

Gestaltungsplan «Sagi»

Planungsbericht nach Art. 47 PBV

Gemeinde Vordemwald

10. Dezember 2024

Stand öffentliche Auflage



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Manuela Weber

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Aebi & Vincent Architekten SIA AG

Vanessa Binggeli
Dipl.-Ing. Architektin FH | Associate Partnerin

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG

Martin Aebischer
Architekt BA FH

Auftraggeber

Martin Heller

Heller Immobilien AG
Rütimatt 9
6218 Ettiswil

Titelbild: Luftbild Planungsperimeter (AGIS, 2021)

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	4
1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziele der Planung	5
1.3	Inhalte der Planung	6
1.4	Vorgängiger Prozess	6
	Studienauftrag Zentrumsentwicklung Vordemwald	6
	Kurzgutachten Gestaltungsplanpflicht Parzelle 686	6
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Planungsgebiet	7
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.3	Planerische Rahmenbedingungen	9
2.4	Weitere Rahmenbedingungen	10
3	Grundsätze des Richtprojekts	14
3.1	Ortsbild, Nachbarschaft, Bebauungskonzept	14
3.2	Nutzung und Organisation	14
3.3	Konzept Architektur	15
3.4	Freiraumkonzept	16
3.5	Verkehr und Erschliessung	19
3.6	Stellungnahme Fachgremium: Viertes Geschoss	21
4	Planungsinhalte	22
4.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	22
4.2	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	23
	Präambel	23
4.3	Abweichungen von der kommunalen Nutzungsplanung	29
5	Organisation und Verfahren	31
5.1	Organisation und Beteiligte	31
5.2	Verfahren	31
5.3	Mitwirkung der Bevölkerung	31
5.4	Kantonale Vorprüfung	31
6	Schlussforderungen nach Art. 47 RPV	33
	Abbildungsverzeichnis	34
	Abkürzungen	34

Beilagen

- Kurzgutachten Gestaltungsplan Parzelle 686, Gemeinde Vordemwald, 20. Juli 2022
- Fachgutachten – Stellungnahme gemäss § 59 BNO, Neubau Parzelle Nr. 686 (Kernzone 1), 4803 Vordemwald, 18. August 2022
- Lärmschutznachweis / Lärmprognose vom 16. Dezember 2022, TEC2 Bauphysik und Lärmschutz
- Richtprojektdossier «Sagi» vom 06.12.2024, Aebi & Vincent Architekten SIA AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG

Zusammenfassung

Das Sagi-Areal im Zentrum von Vordemwald soll bebaut werden. Dies entspricht nicht nur der im kantonalen dem Raumplanungsgesetz vorgegebenen Siedlungsentwicklung nach innen, sondern vor allem auch dem Interesse der Gemeinde an einer Aufwertung des Dorfkentrums. Vorgesehen ist eine zonenkonforme, gemischte Wohn- und Gewerbenutzung mit Schwerpunkt beim Wohnen. Angesichts der historischen Bedeutung des Standorts, aber auch angesichts seiner prominenten und sensiblen Lage mitten im Dorfkzentrum sind die qualitativen Ansprüche hoch. Daher wurde 2018 ein Studienauftrag mit vier Planerteams ausgeschrieben, um Bebauungsvorschläge zu erhalten, die sowohl für die Gemeinde als auch für die betroffenen privaten Grundeigentümer qualitative und wirtschaftliche Mehrwerte schaffen.

Der Entwurf von Vincent & Aebi Architekten und Marus Schifferli Landschaftsarchitektur setzte sich durch und wurde seither zum Vor- und Richtprojekt ausgearbeitet. Der ursprüngliche Entwurf des Planungsteams sah vor, den nördlichen Teil des Areals mit drei dreigeschossigen Neubauten zu bebauen, die sich um einen grosszügigen, offenen Hof gruppieren. Die Weiterentwicklung des Projekts hat gezeigt, dass sich für den Längsbau an der Langenthalerstrasse ein vierstöckiges Gebäude empfiehlt. Dies ist gemäss der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde möglich, erfordert aber zur Qualitätssicherung einen Gestaltungsplan. Zusammen mit den Planerteams hat die Metron Raumentwicklung im Auftrag der Heller Immobilien AG den nun vorliegenden Gestaltungsplan erarbeitet, mit dem die Qualitäten des weiterentwickelten Projekts grundeigentümergebunden verankert werden sollen.

An der Langenthalerstrasse soll ein langer, dank seinen Öffnungen zum Hof transparenter Baukörper entstehen, der dem offenen Dorfplatz gegenüber dem Sagi-Areal ein starkes räumliches Pendant entgegenstellt und auch die Langenthalerstrasse mit einer attraktiven Vorzone aufwertet. Südlich und nördlich davon sind zwei Volumen mit Reiheneinfamilienhäusern geplant.

Die Platzierung der Bauten wie auch die Grösse der Baukörper, die Gestaltung der Fassaden und der Dächer und die Materialisierung mit viel Holz sind an die Strukturen und Bauweisen des historischen Sagi-Areals angelehnt. Das alte Sagi-Gebäude bleibt als Reminiszenz an die Arealgeschichte erhalten und wird in die neue Bebauung eingebunden.

So fügt sich das neue Sagi-Areal gut ins Dorf ein und vermittelt zwischen den angrenzenden Wohn- und Gewerbequartieren. Der zentrale Freiraum ist als gemeinschaftlicher, öffentlicher Aufenthaltsort für die Anwohnerschaft und die ganze Gemeinde konzipiert. Er bietet nicht nur attraktiven Aufenthaltsraum, sondern auch eine direkte Verbindung zwischen den Wohnquartieren und dem Zentrum. Hochparterres, Laubengänge und private Gärten gewähren aber auch der Bewohnerschaft die nötige Privatsphäre. Baumpflanzungen, Regenwasserversickerung, Photovoltaik und viele andere Massnahmen stellen eine ökologisch nachhaltige und klimabewusste Bebauung sicher, die auch die Ansprüche an den Lärmschutz und den Hochwasserschutz erfüllt. Die Bebauung entspricht den Vorgaben der Nutzungsplanung, sie schafft attraktiven Wohnraum und nach Bedarf auch Gewerbeflächen für Vordemwald und sie belebt das Zentrum.

Der vorliegende Planungsbericht erläutert den Gestaltungsplan «Sagi» vom zugrundeliegenden Konzept bis zu den vorgesehenen Vorschriften in der Sondernutzungsverordnung und deren Verortung im Situationsplan.

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Vordemwald führte 2018/2019 einen Studienauftrag zur Aufwertung des Dorfzentrums durch. Ziel war es, einen Vorschlag für die bauliche Entwicklung des Zentrums zu erhalten, der sowohl für die Gemeinde als auch für die betroffenen privaten Grundeigentümer einen ortsbaulichen und wirtschaftlichen Mehrwert schafft. Vier Projektteams entwickelten Ideen, der Vorschlag des Teams Aebi & Vincent Architekten und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten setzte sich durch. Dieser sah vor, den nördlichen Teil des Bearbeitungsperimeters (Parzelle 686, rund 4'260 m²) mit dreigeschossigen Neubauten zu überbauen.

Seither wurde das Siegerprojekt zu einem Vor- bzw. Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses sieht drei Neubauten vor (vgl. Abbildung 1), wobei der Längsbau entlang der Langenthalerstrasse neu vier statt drei Vollgeschosse aufweist. Das Kurzgutachten von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte kommt zum Schluss, dass ein viergeschossiger Neubau nur gestützt auf einen Gestaltungsplan realisiert werden kann. Die Heller Immobilien AG als Eigentümerin des Planungsgebiets hat daher die Metron Raumentwicklung AG mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt.

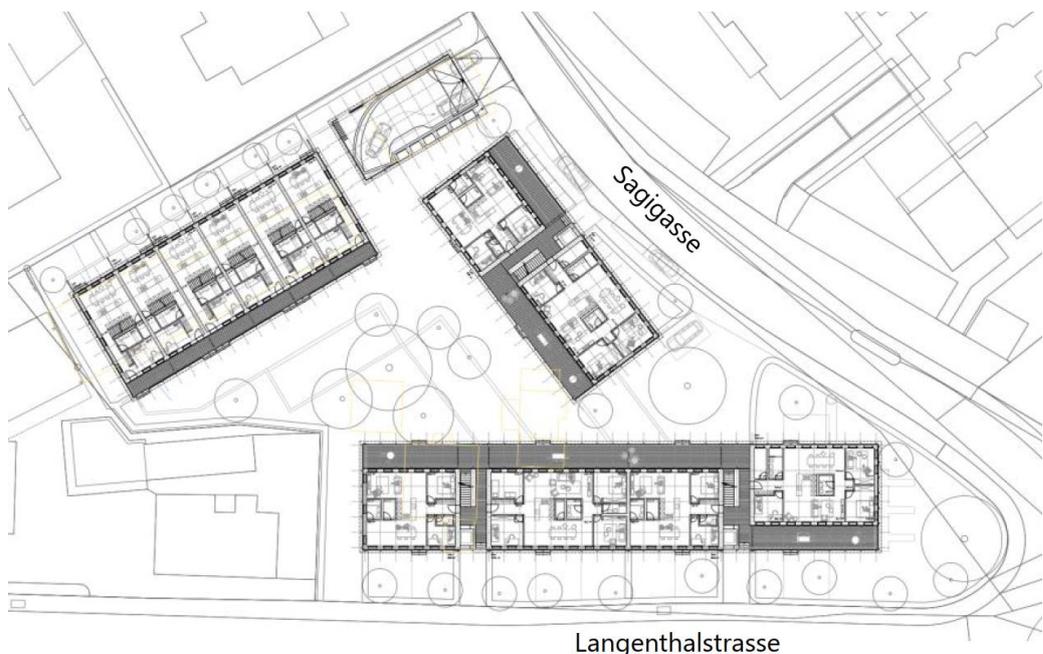


Abbildung 1: Projekt von Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern. Quelle: Juli 2022.

1.2 Ziele der Planung

Für den Studienauftrag Zentrumsentwicklung Vordemwald wurden detaillierte Ziele für die beiden Gebiete «Sagi» und «Gemeindeverwaltung» festgelegt. Für das Gebiet «Sagi» sind folgende Ziele zu erreichen:

- bauliche Verdichtung des Dorfzentrums und Schaffung von Wohnraum
- Aufwertung der Nutzungs- und Raumqualität im Dorfzentrum
- Aufwertung der öffentlichen Räume und siedlungsverträgliche Gestaltung der Verkehrsräume

- Ermittlung des bestmöglichen architektonischen Ansatzes für das nördlich gelegene Areal Parzelle 686 (Areal Hedwig Felber) und Schaffung der Grundlagen für dessen marktfähige Veräusserung

Die Zielsetzungen sollen nun im Gestaltungsplan grundeigentümergebunden verankert werden.

