

Gestaltungsplan „Scheidgasse“, 5742 Kölliken

Sondernutzungsvorschriften

Stand vom 27. April 2023

Verabschiedet im Gemeinderat am 17. September 2020 für die Mitwirkung.

Verabschiedet im Gemeinderat am 9. August 2021 für die öffentliche Auflage.

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:
- Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom: 4. Dezember 2020

Mitwirkung vom 24. September 2020 bis 26. Oktober 2020

Öffentliche Auflage vom 12. August 2021 bis 13. September 2021

Beschlossen vom Gemeinderat am 1. Mai 2023

Der Gemeindeammann:

.....
Mario Schegner

Der Gemeindegeschreiber:

.....
Felix Fischer

Genehmigungsvermerk

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	1
2	Nutzung und Gestaltung	2
3	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	5
4	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	7
5	Gewässer-, Natur- und Umweltschutz	8
6	Qualitätssicherung	8
7	Schlussbestimmungen	8

Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 erlässt die Gemeinde Kölliken die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan „Scheidgasse“ regelt die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle und zweckmässige Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

- Auf Grundlage des Richtprojekts von der Strebel Architektur AG, Zofingen ist eine Überbauung mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität zu erstellen.
- Die Bebauung ist dabei gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Überbauung soll eine der Lage entsprechende und quartierverträgliche Dichte aufweisen.
- Auf einen sensiblen Umgang mit der Freiraumzäsur und dem angrenzenden Landschaftsraum «Walisgraben» ist ein grosser Wert zu legen. Die bestehende Hecke entlang des Walisgraben ist aufzuwerten und mit dem geplanten Grünraum an der westlichen Parzellengrenze zu vernetzen.
- Es ist eine quartierverträgliche Erschliessung sowie eine flächensparende, mehrheitlich überdeckte und unterirdische Parkierung zu erstellen. Die Erschliessung der Parzelle muss dabei über die Scheidgasse erfolgen.

Art. 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Scheidgasse (Situationsplan), 1:500
- Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Bebauung von Strebel Architektur AG, Zofingen
- Umgebungskonzept von Freiraumarchitektur GmbH, Luzern

³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Erläuternder Planungsbericht zum Gestaltungsplan

Art. 3

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung BNO und der Bauzonenplan BZP der Gemeinde Kölliken sowie das übergeordnete Bau- und Planungsrecht.

Art. 5
Vorprojekt

¹ Das Richtprojekt Bebauung und das Umgebungskonzept gemäss Art. 2 Abs. 2 haben für den Gestaltungsplan wegleitenden Charakter. Sie dienen bei der Beurteilung eines Baugesuches bezüglich Qualität sowie der Erfüllung von Zweck und Zielen gemäss Art. 1 als Massstab.

² Abweichungen von den Richtprojekten sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

³ Die bestehenden Bauten sind im Zuge der Realisierung des Bauprojektes abzubauen. Eine Abbruchbewilligung der bestehenden Bauten und Anlagen auf Parzelle 311 ist vor der Baubewilligung des Projekts einzuholen.

Art. 6
Dienstbarkeiten

¹ Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Dienstbarkeiten privatrechtlich zu sichern, so die Zu- und Wegfahrt zu der Tiefgarage, die Durchgangs- und Nutzungsrechte der Fusswegverbindungen sowie gemeinsame Nutzungsrechte und Unterhaltspflicht für Spielplatz und Freiflächen.

² Die grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten müssen vor Baubeginn der Überbauung vorliegen.

2 Nutzung und Gestaltung

Art. 7
Nutzung

¹ Der Gestaltungsplan legt für fünf Bauten die Baubereiche A, B, C, D und E fest. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 8 BNO.

Art. 8
Nutzungsmass

¹ Die anrechenbare Geschossfläche beträgt maximal 4'350 m². Flächen des Attikas sind in den maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen nicht eingerechnet. Die zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich ist im Plan bezeichnet:

- Baubereich A: 870.00 m²
- Baubereich B: 870.00 m²
- Baubereich C: 870.00 m²
- Baubereich D: 870.00 m²
- Baubereich E: 870.00 m²

² Der Gemeinderat kann eine Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche in den einzelnen Baubereichen um max. 10 % genehmigen, sofern die Gesamtausnutzung im Perimeter von max. 4'350 m² eingehalten ist.

³ Für unbeheizte Wintergärten (wie verglaste Balkone, Veranden, Vorbauten usw.) wird ein Ausnutzungszuschlag gewährt. Er darf maximal 15 m² pro Wohneinheit betragen. Bei grösseren Wintergärten zählt die 15 m² übersteigende Fläche zur anrechenbaren Geschossfläche.

Art. 9
**Baubereiche für Ge-
bäude**

¹ Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche A bis E zugelassen.

² Bauteile mit unselbständiger Funktion (Sonnenschutz; Fenstereinfassung) dürfen den Baubereich max. 1.5 m auf maximal 1/3 der Fassadenlänge überragen. Dachvorsprünge und Vordächer sind auf der gesamten Länge zulässig.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind Elemente der Umgebungsgestaltung, Erschliessungsanlagen, Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV, welche ausserhalb von privaten Aussenflächen liegen, zulässig. Diese müssen den Gestaltungsgrundsätzen des Umgebungskonzepts entsprechen.

