenso ist eine zeitgemässe Infrastruktur für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Als Grundlage dazu dient die SIA-Norm 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden).

Motorradabstellplätze
Ziff. 8 Abs. 9

Zusätzlich zu den Abstellplätzen für Personenwagen ist auch eine angemessene Parkierungsmöglichkeit für Motorräder zu schaffen. Ausgehend vom Richtprojekt sind rund 6 Motorradabstellplätze zu realisieren.

Bushäuschen
Ziff. 8 Abs. 10

Das bestehende Bushäuschen der Haltestelle Spreitenbach, Rotzenbühl ist mit Realisierung des Bauvorhabens gemäss der Anforderungen von Gemeinde und Busbetrieb durch einen hochwertigen Neubau zu ersetzen.

Mobilitätskonzept
Ziff. 8 Abs. 11

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bushaltestelle sowie der künftigen Haltestelle der Limmattalbahn wird seitens Gemeinde eine Abminderung des Parkplatzbedarfs gefordert.

Aus diesem Grund ist mithilfe eines Mobilitätskonzepts aufzuzeigen, weshalb der Bedarf nachhaltig tiefer ist und wie dieser geringere Bedarf gesichert wird. Das Mobilitätskonzept zeigt dazu Massnahmen auf, die dazu dienen, sicherzustellen, dass eine genügend hohe Anzahl Haushalte kein eigenes Auto nutzt und dass die Parkierung nicht auf den öffentlichen Grund verlagert wird oder andere Parkierungsanlagen zweckentfremdet werden.

Das Mobilitätskonzept hat die folgenden Inhalte zu umfassen:

- Ausgangslage (Beschrieb Projekt, Nachweis Normbedarf)
- Standortanalyse (Bestehendes Verkehrsangebot, Beschrieb Integration in bestehende Siedlungsstruktur)
- Ziele Mobilitätskonzept (Darlegung quantifizierte Ziele)
- Massnahmen (Sicherstellung autoarmes Wohnen inkl. Zuständigkeit und Umsetzungsprozess)
- Monitoring/Controlling (Messung Wirksamkeit Massnahmen und Vorgehen bei Nichterreichung)

4.9 Umwelt

Nachhaltigkeit
Ziff. 9 Abs. 1

Es soll eine Wohn- und Gewerbeüberbauung realisiert werden, welche in energiesparender Bauweise erstellt wird und deren Ausrüstung einen vorbildlich geringen Energiebedarf verlangt.

Energie
Ziff. 9 Abs. 2

Im Gestaltungsplangebiet gelten hinsichtlich Energie erhöhte Gebäudeanforderungen, äquivalent zum Minergie®-Standard.

Lichtemissionen
Ziff. 9 Abs. 3

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Es sind unter anderem die folgenden fünf Grundsätze zu beachten:

- Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Die geplanten Aussenraumbeleuchtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

4.10 Ver- und Entsorgung

Entwässerung
Ziff. 10 Abs. 1

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst am Ort seines Anfalls über grosse Flächen und in kleinen Mengen abgeführt werden. Die Versickerung über natürliche, unbefestigte Flächen sowie über wasserdurchlässige Anlagen wie Kiesplätze, Schotterrasen und Pflastersysteme erfüllt diese Zielsetzung optimal. Es ist zudem eine Wiederverwendung auf dem Areal zu prüfen (Bewässerung etc.).

Entsorgungsanlage
Ziff. 10 Abs. 2

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls der Überbauung ist eine zentrale Sammelstelle neben der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen. Die genaue Platzierung hat in Abstimmung mit der Anordnung der restlichen Nutzungen zu erfolgen.

4.11 Schlussbestimmung

Inkrafttreten
Ziff. 11

Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96/98 schafft die Voraussetzungen für eine Überbauung, die ortsbaulich überzeugend ist und sowohl die Anforderungen der Gemeinde Spreitenbach als auch der Grundeigentümerschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Planungsträger sind aufeinander abgestimmt.

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft.

5 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

5.1 Umsetzung übergeordnete Ziele

Übergeordnete Ziele werden erfüllt

Das bestehende Wohnhaus kann aufgrund des baulichen Zustands nicht mehr weitergenutzt werden und muss durch einen Neubau ersetzt werden.

Mit der Neuüberbauung des Gebiets kann den Zielsetzungen an die urbane Entwicklungsräume gemäss kantonalem Richtplan entsprochen werden.

Die geplanten 61 Wohnungen mit 160 Zimmern bieten Platz für 100-160 Personen. Dies entspricht einer Dichte von 250-400 E/ha.

Die im Richtplan definierte Mindestdichte (90 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen) wird somit klar übertroffen.

5.2 Fazit

Mehrwerte

Das Projekt bedeutet für die Gemeinde Spreitenbach und deren Bevölkerung einen grossen Gewinn. Dabei sind insbesondere die folgenden Elemente hervorzuheben:

- Die über Vorstudien in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitete Bebauung fügt sich als Ganzes harmonisch in die Umgebung ein. Mithilfe des Gestaltungsplans wird die Stellung und Volumetrie des Neubaus gemäss Richtprojekt gesichert.
- Es sind grosszügige und multifunktionale Freiflächen geplant, deren Lage im Situationsplan verortet und deren Funktion in den Bestimmungen verankert wird. Es entsteht mit der «Wohninsel» auch ein Ort der Begegnung für das gesamte Quartier Langäcker.
- Innerhalb des Perimeters werden neue attraktive Fussverbindungen geschaffen, welche mit dem Gestaltungsplan verbindlich gesichert werden.
- Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan berücksichtigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung und die kommunalen Rahmenbedingungen.

6 VERFAHREN

6.1 Übersicht

Planungsprozess

Das Verfahren zum Erlass von Sondernutzungsplänen ist in den §§ 22 ff. des Baugesetzes (BauG) geregelt. Dieses Verfahren stellt insbesondere sicher, dass die Interessen aller Beteiligten und Betroffenen eingebracht werden können und eine rechtssichere Planungsgrundlage für Bauvorhaben geschaffen wird.

Das Verfahren gestaltet sich vereinfach wie folgt:

Entwurf Gestaltungsplan
Vorprüfung (§ 23 BauG)
Mitwirkung (§ 3 BauG)
Öffentliche Auflage (30 Tage, §§ 24/132 BauG))
Behandlung Einwendungen, Bereinigung (§ 24 BauG)
Beschluss (§ 25 BauG)
Publikation (30 Tage, § 26 BauG)
Genehmigung inkl. Beschwerdebehandlung (§§ 26/27 BauG)
Publikation (30 Tage, § 26 BauG)
evtl. Beschwerdeverfahren
Baubewilligungsverfahren, Realisierung

6.2 Information und Mitwirkung

noch offen (Ausarbeitung nach Mitwirkung)

6.3 Vorprüfung

noch offen (Ausarbeitung nach kantonaler Vorprüfung)