1.3 Inhalte der Planung

Um die Ziele erreichen zu können, enthält der Gestaltungsplan grundeigentümergebunden Festlegungen. Diese sind im Situationsplan im Massstab 1:500 und in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufgeführt. Das Richtprojekt ist bei der weiteren Projektierung und bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften beizuziehen. Es bildet die Basis für die Festlegungen im Gestaltungsplan und für eine qualitätsvolle Überbauung des Gebiets «Sagi».

1.4 Vorgängiger Prozess

Studienauftrag Zentrumsentwicklung Vordemwald

Am Studienauftrag zur Zentrumsentwicklung Vordemwald 2018/2019 haben vier Teams teilgenommen. In zwei Fragerunden mit Zwischenpräsentation wurden die vier Vorschläge vom einem Sach- und Fachgremium und einer Expertin für die Bereiche Städtebau/Architektur/Landschaftsarchitektur beurteilt. Das Beurteilungsgremium schreibt in seinem Bericht vom 17. April 2019:

«Auf dem Areal Felber besticht der Vorschlag des Teams von Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern, und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern, nicht nur durch die die ortsbauliche Disposition von massstäblich gut integrierten, maximal dreigeschossigen, gut gegliederten und in der Architektur fein strukturierten Bauten, sondern entspricht in ihrem Ausdruck auch dem gewünschten zeitgemässen, dörflich geprägten und konstruktiv durchdachten Holzbau.»

Abweichend von der ersten Äusserung der Jury zur maximalen Anzahl Geschosse, wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung des Projekt zum Richtprojekt bei Gebäude entlang der Langenthalerstrasse ein viertes Vollgeschoss eingeplant. Aufgrund einer Begehung mit der Gemeinde und dem kommunalen Fachgremium (Einsatz Jury Studienauftrag) wurde die Massstäblichkeit des Projekt nochmals überdacht (siehe Kap. 3.6). Der Gemeinderat hält im Protokoll vom 23. August 2022 (Geschäft Nr. 1093) «Eröffnung Schlussbericht Fachgremium Qualitätssicherung BNO und juristisches Fachgutachten» fest: *«Das Vorprojekt plant im Gegensatz zum damaligen Studienauftrag mit einem zusätzlichen 4. Vollgeschoss beim Langhaus an der Langenthalerstrasse. Das Fachgremium beurteilt ein viergeschossiges Langhaus als ortsbaulich angemessen. Dieses kann [folglich] positiv beurteilt werden.»*

Kurzgutachten Gestaltungsplanpflicht Parzelle 686

Das Kurzgutachten von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte (20. Juli 2022) hält fest, dass die Voraussetzungen von § 4 Abs. 3 lit. a und b BNO nicht erfüllt sind und daher ein Gestaltungsplan nach § 4 Abs. 3 BNO nötig ist. Grund dafür ist das geplante Gebäude mit vier Vollgeschossen. Um diese Abweichung von der Regelbauweise zu ermöglichen, ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Nutzungsplanung Gemeinde Vordemwald

Um Aufenthaltsqualität und sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten (öffentliche Bauten, Wohnbauten und nicht störendes Kleingewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe) beidseits der Langenthalerstrasse zu ermöglichen, wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (beschlossen am 19.02.2020) neu eine Kernzone geschaffen. Heute liegt das Sagi-Areal hauptsächlich in der Kernzone 1 (K1), ein schmaler Streifen entlang der Sagigasse liegt in der WG3. Das Areal grenzt im Westen an die dreigeschossige Wohnzone (W3), im Süden an die Kernzone 2 (K2) und im Norden über die Sagigasse an die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3). Vis-à-vis an der Langenthalerstrasse befindet sich das Gebiet der Gemeindeverwaltung, das ebenfalls in der K1 liegt. Die Sagigasse und die Langenthalerstrasse sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als historische Verläufe von lokaler Bedeutung erfasst. Die Parzelle 686 liegt gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Gemäss § 16 BNO sind auf Parzelle 686 drei Geschosse, mit Gestaltungsplan maximal vier Geschosse möglich. Dabei ist die Ausgestaltung des vierten Geschosses als Attika oder Vollgeschoss frei wählbar.

In § 15 BNO wird festgehalten, dass Neu-, An- und Umbauten erhöhte gestalterische Ansprüche erfüllen müssen und bauliche Massnahmen sich bezüglich Gebäudestellung, Dachform, etc. der «vorstädtischen» Umgebung (Abs. 1) unterzuordnen haben. Typisch für das Gebiet entlang der Langenthalerstrasse sind Abgrenzungen (Mäuerchen o.ä.) und die Raumabfolge mit Hauptbauten, Vorgärten und Vorplätzen. Der Gemeinderat kann für Neubauten auf zusammenhängenden Gebieten über 1'500 m² oder ortsbildprägende Objekte ein Konkurrenzverfahren verlangen (§ 15 Abs. 4 lit. b BNO).

In der Freiraumgestaltung ist darauf zu achten, dass das Terrain nicht unnötig verändert wird und unumgängliche Terrainveränderungen gut in die Umgebung eingepasst werden (§58 Abs. 1 BNO). Im Bauprojekt sind Aussagen zur Bepflanzung zu machen. Es sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht zulässig (§58 Abs. 3 und 4 BNO).

Mit Ausnahme der Besucherabstellplätze sind Abstellplätze unterirdisch anzuordnen (§16 Abs. 2 BNO). Laut § 52 BNO sind für Mehrfamilienhäuser genügend grosse, von aussen ohne Treppe gut zugängliche und abschliessbare Abstellplätze für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

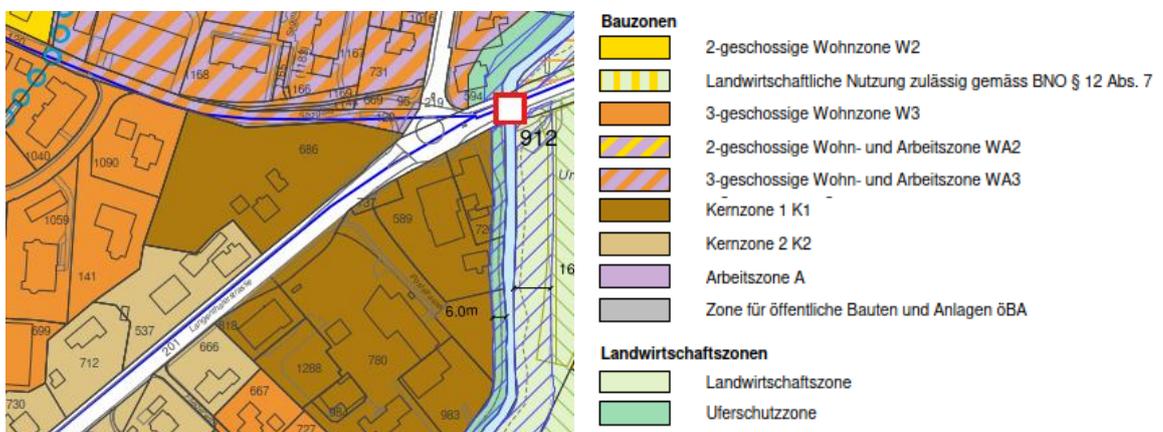


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gesamtplan Gemeinde Vordemwald, 2019.

Für die Parzellen Nr. 686 gilt ausserdem der «Kommunalen Überbauungsplan Dorf – Unter Rümliberg, Teil Süd» (Beschluss Grosser Rat 18. September 1979). Darin wurden Baulinien (rot-durchgezogen) von 5.0 m entlang der Sagigasse festgelegt. Die Gemeinde überarbeitet zurzeit ihre gesamten Überbauungspläne. Im Bereich des Gebiets «Sagi» unterstützt die Gemeinde eine vorgezogene Anpassung. Gemäss Gemeinde ist die Überarbeitung erst gestartet. Die Planungen sind aufeinander abgestimmt.

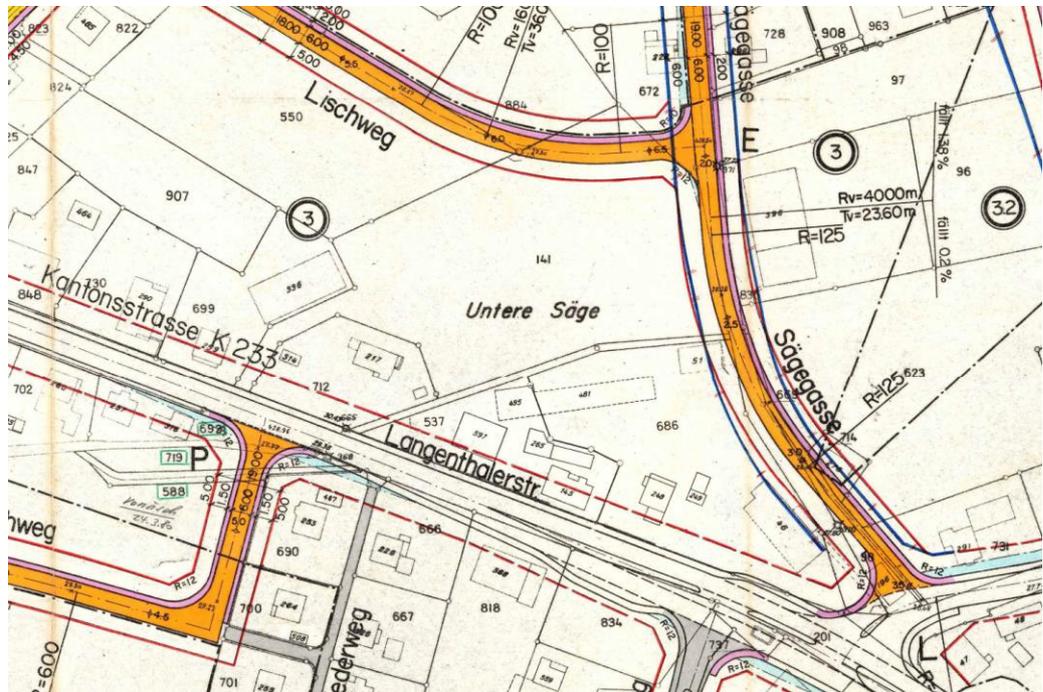


Abbildung 4: Auszug Kommunalen Überbauungsplan Dorf – Unter Rümliberg, Teil Süd, 1979.