⁴ Die Differenzierung der Baukörper in den Baubereichen A-E in zwei Gebäudeteile ist zwingend und erfolgt mittels Fassadengestaltung sowie einer Höhenstaffelung.

Art. 10
**Grenz- und Gebäudeab-
stände**

¹ Es sind die minimalen Grenzabstände gemäss §35 BNO der Gemeinde Kölliken einzuhalten.

² Bei allen Bauten dürfen die zonengemässen Gebäudeabstände innerhalb der Baubereichen reduziert werden, sofern eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung erzielt wird und die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Gemeinderat kann ein Schattendiagramm verlangen.

Art. 11
Höhe der Gebäude

¹ Die Höhe der Bauten wird über die Gesamthöhe bestimmt. Die Fassadenhöhe gemäss BNO wird nicht angewendet.

² Die im Situationsplan festgelegten Angaben der Gesamthöhe in Meter über Meer pro Baubereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Brüstungs- und Geländerhöhen sind miteingerechnet.

Art. 12
Attikageschosse

¹ Attikageschosse sind in den dafür vorgesehenen Baubereichen D und E zugelassen. Die Abgrenzung der Baubereiche «Attika» dürfen nicht überschritten werden.

Art. 13
Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

² Technisch erforderliche Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Liftüberfahrten sind zugelassen.

³ Notwendige technische Aufbauten müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren. Sie sind zusammenzufassen und auf das technisch Notwendige zu beschränken.

⁴ Nicht begehbare Dachflächen und nicht von Aufbauten und Energiegewinnungsanlagen beanspruchte Dachflächen sind extensiv und standortgerecht zu begrünen. Dachbegrünungen können zur Hälfte dem ökologischen Ausgleich angerechnet

werden, wenn sie die Anforderungen der Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

Art. 14
Material- und
Farbkonzept

¹ Die Materialisierung und Farbgestaltung der Fassaden aller Hauptbauten ist so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und quartierverträglicher Gesamteindruck entsteht.

² Das übergeordnete Material- und Farbkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Der Gemeinderat kann für die Prüfung externe Fachleute beiziehen.

³ Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Renovationen und Umbauten.

Art. 15
Hindernisfreies Bauen

¹ Die Gebäude und die Erschliessung sind in hindernisfreier Bauweise gemäss SIA-Norm 500 zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 16
Etappiierung

¹ Eine Etappierung ist möglich und erfolgt grundsätzlich vom Walisgraben zur Scheidgasse hin. Die Baugesuche der einzelnen Etappen können separat eingereicht werden. Dabei muss jedoch die geforderte Qualität der Überbauung sichergestellt werden.

² Die Realisierung der Bauten und Anlagen in den Baubereichen A-E ist zeitlich und organisatorisch aufeinander abzustimmen. Für jede Etappe ist für Bewohnende und Besuchende sowie die Ver- und Entsorgung jederzeit eine Erschliessung sicherzustellen.

³ In jeder Etappe ist eine adäquate Versorgung mit Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu gewährleisten

3 Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

Art. 17

Freiraumkonzept

¹ Das Richtprojekt Umgebung hat wegleitenden Charakter. Es konkretisiert die Festsetzungen im Gestaltungsplan. Die im Plan dargestellten Konzeptinhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aber bezüglich Lage und Dimension vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

Folgende Elemente prägen das wegleitende Richtprojekt Umgebung:

- a) extensive Wiese mit Gehölzsaum,
- b) Zentrale Spielfläche / Gemeinschaftsflächen
- c) Durchwegung mit wegbegleitend Pflanzbereichen
- d) Privatflächen mit Sitzmauer im Westen
- e) Blumenrasen

² Die Anzahl Bäume gemäss Richtprojekt Umgebung ist verbindlich, deren Lage jedoch schematisch. Als Grundlage für die Auswahl der Gehölze dient das wegleitende Richtprojekt Umgebung

³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung.
- c) Standorte und Art der Bepflanzungen.
- d) Lage und Gestaltung von naturnahen Grünflächen und Hecke zwischen Walisgraben und den Baubereichen A und B sowie entlang der westlichen Parzellengrenze.
- e) Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen.
- f) Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden) und Verortung der zentralen Abfallentsorgung und Abholplatz.

⁴ Lage und Art der Bäume werden von der Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Baum- und Strauchsarten zu pflanzen.

Art. 18

Umgebungsbereich

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Umgebungsbereiche ist für die Nutzenden zugänglich zu gestalten und dient der Regenwasserversickerung.

² Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Baum- und Strauchsarten zu pflanzen.

³ Klein- und Anbauten sind nicht zulässig.

Art. 19

Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche «Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen» dienen den Bewohnenden als Spiel-, Aufenthalts- und Freizeitflächen.

² Innerhalb der Bereiche sind Möblierungen, Geräte und Anlagen für den Spiel- und Freizeitgebrauch zulässig.