2.3 Planerische Rahmenbedingungen

Konzept der räumlichen Entwicklung

Das Konzept der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Vordemwald wurde zur Vorbereitung einer zukunftsorientierten Nutzungsplanung erarbeitet und am 23. September 2013 vom Gemeinderat verabschiedet. Darin enthalten sind das Leitbild der Gemeinde sowie die strategischen Absichten und Massnahmen. Erwähnt wird darin auch bereits die Entwicklungsstrategie Dorfmitte mit expliziten Aussagen zum Gebiet rund um den Kreisverkehr:

- Bauten rund um den künftigen Kreisverkehr haben sich in Richtung Strasse zu orientieren. Nur so kann der Raum gefasst werden. Allenfalls werden bei der Revision der Nutzungsplanung Baulinien festgesetzt.
- Gibt es bauliche Entwicklungen im Gebiet Gemeindeverwaltung/Kreisverkehr, sind diese eher dicht zu planen. Einfamilienhäuser sind künftig ausgeschlossen, erwünscht sind Mehrfamilienhäuser (wenn möglich mit Dienstleistung/Gewerbe im Erdgeschoss). So kann ein Personenaufkommen geschaffen werden, welches das Zentrum belebt.
- Bedeutende bestehende Bauten (erhaltenswerte Bauten, Bauten mit lokalhistorischer Bedeutung, etc.), sind, wenn möglich, zu erhalten. Dem Gebiet der alten Säge kommt diesbezüglich eine besondere Stellung zu. Die Gemeinde ist an einer Nutzung interessiert, die auch ein gewisses Personenaufkommen generiert.
- Wenn möglich, ist gegenüber der Gemeindeverwaltung ein „Pendant“ zu schaffen, das den Platz/Begegnungsbereich räumlich fasst.

- Falls möglich, ist der Bach als Identifikationsmerkmal der Gemeinde ins Dorf einzubeziehen.
- Am Anfang der Planung eines Bauvorhabens rund um den Kreisverkehr ist mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufzunehmen, um das Projekt zu besprechen.

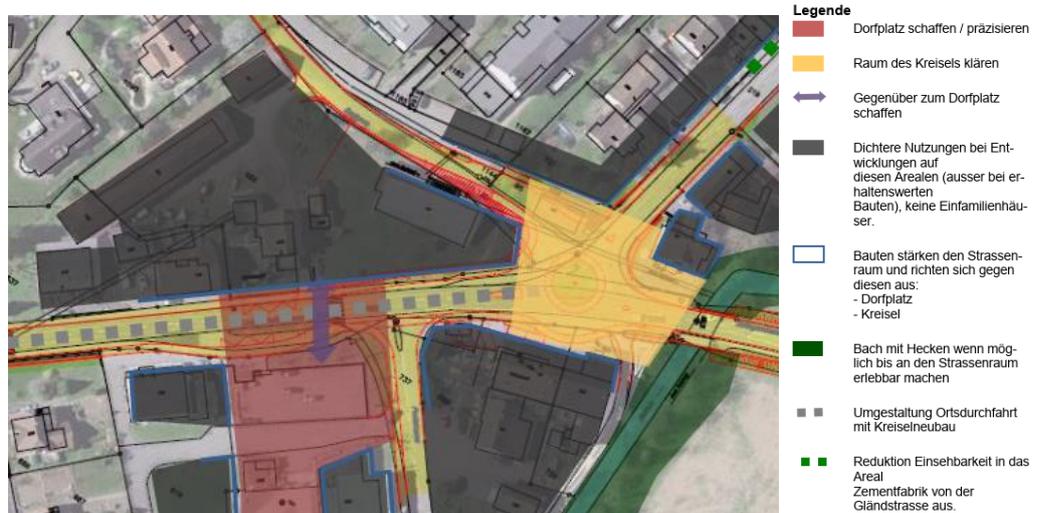


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Konzept der räumlichen Entwicklung Vordemwald, 2013.

Studienauftrag Zentrumsentwicklung Vordemwald

2018 beauftragte die Gemeinde das Planungsbüro plan:team mit der Begleitung und Moderation eines Studienauftrags für die Zentrumsentwicklung der Gemeinde Vordemwald. Parallel zur Nutzungsplanungsrevision wurde das Konkurrenzverfahren mit vier Teams durchgeführt (September 2018 bis April 2019). Die Ergebnisse wurden in die Nutzungsplanung integriert. Das siegreiche Planerteam arbeitete seinen Entwurf zum Vor- bzw. Richtprojekt für das Gebiet «Sagi» aus. Dieses bildete die Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans.

Für das Gebiet «Zentrum» vis-à-vis dem Gebiet «Sagi» wird zurzeit ebenfalls am Richtprojekt weitergearbeitet. Auf diesem Areal sind punktuell viergeschossige Bauten vorgesehen. Eine laufende Abstimmung der Planungen findet statt.

2.4 Weitere Rahmenbedingungen

Inventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau (INV)

Die Gemeinde ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst. Jenseits des Kreisverkehrs in Richtung Ortsausgang liegt bei der Zofinger- /Langenthalerstrasse die Brücke über die Pfaffnern (1838-1841). Sie ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau erfasst (Bauinventar INV-VOR912, siehe rot-umrahmtes Quadrat in der Nutzungsplanung). Das Objekt befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplangebiets. Der bestehende Schopf auf der Parzelle Nr. 686 wurde im Rahmen des Studienauftrags als nicht schutzwürdiges Gebäude eingestuft und darf abgerissen werden.

Archäologie und Kataster der belasteten Standorte

Gemäss der Fachkarte finden sich keine archäologischen Fundstellen auf dem Areal oder in seiner Nähe. Im Perimeter ist nicht mit Fundstücken zu rechnen. Auch im Kataster der belasteten Standorte finden sich für das Areal keine Einträge.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist der ÖV-Güteklasse D zugeordnet. Die nächste Bushaltestelle der Buslinie 6, Vordemwald Post, liegt jenseits der Langenthalerstrasse und ist in maximal fünf Gehminuten zu erreichen. Die Linie 6 verkehrt zwischen der Gemeinde Vordemwald und den Bahnhöfen Zofingen und Rothrist.

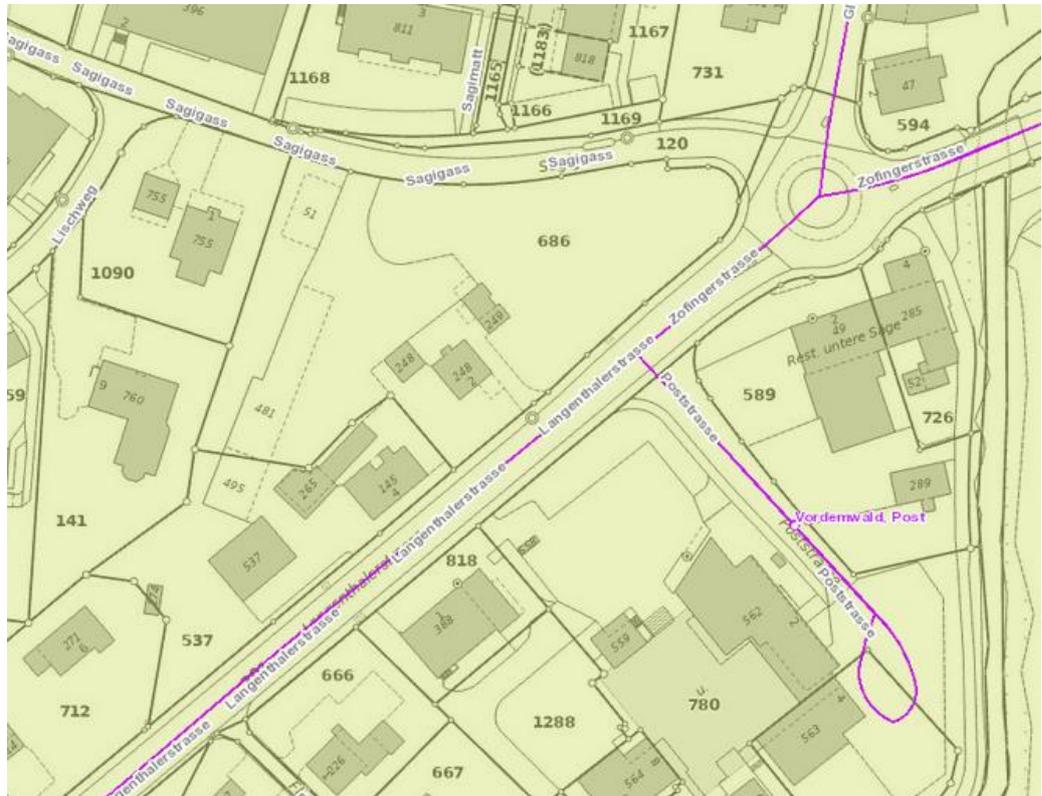


Abbildung 6: ÖV-Güteklasse D (gelb) und Buslinienverbindung (violett). (Quelle: agis, 2022).

Naturgefahren

Im Gestaltungsplangebiet finden sich Flächen mit geringer Gefährdung durch Hochwasser und Flächen mit Restgefährdung (siehe Abbildung 7). Auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes sind wenige Stellen auf dem Areal vermerkt, an denen bei Niederschlag Wasseransammlungen oder Überschwemmungen entstehen können (siehe Abbildung 8). In der Planung ist darauf angemessen zu reagieren.

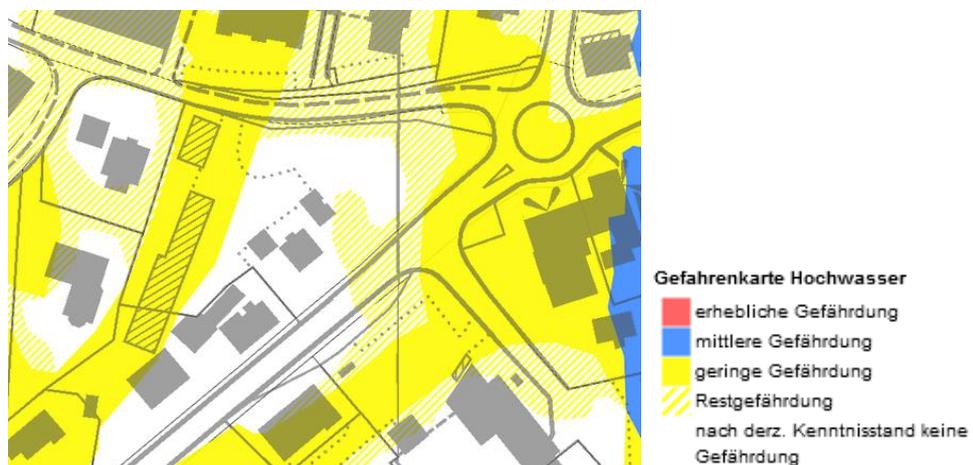


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte, (Quelle: agis, 2022).

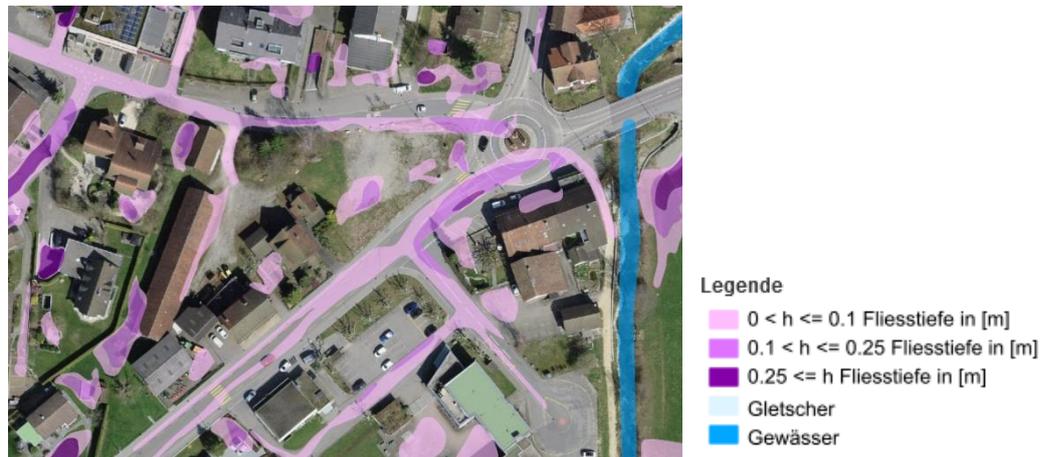


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: swisstopo, 2022).

Vordemwald wurde im Juni 2021 von einem Jahrhunderthochwasser heimgesucht, das weite Teile des Dorfes unter Wasser setzte. Es handelte sich hierbei um ein Extremereignis. Die Hochwasserabflüsse HQ 30, HQ 100, HQ 300 und EHQ gemäss Gefahrenkarte «Hochwasser Aare/Pfaffnern» werden aktuell überprüft und gegebenenfalls nachgeführt, damit sie auch künftigen Ereignissen gerecht werden (Präsentation, Gemeinde Vordemwald, 4.11.2021).

Grundwasser, Gewässerschutz und Versickerung

Der Gesamtperimeter liegt gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons ausserhalb des Gewässerschutzbereichs. Es bestehen keine Einschränkungen für Bauten und Anlagen.

Die Versickerungskarte (Onlinekarten des Kantons Aargau, agis) gibt einen Überblick über die Versickerungsmöglichkeiten aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse. Sie ist eine wichtige Grundlage für den Generellen Entwässerungsplans (GEP). Der Generelle Entwässerungsplan von Vordemwald stammt aus dem Jahr 2002 und enthält für das Gestaltungsplangebiet keine Massnahmen. In der Grundwasserkarte weist für den Perimeter eine «Geringe Grundwassermächtigkeit oder geringe Durchlässigkeit» aus.

Lärm

Der Perimeter liegt an einer stark befahren Kantonsstrasse (Langenthalerstrasse) und grenzt an den Kreisverkehr. Gemäss Emissionskataster des Kantons wird mit einem Emissionspegel von 73.4 dB(A) am Tag und 60.1 dB(A) in der Nacht gerechnet. Gemäss der Strassenlärm-Karte werden die Grenzwerte der ES III innerhalb des Planungsgebiets eingehalten.

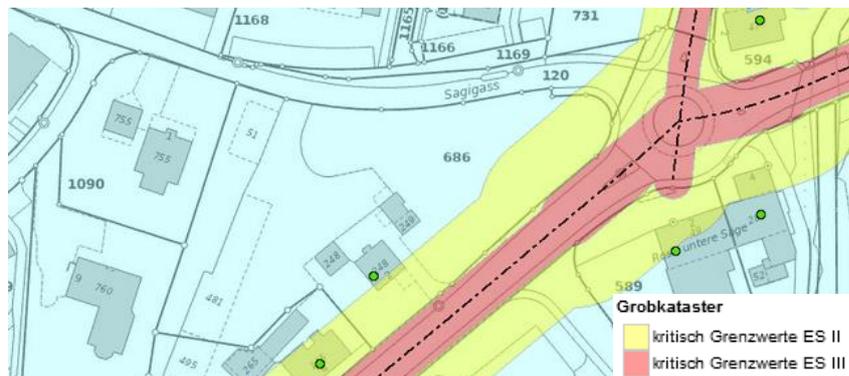


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Sanierungsstand Strassenlärm (Quelle: agis, 2022).

Zur Bestätigung der Einhaltung der Grenzwerte, insbesondere für die Wohnnutzung, wurde ein detailliertes Lärmgutachten erarbeitet. Der Lärmschutznachweis mit Lärmprognose für den Gestaltungsplan «Sagi» vom 22. November 2022 wurde von der TEC2 AG erstellt und ergab folgende Erkenntnisse:

- Die lärmrechtlichen Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung sind erfüllt.
- Strassenverkehrslärm: Gemäss den Lärmermittlungen können die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Wohnnutzungen) an allen Empfangspunkten eingehalten werden.
- Industrie- und Gewerbelärm: Gemäss den Lärmermittlungen können die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Wohnnutzungen) an allen Empfangspunkten eingehalten werden. Auch bei den Nachbarliegenschaften werden die Planungswerte eingehalten, der zu erwartende Parkierungslärm überschreitet die Grenzwerte nicht.

Energie

Innerhalb des Perimeters sind, wie auf dem restlichen Gemeindegebiet, Erdwärmesonden möglich (siehe Eignungskarte Erdwärmesonden, agis, 2022). Zudem ist die Parzelle südöstlich ausgerichtet und eignet sich somit für Photovoltaik.

Da gemäss § 4 BNO bei grösseren Projekten der Energiebedarf vornehmlich durch erneuerbare Energien gedeckt werden soll, sind diese Potenziale zu nutzen.

Klimaanpassung

Die Klima Planhinweiskarte für den Tag zeigt eine sehr starke Belastung auf dem Areal und eine mässige Belastung bei der Kantonsstrasse während dem Tag an. Die Planhinweiskarte für die Nacht zeigt eine Nord-Süd-Richtungen der Kaltluftströme an sowie günstige bioklimatische Bedingungen. Die zwei Kaltluftwirkbereiche im Osten und nördlichen Teilbereich des Areals sollen wenn möglich frei bleiben.



Abbildung 10: Ausschnitt Planhinweiskarten Klima (Quelle: agis, 2024).

3 Grundsätze des Richtprojekts

3.1 Ortsbild, Nachbarschaft, Bebauungskonzept

Ab dem 18. Jahrhundert entwickelte sich an einer Verkehrswegkreuzung ein kleiner Weiler, der heute das Dorfzentrum Vordemwald bildet. Die Alte Säge ist Teil dieses ursprünglichen Dorfzentrums und ein wichtiger Identitätsträger. Das zeigt sich unter anderem darin, dass das zum Weiler gehörige Restaurant – mit seinem baumbestandenen Garten ein beliebter Treffpunkt in Vordemwald – nach der Säge benannt wurde. Nach der Einstellung des Sägereibetriebs wurde die Alte Säge von ihrem heutigen Nachbarn, der Schmiede der Gebrüder Moor, weitergenutzt. Die historische Bedeutung der Sägerei und die handwerkliche Prägung des Dorfs schlägt sich auch im Projekt Sagi nieder: Es greift den Typus des industriellen Holzbaus auf, um die historische Identität des Dorfkerns zu stärken.

Im 20. Jahrhundert erlebte das Dorf einen starken Wachstumsschub. Es entstanden grossflächige Einfamilienhausquartiere. Gegenüber der Säge wurde 1970 die Gemeindeverwaltung gebaut. Dieser Eingriff veränderte den Charakter des Dorfzentrums grundlegend. Das Gebäude der Gemeindeverwaltung bildet mit seinen Nachbarn, der ehemaligen Bank- und Poststelle sowie dem Kindergarten, ein Geviert, das den Ort stark prägt. Durch seine städtebauliche Disposition wendet sich das Gebäude der Gemeindeverwaltung von der Umgebung ab und verliert den Bezug zur Hauptstrasse.

Die Dorfmorphologie nördlich des Zentrums wird vom Industriequartier mit seinen grösseren Volumen geprägt. Der Kreisverkehr bildet einen Schnitt zwischen diesen grossmassstäblichen Industriebauten im Norden und der kleinteiligen Bebauung der Einfamilienhausquartiere im Süden. Die alte Säge wirkt als Vermittlerin und Bindeglied zwischen den verschiedenen Massstäben und städtebaulichen Typologien.

Einzelne Bauten an der Langenthalerstrasse springen zurück. Aus dem Wechsel ihrer mineralischen Vorbereiche mit den öffentlichen Erdgeschossnutzungen, die bis an die Strassenraum reichen, ergibt sich ein kohärentes, lebendiges und dörflich geprägtes Wechselspiel. Dieses Prinzip der vor- und rückspringenden Strassenfluchten wird im nun vorgesehenen Projekt aufgegriffen und der weiteren Entwicklung zu Grunde gelegt. Sinnfällig und subtil ergänzen sich die unterschiedlichen Bereiche zu einem selbstverständlichen, gewachsenen Gesamtbild.

3.2 Nutzung und Organisation

Das Sagi-Areal soll sich künftig durch die Koexistenz von Wohnen, Erholung und Arbeit auszeichnen. Der historisch gewachsene, von der handwerklichen Nutzung geprägte Charakter der linearen, strukturbildenden Schöpfe und Lagerhallen wird aufgenommen und für die Wohnnutzungsform adaptiert. Drei Gebäude fassen einen gemeinschaftlichen Hof: An der Langenthalerstrasse steht ein langes Volumen; im Norden wird es um ein kürzeres Reihenhausvolumen ergänzt und im Westen – in Anlehnung an die Typologie des Schopfes – um ein Reihenfamilienhaus (RFH). Der Innenhof ist als ruhiger Gemeinschaftshof mit einer von Linden und Birken beschatteten Kiesfläche konzipiert. Von den Erdgeschosswohnungen aus gelangt man über ein niedriges Hochparterre, das als Terrasse ausgebildet ist, ins Freie.

Das alte Sägereigebäude bleibt als Reminiszenz an die handwerkliche Vergangenheit des Areals integraler Bestandteil der neuen Bebauung. Sein Kieshof kann für gewerbliche Tätigkeiten, aber auch als gedeckter Spiel- und Aufenthaltsraum genutzt werden. Diese Nutzungsoffenheit prädestiniert den Ort als Begegnungsort diverser Nutzergruppen, sie fördert Begegnung und Austausch.

Damit der restliche Teil des Schopfes aus Gründen der Statik erhalten werden kann, wurde auf Wunsch des Nachbarn (Parz. 537) eine Grenzmutation vollzogen. Im Gegenzug wurde ein Nähbaurecht gewährt.

3.3 Konzept Architektur

Erscheinungsbild und Materialisierung

Die Architektur ist von der feingliedrigen, regelmässigen Struktur der Alten Säge inspiriert. Dieser Bezug zur Geschichte drückt sich auch in der hölzernen Fassade und dem niedrigen Satteldach aus – beides Elemente, die auch in der gewachsenen Dorfstruktur zu finden sind. Es ist vorgesehen, das Projekt mehrheitlich in Holzsystembauweise mit klassischer Täferfassade auszuführen. Die Fassade ist fein gegliedert und vertikal wie horizontal rhythmisiert. Sekundäre Bauteile wie Absturzsicherungen und Treppen aus Stahl nehmen sich ihrer Funktion gemäss in der Gestaltung zurück. Die Innenausbauten und Wandtäfer sind ebenfalls in Holz gehalten.