Art. 20**Private Aussenflächen**

¹ Private Aussenflächen sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich

¹ Private Kleinbauten über 9 m² in den privaten Aussenflächen sind nicht zulässig.

² Bauliche Einfriedungen, wie bspw. Gartenzäune und Mauern sind nicht zulässig. Für die gesamte Siedlung einheitlich gestaltete pflanzliche Einfriedungen sowie einheitlich gestaltete Mauerelement zur Terraingestaltung sind zulässig.

Art. 21**Siedlungsinterne gemeinschaftliche Wege und Fussverbindungen**

¹ Siedlungsinterne gemeinschaftliche Wege und Fussverbindungen sind zu gestalten. Die Breite der Wege beträgt mindestens 2.0 m. Ihre detaillierte Linienführung erfolgt im Bauprojekt. Das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Vorbehalten bleiben Notzufahrten.

² Eine Anbindung an bestehende Fusswege über den Gestaltungsplanperimeter hinaus ist anzustreben. Die Anbindung an den bestehenden Fussweg an der östlichen Parzellengrenze ist zwingend.

³ Die sekundären siedlungsinternen Fusswege dienen als Ergänzung und weitere Anbindung an das bestehende Wegnetz sowie dem Zugang zu den siedlungsinternen Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen.

Art. 22**Extensive Wiese und naturnaher Gehölzsaum**

¹ Der Bereich ist als extensiver Naturraum zu gestalten und mit vorwiegend niedrigwachsenden, einheimischen Baum- und Strauchsarten zu bepflanzen.

Art. 23**Freihaltebereich Gewässerraum**

¹ Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen innerhalb des «Freihaltebereichs Gewässerraum» richtet sich nach den Gewässerraumanforderungen gemäss den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

² Die bestehende Hecke entlang des Walisgrabens ist zu erhalten und aufzuwerten. Die Ufervegetation ist geschützt. Ergänzungspflanzungen sind wo nötig vorzunehmen.

³ Innerhalb des «Freihaltebereichs Gewässerraum» sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu pflanzen.

4 Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Art. 24 Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Perimeters erfolgt via Scheidgasse. Der motorisierte Verkehr ist zwingend über die im Situationsplan 1:500 festgelegte Arealzufahrt zu führen.

Art. 25 Parkierung, Zufahrten und Sichtzone

¹ Die grundsätzliche Lage der Erschliessung ist im Gestaltungsplan festgelegt.

² Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle ist zwingend ab der Scheidgasse und getrennt vom bestehenden Fussweg an der östlichen Perimetergrenze zu erstellen. Die Lage der Zufahrt im Gestaltungsplan ist verbindlich.

³ Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Innerhalb der, im Gestaltungsplan dargestellten, Abgrenzung für unterirdische Bauten, sind unter anderem die Einstellhalle, Keller- und Technikräume, Kellerabgänge und Treppenzugänge zur Einstellhalle zulässig.

⁴ Der im Gestaltungsplan eingetragene Baubereich für unterirdische Bauten ist dabei komplett unterirdisch und überdeckt zu gestalten. Stützmauern über 1.80m müssen in die Umgebung eingepasst werden.

⁵ Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine angemessene Mindestüberdeckung von 1.00 m einzuhalten.

⁶ Die oberirdischen Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

⁷ Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl am Eingangsbereich der Hauptbauten der Baubereiche A-E zu erstellen. Weitere gemeinschaftliche und zentral gelegene Veloabstellplätze sind zulässig.

⁸ Es ist eine Sichtzone für die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle und den oberirdischen Parkplätzen zu gewährleisten. Innerhalb der Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.8 m bis 3.0 m zu gewährleisten.

Art. 26 Standort zentrale Abfallentsorgung

¹ Der Standort für die zentrale Abfallentsorgung ist gemäss Richtprojekt zu erstellen. Die ungefähre Lage ist im Situationsplan 1:500 eingetragen.

5 Gewässer-, Natur- und Umweltschutz

Art. 27
Versickerung /
Retention

¹ Soweit die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung zulässt, sind Versickerungsanlagen zu realisieren. Deren Gestaltung richtet sich nach der Vorgabe der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau im Ordner „Siedlungsentwässerung“, nach Möglichkeit in der Reihenfolge Typ 1 bis 3.

² Je nach Wasseranfall und Leistung der Versickerungsanlagen sind genügend grosse Retentionsvolumen zu schaffen (z.B. Mulde, Teich, Dachbegrünung, Flachdacheinstauung). Diese sind im Umgebungsplan mit Einreichen des Baugesuches aufzuzeigen.

Art. 28
Energie-Standard

¹ Die Anforderungen der zum jeweiligen Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Energie-Standards sind verpflichtend. Diese Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn die Ziele desselben – d.h. eine energetisch und ökologisch gleichwertige Energiebilanz – auf andere Weise erreicht werden können.

6 Qualitätssicherung

Art. 29
Qualitätserfüllung

¹ In diesen Bestimmungen werden die maximalen Nutzungsmasse definiert. Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse nur gewährt, wenn eine hohe räumliche und architektonische Qualität der Überbauung nachgewiesen ist.

7 Schlussbestimmungen

Art. 30
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Scheidgasse mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.