Die Idee des «belebten Schopfes» manifestiert sich in der Grundstruktur des Langbaus: Das lineare Volumen wird einerseits von Durchgängen in kleinere Einheiten untergliedert, andererseits aber über hölzerne Laubengänge zu einem zusammenhängenden Baukörper verbunden. Die Durchbrüche durch das Volumen gewähren eine dörflich anmutende Durchlässigkeit und ermöglichen wichtige Bezüge zwischen dem gemeinschaftlichen Innenhof und der Öffentlichkeit des Strassenraums und des neuen Dorfplatzes. Das Gebäude entlang der Langenthalerstrasse bricht durch den Wechsel des Laubengangs auf die Seite der Kantonsstrasse zusätzlich die Gebäudestruktur und sorgt so für eine Auflockerung der Fassade. Im Bericht des Fachgremiums zum Studienauftrag wurde dieser Wechsel explizit hervorgehoben. Es wurde angeregt, dass der längere Abschnitt der Lauben in den Innenhof versetzt wird und der kürzere Abschnitt der Laube an die Langenthalerstrasse (Bericht Beurteilungsgremium vom 17. April 2019, S.38/39). Die Änderung wurde im Projekt übernommen.

Das längliche, durchbrochene Volumen schafft zudem gute Belichtungsverhältnisse für die Wohnungen und bietet der grosszügigen Freiraumgeste des Dorfplatzes ein klar definiertes Gegenüber. Über das offene Treppenaus gelangen jeweils zwei Parteien geschossweise über eine Laubengangerschliessung direkt zu ihren Wohnungen, ohne die Privatsphäre der anderen zu stören.

Die Reihenfamilienhäuser nehmen die Gliederung und Materialisierung der Fassade des Langbaus auf. Sie bieten im Gegensatz zu diesem aber private Aussenbereiche.

Auf den Dächern fügt sich die PV-Anlage in ihrer Erscheinung subtil in die Faserzementindeckung ein. Notwendige technische Aufbauten werden so angeordnet, dass sie die Solarflächen nicht beschatten und die Dachflächen nicht überragen.

Wohnungen

Das Volumen des langen Baukörpers ist leicht von der Langenthalerstrasse zurückversetzt und orientiert sich mit den Wohnzimmern zum gemeinschaftlichen Kieshof. Die Wohnungen sind als durchgehende Geschosswohnungen organisiert, von denen einige über mehrere Expositionen verfügen. Alle Wohnungen werden, wie früher in Bauernhäusern üblich, über ein kleines Entrée via Essbereich und die Küche betreten. Grosszügige Wohn- und Essräume bilden das Zentrum der Wohnungen. Die Laubengänge erweitern den Wohnraum nach aussen und sind den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

Transparenz und Adaptierbarkeit sind wichtige Prämissen des Projekts. In den Durchbrüchen des langen Baukörpers sorgen grosszügige Ankunftsräume auf allen Geschossen für Begegnungen oder bieten Fläche, um das Alltagsleben zu einem gewissen

Grad nach aussen zu tragen. Im Erdgeschoss sind auf dem tiefen Hochparterre neben Erdgeschosswohnungen auch Flächen für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Reihenfamilienhäuser verfügen über klassische mehrgeschossige Wohn- und Schlafbereiche und können in bis zu sieben Zimmer unterteilt werden. Das Jokerzimmer im Erdgeschoss, immer direkt erreichbar über den hofseitigen Eingangsbereich, bietet Platz für das Homeoffice, kann aber auch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Energie

Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird mit Erdsonden-Wärmepumpen gedeckt. Jedes Haus erhält eine zentrale Wärmepumpe für das Brauchwarmwasser, für die Heizung im Winter und die Kühlung im Sommer. Eine ausreichend dimensionierte Photovoltaik-Anlage erzeugt einen Grossteil des für die Wärmepumpen nötigen Stroms. Eine logische Steuerung stellt die bestmögliche Deckung des Eigenbedarfs aus der Photovoltaik sicher.

Ein zentraler Pufferspeicher pro Haus versorgt die Wohnungen mit Heiz- oder Kühlenergie. Das Warmwasser wird in einem zentralen Boiler pro Haus bereitgestellt. Die geforderten Ausstosszeiten des Warmwassers gemäss Norm werden mittels Zirkulation sichergestellt. Der Dachübersichtsplan zeigt die geplanten Flächen für die Solarenergieversorgung. Ökologische Ausgleichsflächen auf dem Dach sind nicht vorgesehen.

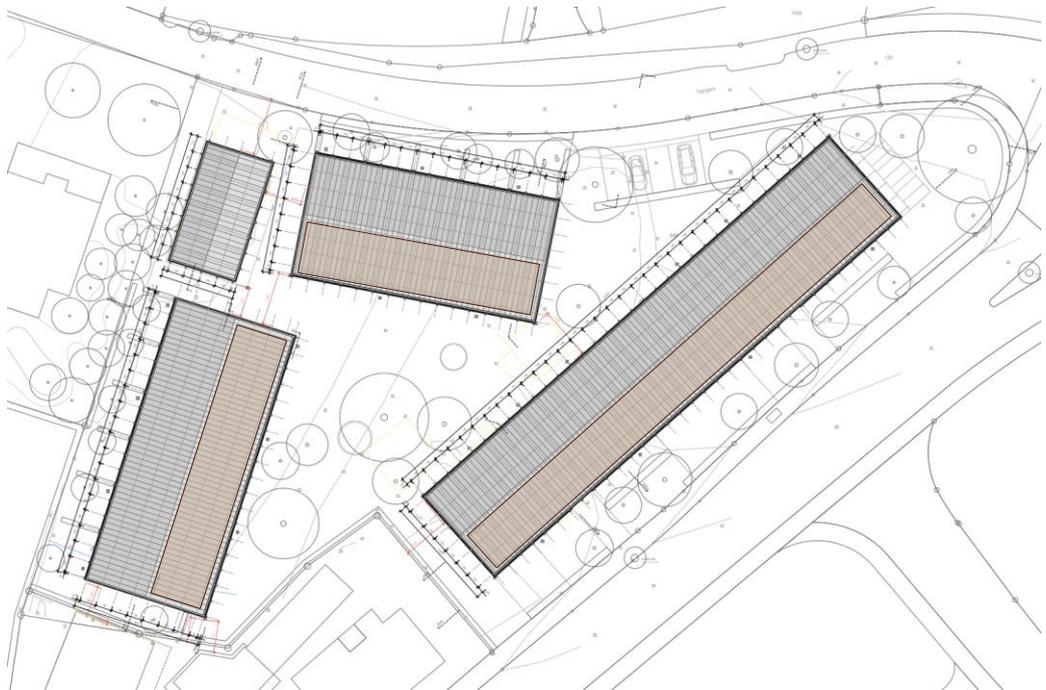


Abbildung 11: Dachübersichtsplan mit Flächen für die Energiegewinnung in braun.

3.4 Freiraumkonzept

Die drei geplanten Bauvolumen gruppieren sich um einen grosszügigen Innenhof, in dem Aufenthalts- und Spielbereiche liegen (siehe Abbildung 12). Der Hof bildet die gemeinschaftliche Mitte des Areals und verbindet die Baukörper zum Ensemble. Die durchgängige Materialisierung – Chaussierung von Fassade zu Fassade – stärkt die Ausstrahlung des Ortes als gemeinsame Mitte und unterstreicht gleichzeitig den Charakter der Gemeinschaftlichkeit und Zusammengehörigkeit.

Die Wohneinheiten sind von der Mitte her, vom Hof, erschlossen. Wege und Durchgänge verbinden den Strassenraum mit dem Innenhof. Diese Lösung belebt und aktiviert den

Hof; sie fördert spontane Begegnungen, sei es unter den Anwohnerinnen und Anwohnern oder mit Personen, die den Hof auf ihrem Weg durch das Dorf queren. Zahlreiche hochstämmige Bäume sorgen für Schatten und Aufenthaltsqualität. Ein Wasserelement wertet die gemeinsame Mitte akustisch und klimatisch auf.

Der Innenhof steht nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Sagi-Areals offen. Vielmehr sind hier alle Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Vordemwald willkommen. Mit ihren rund 990 Quadratmetern ist die Freifläche deutlich grösser als die geforderte Mindestfläche von 15 % gemäss Art. 54 BNO.



Abbildung 12: Freiräume für Spiel und Aufenthalt gemäss Richtprojekt.

Grosse Bedeutung wird im Freiraum der Differenzierung der Öffentlichkeitsgrade bemessen. Das unterschiedliche Mass an Öffentlichkeit oder Privatheit wird über die Gestaltung erkennbar. In den nach aussen, also zur Strasse gerichteten Freiräumen der Reihenfamilienhäuser grenzen Hecken den privaten vom gemeinschaftlichen Aussenraum ab. Im Innenhof wird der Übergang vom öffentlichen zum gemeinschaftlichen Raum durch erhöhte Eingangsbereiche und Terrassen subtil akzentuiert.

Entlang des Langbaus an der Langenthalerstrasse folgt die Zonierung dem Grundprinzip des bestehenden Strassenzugs. Hier entsteht ein Wechselspiel von direkt an den Strassenraum angrenzenden, privaten Gärten und offenen, halböffentlichen Vorbereichen mit mineralischem Belag. Mit vor- und rückspringenden Heckenstrukturen wird diese Unterscheidung sinnfällig aus der Grundkonzeption des Areals heraus entwickelt. In den halböffentlichen Bereichen ist neben Raum für Alltagsbegegnungen auch eine temporäre Bespielung auf Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner vorstellbar, etwa für einen Flohmarkt oder Urban Gardening.

Die Vegetation orientiert sich an den vor Ort vorkommenden Arten. So werden im Innenhof wie auch punktuell entlang der Sagigass Birken, Eichen, Föhren und Zitterpappeln gepflanzt. Hinzu kommen einzelne Linden, um spezifische Orte auszuzeichnen und zu markieren. Zwei Bäume sollen bereits als grosse Bäume gesetzt werden und dem Areal so von Beginn an den gewünschten Ausdruck verleihen: ein Baum im Zentrum des Hofbereichs und einer beim Kreisverkehr.

In den privaten Aussenräumen werden unterschiedliche Zierobstbäume (mittelgrosse Baumarten) gepflanzt. Die den Raum definierenden Hecken setzen sich aus verschiedenen einheimischen Arten zusammen. Pflege und Unterhalt des grünen Aussenraums richten sich nach einem Pflegeplan. Dieser ist Bestandteil des Umgebungsplans im Richtprojektdossier.

Die Materialisierung ist darauf ausgerichtet, möglichst wenig Fläche zu versiegeln. Oberflächenwasser wird grösstenteils an Ort und Stelle versickert oder über die Schulter entwässert. Einzelne Bereiche wie die in Ortbeton gehaltenen Zugangswege zum Mehrfamilienhaus oder die Einstellhalleneinfahrt werden durch Rinnen gefasst und in den Vorfluter der Pfaffnern entwässert. Die grosszügigen unversiegelten Flächen sorgen im Zusammenspiel mit den Baumpflanzungen insbesondere im Innenhof für ein angenehmes Mikroklima. Schottergärten sind nicht vorgesehen. Die Kaltluftwirkbereiche gemäss Planhinweiskarte Nacht sind im Kreisler unverbaut und im nördlichen Bereich nur geringfügig durch den Baubereich B tangiert.

Ökologischer Ausgleich

Im Aussenraum wird flächendeckend eine ökologisch hochwertige und vielfältige Gestaltung angestrebt. Sämtliche Flächen, die nicht für die Erschliessung, Bebauung (auch unterirdisch), private Aussenräume oder Spiel- und Aufenthaltsflächen benutzt werden, sind für den ökologischen Ausgleich vorgesehen. Zudem wird in § 13 Abs. 4 und § 14 SNV die Pflanzung von vier markante Einzelbäume verlangt. Hierzu wurde die Tiefgarage so kleinflächig wie möglich dimensioniert, sodass die Bäume direkt ins Erdreich gesetzt werden können. Ein Baumäquivalent entspricht der geschätzten Baumkrone eines Baumes in 15 Jahren, abhängig zum Standort. In gewissen Gemeinden des Kantons Aargau und Solothurn finden sich Werte von 20 m² pro Baum, welche ebenfalls an die ökologischen Flächen dazugerechnet werden.

Als durch das Bauvorhaben veränderte Flächen wird gemäss Kanton die gesamte Fläche des Perimeters betrachtet, obwohl nicht in allen Bereichen des Perimeters gleich intensiv eingegriffen wird. Eine detaillierte Flächenübersicht findet sich in Tabelle 1. Weitere Struktur geben die Baumgruppen im Hofbereich (Beschattung) und Hecken auf dem gesamten Areal. Die unterschiedlichen Lebensräume begünstigen die Artenvielfalt. Die Erreichung von 10% ökologische Ausgleichsfläche an dieser zentralen Lage im Dorfzentrum ist knapp nicht erreichbar, weshalb in der Sondernutzungsvorschriften eine Mindestanteil von 7% angestrebt wird.

Neben den ökologischen Massnahmen werden zudem Vorschriften zur Beleuchtung in der Nacht (§ 11 Abs. 4 SNV) gemacht und die Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie der Hofbereich, die befestigten Flächen (§ 13 SNV) und oberirdischen Abstellplätze (§ 18 SNV) im Minimum wasserdurchlässig ausgestaltet.

Anrechenbar Fläche gemäss Gestaltungsplan

- Grünbereiche
- Halböffentliche Vorbereiche (Teilfläche)
- Baumäquivalent (20 m² pro Baum)

Total: 320.2 m²+80 m² =400.2 m²

→ 9.4% von 4'258 m² Gesamtarealfläche

Tabelle 1: Flächenübersicht zum ökologischen Ausgleich inkl. Bäume

Der Hofbereich und die Teilflächen des halböffentlichen Vorbereiches entlang der Langenthalerstrasse werden nicht dazugerechnet. Sie können sowohl begrünt als auch mit wasserdurchlässigem Belag erstellt werden. Zudem zählen die Flächen des Hofbereiches

zu den Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die Nutzung und Gestaltung der privaten Aussenräumen ist abhängig von der Grundeigentümerschaft resp. Mieterschaft und daher nicht beeinflussbar, weshalb sie bei der Berechnung des ökologischen Ausgleiches ebenfalls nicht dazugerechnet werden können.



Abbildung 13: Flächen für den ökologischen Ausgleich.

3.5 Verkehr und Erschliessung

Das Richtprojekt sieht vor, die im Siedlungsgebiet bereits bestehende Infrastruktur mitzunutzen. Das Sagiareal wird von der Kantonsstrasse via Gemeindestrasse Sagigasse direkt über die Arealzufahrt zur unterirdischen Tiefgarage erschlossen. Im Vorbereich der Einfahrt in die Tiefgarage sind wegen ihrer Lage im Hochwasserschutzbereich technische Anpassungen nötig: Vor der Abfahrt in die Tiefgarage liegt ein kleiner Anstieg (siehe Abbildung 14). Diese Erhöhung schützt die Liegenschaft im Fall eines Hochwasserereignisses vor eintretendem Wasser. Von den Gebäuden aus ist die Tiefgarage direkt über eine Rampe oder einen Personenlift erreichbar. Im Blickfeld der Ausfahrt auf Parz. 1090 befinden sich zurückversetzt zum Strassenraum hochgewachsene Bäume. Der Sichtbereich wird dadurch nicht beeinträchtigt. Damit die Sichtzone auch in Zukunft gesichert ist, wurde dies mittels Grunddienstbarkeit geregelt.

Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr über die Langenthalerstrasse ist nicht zugelassen. Es wird mittels geeigneter Massnahme dafür gesorgt, dass dies nicht geschieht. Bspw. kann eine Verkehrshindernis, Hecke, Pflanztopf oder ähnliches oder ggf. eine Verbotsschild erstellt werden.

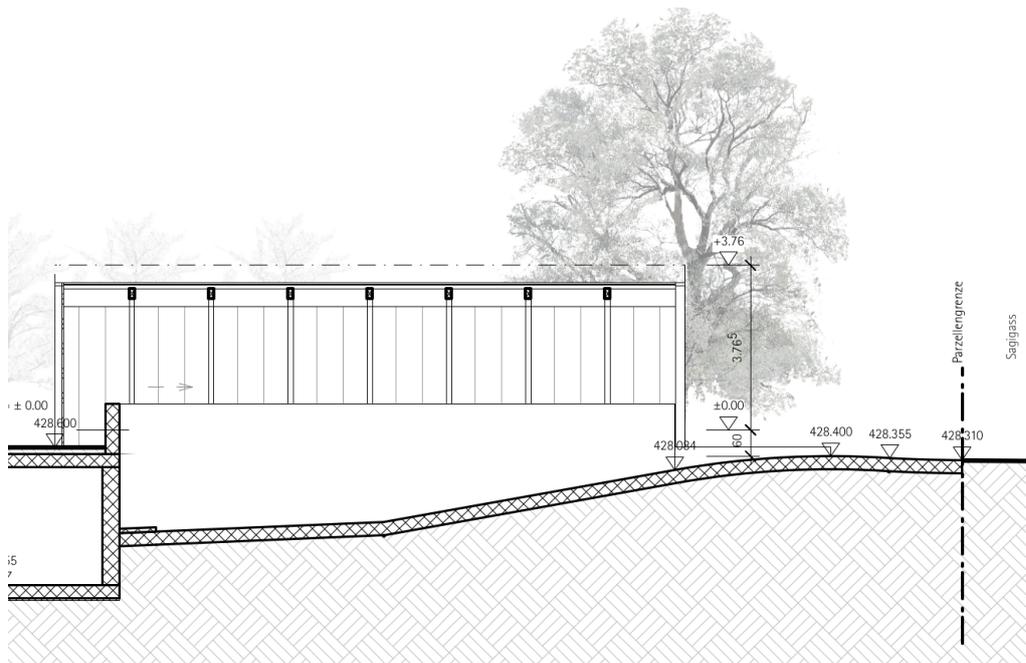


Abbildung 14: Darstellung der Tiefgarageneinfahrt ab der Sagigasse gemäss Richtprojekt «Sagi».

Im Aussenraum sind im Bereich der wenig befahrenen Sagigasse Besucherabstellplätze, ein IV-Parkplatz und ein Carsharing-Parkplatz für das Areal vorgesehen. Die Parkplatzanordnung berücksichtigt die Sicherheit beim rückwärts ausparkieren.

Die Velobstellplätze sind in erster Linie unterirdisch gelöst. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind an drei Standorten konzentriert. Zudem sollen Bewohnerinnen und Bewohner der Reiheneinfamilienhäuser ihre Fahrräder informell kurzzeitig vor ihren Wohneinheiten im Innenhof abstellen dürfen.

Anlieferungs- und Entsorgungsfahrzeuge können neben der Tiefgarageneinfahrt und dem Gebäude Sagi 2 manövrieren. Die Container sind unter dem Dach der Tiefgarageneinfahrt platziert und mittels Schiebetüre optisch abgeschirmt.

Die Not- und Feuerwehrezufahrt zu den drei Gebäuden ist über die Langenthalerstrasse und die Sagigasse ausreichend gesichert. Weitere Zufahrten sind auf dem Areal nicht notwendig. Die geforderte Zugänglichkeit an allen Fassaden der Gebäude Sagi 1 bis Sagi 3 ist gegeben.

Abstellplätze für den motorisierte Individualverkehr (MIV)

Das Parkfeldangebot entspricht den Vorgaben der VSS 40 281. Für das Areal sind demnach 31 Abstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, zwei davon in IV-gerechter Ausführung. Zusätzliche sind auf fünf Abstellplätze Motorradabstellplätze vorgesehen.

Velo- und Motorradabstellplätze

Auf dem Areal müssen 115 Veloabstellplätze nachgewiesen werden. Es ist vorgesehen, 70% des Bedarfs an Veloabstellplätzen umzusetzen und die übrigen 30% als Vorhalteflächen zu reservieren. Bis zu 55 Veloabstellplätze finden im unterirdischen Veloraum Platz und werden über eine Rampe erschlossen. Die mehr als 60 Veloabstellplätze können oberirdisch zur Verfügung gestellt werden, davon sind 52 Veloabstellplätze überdeckt. Der Veloraum ist grundsätzlich den Bewohnerinnen und Bewohnern der RFH vorbehalten. Die Stockwerkeigentümer können die Räumlichkeiten aber nach Möglichkeit mitbenutzen. Die fünf Motorradabstellplätze (10% des Bedarfs an PP fürs Auto) werden in der Tiefgarage angeboten.

Fuss- und Veloverkehr

Die gesamte Kiesfläche des Innenhofes bleibt trotz ihrer Aufenthaltsfunktion für den Fuss- und Veloverkehr durchgängig. Die Fläche dient einerseits der Erschliessung der Liegenschaften auf dem Sagi-Areal, ist andererseits aber auch die schnellste Verbindung zwischen den nördlich gelegenen Quartieren und dem Dorfzentrum mit der Bushaltestelle «Dorf» und dem Gemeindezentrum.

3.6 Stellungnahme Fachgremium: Viertes Geschoss

Gemäss § 16 Abs. 3 Bst. a BNO ist im Rahmen eines Gestaltungsplan ein viertes Geschoss möglich. Ausgehend vom Studienauftrag und der Zentrumsentwicklung vis-à-vis dem Sagi-Areal sind sich Gemeinde und Eigentümerschaft einig, dass ein viertes Vollgeschoss auf dem Sagi-Areal das Dorfzentrum besser in der Erscheinung rückt und geeignet ergänzt. Die Planungen werden parallel weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Von der Möglichkeit eines vierten Geschosses möchte die Eigentümerin entlang der Langenthalerstrasse gebraucht machen.

Aufgrund der Veränderungen am Projekt seit dem Studienauftrag, insbesondere wegen des zusätzlichen Geschosses, hat die Gemeinde Vordemwald auf Wunsch der Eigentümerschaft ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Das kommunale Fachgremium kommt in seinem Bericht zuhanden des Gemeinderates vom 18.8.2022 zu folgenden Erkenntnissen:

«Von besonderer Bedeutung ist die vorgeschlagene Gebäudeerhöhung des Gebäudes an der Langenthalerstrasse um ein Geschoss, von 3 auf 4 Geschosse. Die sorgfältige Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Zentrums von Vordemwald im Allgemeinen und der räumlichen Bedeutung der Langenthalerstrasse im Übergang zur Sagigass, der Gländ- und Zofingerstrasse im Speziellen zeigt auf, dass ein viergeschossiges Langhaus an der Langenthalerstrasse ortsbaulich angemessen ist und positiv beurteilt werden kann.»

Weiter unterstreicht das Fachgremium:

«Die vorgesehene Überbauung stellt eine wesentliche bauliche Veränderung für ein kommunal bedeutsames Areal dar. Die Planungsunterlagen zeigen, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit der architektonischen und landschaftlichen Situation sowie der vorherrschenden Siedlungsstruktur stattgefunden hat. Mit dem durchlaufenen Prozess wurde auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens die Überbauung vertieft und sorgfältig weiterentwickelt. Damit wird eine insgesamt architektonisch gute und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Lösung ermöglicht.»

Mit der Realisierung des vierten Geschosses wird lediglich die zulässige Geschosshöhe überschritten, nicht aber die maximale Gesamthöhe von 14.0 m (siehe auch Kap. 4.3).

4 Planungsinhalte

4.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Im Situationsplan wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die Genehmigungsinhalte sind grundeigentümergebunden. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die Orientierungsinhalte zeigen informativ und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Überlegungen auf. Ausserdem zeigen sie Inhalte auf, die in anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden. Der **Perimeter Gestaltungsplan** legt den Gültigkeitsbereich für die Sondernutzungsvorschriften fest.

Der **Baubereich für Gebäude** legt die Position der oberirdischen Gebäude fest. Die Ausdehnung der Baubereiche nimmt Rücksicht auf das Richtprojekt und gewährt den Projektverfassenden Spielraum für Anpassungen im Rahmen der Projektierung. Er ist jedoch eng genug gefasst, um eine Verwässerung des architektonischen Konzepts zu verhindern. Die vorangestellten Lauben, die in den gemeinschaftlichen Aussenraum abschliessen, stellen eine massgebliche Qualität des Projekts dar. Sie werden mit einem speziellen **Baubereich für Lauben** gesichert. Der **Baubereich für unterirdische Bauten** wurde unter Berücksichtigung des Richtprojekts und der Tiefgaragenanordnung festgesetzt. Der Anschluss der Tiefgarage an die Sagigasse ist im **Baubereich für Tiefgaragenschliessung** zu platzieren.

Der Freiraum ist in **private Aussenräume** und **halböffentlichen Vorbereiche** – den **Hof** zwischen den Gebäuden, die **befestigten Flächen** und die **Grünflächen** – untergliedert. Die Überlagerung **Bereich gemeinschaftliche Aussenräume** bezeichnet den gemeinschaftlich genutzten Freiraum. Er steht der Bevölkerung und der Anwohnerschaft zur Verfügung und bietet gut ausgestattete Aufenthalts- und Spielzonen. Der chaussierte Hofbereich, die Grünflächen und halböffentlichen Vorbereiche sind als wasserdurchlässige Flächen auszuführen. Bei der Dimensionierung der Tiefgarage wurde darauf geachtet, dass der Freiraum so gering wie möglich unterbaut wird.

Aus dem Situationsplan geht hervor, wie das Areal erschlossen werden soll. Festgehalten sind der **Baubereich für Tiefgaragenschliessung**, die **Zu- und Wegfahrt Tiefgarage** und die **Sichtzonen** bei der Ausfahrt in die Sagigasse für den MIV und die Kantonsstrasse fürs Velo. Die Sichtzone bei der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag gesichert. Weiter sind die **Fusswegverbindungen** von der Langenthalerstrasse und der Sagigasse zum öffentlichen Hofbereich im Plan verortet. Die Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz ist ablesbar. Lageschematisch dargestellt sind die Bereiche für die **oberirdischen Abstellplätze**, die oberirdischen **Velo- und Motorradabstellplätze**, die **Entsorgung** und die **Retention**. Die Sichtzone bei Ausfahrt in die Sagigasse wird grundbuchlich gesichert. Jene Sichtzone auf die Kantonsstrasse wird aufgrund der geringen Tangierung der Nachbarsparzelle nicht im Grundbuch gesichert. Es wird eine Lenkungsmassnahme in Form einer Heckenbepflanzung geben.

Über das ganze Gestaltungsplangebiet verteilt wurden Baumstandorte gemäss Umgebungsplan festgehalten (Orientierungsinhalt). Es sind lageschematisch Standorte für die zu pflanzende **Baumgruppe** im gemeinschaftlichen Aussenraum und fixe Standorte insbesondere für die vier **markanten Einzelbäume** definiert. Darüber hinaus sind die prägenden **Hecken** gemäss Umgebungsplan des Richtprojekts im Plan lageschematisch verortet.

4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die Sondernutzungsvorschriften sind verbindlicher Teil der Gestaltungsplans. Sie werden hier kurz erläutert.

Präambel

Die Präambel benennt die gesetzlichen Grundlagen und verweist auf das für den Gestaltungsplan geltende, übergeordnete Recht. Der Gestaltungsplan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zu genehmigen.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

Die Bestimmung definiert Ziele und Zweck des Gestaltungsplans. Die Ziele wurden im Rahmen der Erarbeitung des Studienauftrags für das Areal in Abstimmung mit der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt (vgl. Kap. 1.2).

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Festgelegt sind der Geltungsbereich des Gestaltungsplans und seine verbindlichen Bestandteile: Die Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan 1:500. Zu den orientierenden Dokumenten gehören der Planungsbericht und das Richtprojekt. Letztere sind für die Grundeigentümer nicht verbindlich. Sie erläutern vielmehr die Planung und dienen als Beurteilungsgrundlage für die künftige Bauprojekte im Perimeter.

Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht in der Projektierung ein gewisser Spielraum hinsichtlich der definitiven Lage und Abmessung des Standorts.

§ 3 Richtprojekt

Das Richtprojekt zeigt auf, wie das Gebiet in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielvorstellungen gemäss BNO qualitativ und ortsbildverträglich bebaut werden kann. Es wurde im Rahmen eines Studienauftrags (vgl. Kap. 1.4) erarbeitet und in Rücksprache mit dem kommunalen Fachgremium weiterentwickelt. Es bildet somit eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der Neubauten und der Freiraumgestaltung. Zusammen mit dem Planungsbericht ist es bei der Auslegung der Regelungen des Gestaltungsplans orientierend hinzuzuziehen, insbesondere, um die Einhaltung der qualitativen Kriterien in Bauprojekten zu beurteilen.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Baubereiche für Gebäude

Oberirdische Bauten sind in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen für Gebäude anzuordnen. Davon ausgenommen sind betrieblich oder technisch bedingte Bauten und Anlagen (z.B. Verteilerkästen, Retentionsbecken, etc.)-soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (z.B. Velounterstände), sowie Elemente der Freiraumgestaltung. Klein- und Kleinstbauten sind nur in den abgewandten privaten Aussenräumen beim Baubereich C und im gemeinschaftlichen Aussenraum zulässig. Lauben müssen in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss § 6 SNV angeordnet werden.

§ 5 Baubereich unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind im Sinne des Erhalts eines intakten Bodens und Wasserhaushalts so kompakt wie möglich zu gestalten. Sie sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs und unterhalb des Baubereichs für Gebäude anzuordnen. Bei der

Festlegung dieses Bereichs wurden das Richtprojekt und die Freiraumgestaltung berücksichtigt. Es wurde explizit darauf geachtet, dass an den vorgesehenen Baum- und Strauchstandorten genügend Fläche und Wurzelraum zur Verfügung steht (siehe § 14 SNV).

§ 6 Baubereich für Lauben

Die durchgehende Lauben- und Balkonschicht über alle Geschosse gemäss Richtprojekt bildet einen zentralen und prägenden architektonischen Gestaltungsgrundsatz der Überbauung. Die Ausscheidung eines spezifischen Bereichs hierfür stellt die Realisierung dieses Elements sicher. Für jeden Baubereich wurde eine maximale Laubentiefe festgelegt. Sie bietet im Vergleich zum Richtprojekt einen Spielraum von wenigen Zentimetern. Die Lauben sind der privaten Nutzung vorbehalten und werden visuell als Balkone den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

§ 7 Baubereich für Tiefgaragenschliessung

Die Tiefgarage wird von der Sagigasse her mit einer Rampe erschlossen. Die Tiefgarageneinfahrt tritt oberirdisch als niedriger Baukörper in Erscheinung. Innerhalb des Bereichs und/oder an ihn angrenzend liegt auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (siehe auch § 22 Entsorgung SNV) sowie Veloabstellflächen. Hierfür sind innerhalb des Baubereichs für Tiefgaragenschliessung umschlossene Abstellräume gestattet, sofern die Baubereichsgrenzen und die Höhenkote eingehalten werden. Das massgebende Terrain liegt bei 429.00 m.ü.M (Projektnullpunkt).

§ 8 Nutzungsart

Das Gestaltungsplangebiet liegt grossenteils in der Kernzone 1, ein kleiner Teil liegt in der Wohn- und Arbeitszone 3.

Auf die Festlegung eines Mindestanteils für Gewerbe wird bewusst verzichtet. Eine entsprechende Festlegung birgt ein grosses Risiko für Leerstände, da aktuell keine Nachfrage für entsprechende Flächen besteht. Angesichts der Lage des Areals im Zentrum der Gemeinde sind allfällige Gewerbeflächen aus Sicht des Erscheinungsbilds bevorzugt in den Erdgeschossen an der Langenthalerstrasse anzuordnen.

§ 9 Nutzungsmass

Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) wird, gestützt auf das Richtprojekt, auf 4'750 m² beschränkt. Sie beinhaltet die Flächen der Neubauten ohne den Baubereich für die Tiefgaragenschliessung. Hinzu kommt ein Bonus von einem halben Meter rund um die geplanten Gebäude des Richtprojekts, um die nötige Flexibilität bei der Projektausarbeitung zu gewährleisten. Die anrechenbaren Geschossflächen wurden entsprechend den vorgesehenen Geschossen der geplanten Baukörper auf die Baubereiche verteilt. Grundsätzlich ist es möglich, die aGF zwischen den Baubereichen für Gebäude zu verschieben. Dabei sind allerdings die übrigen Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften, insbesondere jene zur Ausdehnung und Höhe der Bauten, einzuhalten.

§ 10 Maximale Höhenkoten

Abweichend von der BNO wird in den Baubereichen für Gebäude entlang der Langenthalerstrasse ein viertes Geschoss festgelegt. Dies ist gemäss § 16 Abs. 3 lit. a der BNO aufgrund des Gestaltungsplans möglich und wurde vom kommunalen Fachgremium in der Stellungnahme von 18.8.2022 gutgeheissen. Die maximalen Höhenkoten orientieren sich am Richtprojekt und sind in Meter über Meer angegeben. Auch hier wurde zur Flexibilität bei der Projektausarbeitung einen halben Meter in der Höhe dazugegeben. Das Richtprojekt setzt den Nullpunkt (massgebendes Terrain) bei 429.00 m.ü.M an, was der Oberkante Boden des Erdgeschosses (Gebäude gemäss Richtprojekt) entspricht. Das massgebende Terrain variiert auf dem Areal. Am höchsten Höhenunterschied (Gebäude

Sagi 1) liegt das massgebende Terrain bei 428.60 m.ü.M und die maximal zulässige Höhenkote gemäss SNV bei 442 m.ü.M. Dies entspricht einer Höhendifferenz von 13.4 m, welche tiefer liegt als die zulässige Gesamthöhe von 14 m gemäss § 16 Abs. 3 lit. b BNO (siehe Abbildung 15).

Um gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, kann das Erdgeschoss höher als ein übliches Regelgeschoss ausgeführt werden. Es darf aber aus städtebaulichen Gründen und im Sinne einer stimmigen Gesamtwirkung die maximal festgelegte Höhenkote nicht übersteigen. Dasselbe gilt für Dachaufbauten. Photovoltaikanlagen können mittels neuester Technik ins Dach integriert werden, dies ist im Projekt vorgesehen.

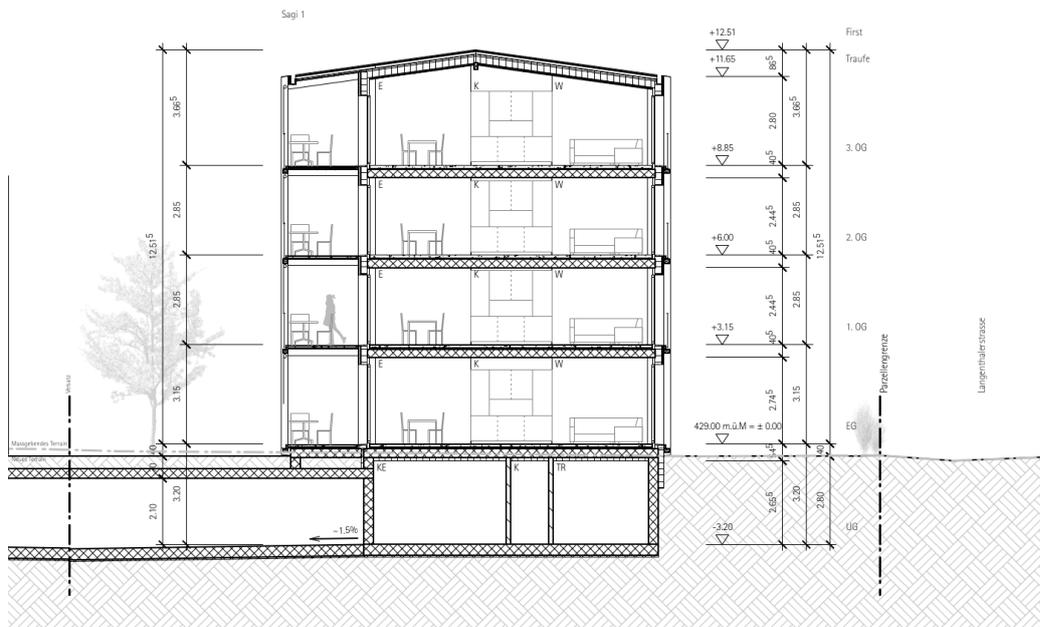


Abbildung 15: Querschnitt Gebäude Sagi 1 mit vier Geschosse.

C Gestaltungsanforderungen für Bauten

§ 11 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Auf dem gesamten Gestaltungsplanperimeter ist grundsätzlich eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität sicherzustellen. Ein wichtiges Merkmal des Projekts stellt die Realisierung der Gebäude mittels Holzbauweise dar. Dabei werden nur die Gebäude in Baubereich A in hybrider Holzbauweise und nicht wie in Baubereich B und C in voller Holzbauweise erstellt. Ebenfalls von besonderer Bedeutung ist ein ansprechender Freiraum für die Bevölkerung und die Anwohnerschaft.

Die vorgesehene Ausbildung der Gebäude wie auch der Lauben als Hochparterre stellt klare visuelle Abgrenzung vom privatem zum öffentlichen Raum sicher.

Die typische Rhythmisierung der Langenthalerstrasse mit Vor- und Rücksprüngen im Strassenraum soll im Perimeter weitergeführt werden. Hierfür wird auf zwei Gestaltungsmittel zurückgegriffen: die Unterteilung der Vorbereiche in private und halböffentliche Flächen einerseits und Hecken als raumwirksame Abgrenzung andererseits. So entsteht auf selbstverständliche Weise das erwünschte, abwechslungsreiche Bild.

Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das Nötigste zu beschränken und hat die Umgebung und die Ökologie am Standort zu berücksichtigen.

§ 12 Dächer

Gemäss § 16 Abs. 3 lit. b BNO sind auf der Parzelle Nr. 696 nur Giebeldächer zugelassen. Sie sollen vom Strassenniveau aus nicht sichtbar sein. Die Festlegung dient der optimalen Eingliederung der Gebäude in den Kontext der Kernzone.

D Freiraumgestaltung

§ 13 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum

Die Anordnung und Ausgestaltung der verschiedenen Freiräume orientiert sich am Richtprojekt. Grünflächen sind unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten und des Umfelds naturnah zu gestalten. Grundsätzlich ist im Freiraum der Anteil an versiegeltem Boden so gering wie möglich zu halten.

Auf dem ganzen Areal sind mindestens 30 Bäumen unterschiedlicher Höhe und verschiedenen Alters zu pflanzen, teils als Einzelbäume, teils als Gruppen. Die Bäume werten die Spiel- und Erholungsflächen auf und tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei (siehe auch Erläuterungen in Kap. 3.4). Die Hecken dürfen die maximale Höhe von 1.50 m nicht übersteigen und sind als offener Grünbewuchs auszugestalten. Es werden standortgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzen gesetzt. Der Abstand zu Strassen und Fusswegen muss 60 cm betragen.

Hartbelagsflächen dienen primär als Wegverbindungen, Abstellflächen und Abstellplätze. Bevorzugt werden auch auf diesen Flächen wasserdurchlässige Materialien. Hartbeläge können grundsätzlich zugunsten von Grünflächen reduziert werden.

Der gemeinschaftliche Aussenraum im Dorfzentrum ist ein zentrales Element des Gestaltungsplans. Die Vorgaben zum Hofbereich stellen daher nicht nur das nötige Minimum an öffentlichen Aufenthaltsbereichen sicher, sondern geben auch qualitative Anforderungen zur Gestaltung und Ausstattung gemäss Richtprojekt vor, um die nötige Aufenthaltsqualität zu erreichen. Der Bodenbelag reicht in einheitlicher Materialisierung von Fassade zu Fassade, macht so die Überbauung als zusammengehörig erkennbar und gibt dem Hof ein grosszügiges Erscheinungsbild. Die im Situationsplan definierte Hofbereich sind als wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Stabilizerbelag, Chaussierung) auszubilden.

Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung der Freiräume an der Langenthalerstrasse zu schenken. Die privaten Vorgärten sind mit vor- und zurückspringenden Hecken von den halböffentlichen Vorzonen abzugrenzen. Die halböffentlichen Vorbereiche sind begrünt oder mit wasserdurchlässigem Belag auszugestalten. Die privaten Aussenräume entlang der Langenthalerstrasse stehen als Aussenraumflächen für die Bewohnerschaft der Baubereiche A1 bis A3 zur Verfügung.

Am Kopfbau im Kreisverkehr ist eine halböffentliche Vorzone vorgesehen. Sollten im Gebäude Wohnungen entstehen, so kann die Zone auch als privater Aussenraum gestaltet und genutzt werden.

Die privaten Aussenräume können von der Mieter- oder Eigentümerschaft individuell gestaltet werden. Dabei soll auf eine minimale Bodenversiegelung und auf eine wasserdurchlässige Gestaltung geachtet werden.

§ 14 Bepflanzung

Im gesamten Gestaltungsplangebiet werden artenreiche, standortgerechte und ökologisch wertvolle Gehölze bevorzugt. Die Pflanzenwahl ist auf Artenreichtum, Standortgerechtigkeit und einen hohen ökologischen Wert ausgerichtet. Insbesondere bei den Hecken ist auf die Verwendung von mehreren Arten zu achten. Es wird bewusst auf die Formulierung gemäss § 58 Abs. 4 BNO verzichtet, da einheimische Pflanzenarten in Zukunft gegebenenfalls nicht mehr klimaresilient resp. standortgerecht sind. Zudem begünstigt eine artenreiche Bepflanzung die Biodiversität. Auf invasive Neophyten ist

ganz zu verzichten. Es gilt die Liste der invasiven gebietsfremden Arten der Schweiz vom Bundesamt für Umwelt (BAFU).

Die Bäume sind in einer Qualität und Grösse zu pflanzen, die von Anfang an deren Wirkung als räumliche Elemente sicherstellt. Bei Grossbäumen ist dies ab einem Stammumfang von etwa 25 bis 30 cm (abhängig von der Art) gegeben. Diese Angabe gilt insbesondere für die im Situationsplan eingezeichneten markanten Einzelbäume. Damit wird eine gute Erscheinung der Aussenanlage von Beginn weg gefördert. Den Bäumen ist ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

§ 15 Unterhalt

Der Freiraum ist nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Am im Situationsplan vermerkten lageschematischen Standort ist ein ausreichendes unterirdisches Retentionsvolumen im Abstand von mindestens 6.0 m zur Strasse vorzusehen.

E Erschliessung und Abstellplätze

§ 16 Fussverbindungen

Die Fusswege stellen eine angemessene Durchwegung des Areals von der Langenthalerstrasse zur Sagigasse und die Anbindung des Areals an das übergeordnete Fusswegnetz sicher. Die interne Durchwegung erschliesst nicht nur die Gebäude für Bewohnerinnen und Bewohner, sondern dient auch als direkte, öffentliche Verbindung zwischen dem Quartier, der Bushaltestelle «Dorf» und dem Dorfzentrum. Die arealinternen Fusswegverbindungen werden erstellt und gewährleistet. Ist die Sicherstellung der Durchwegung aus irgendwelchen Gründen nicht gewährleistet, kann die Gemeinde die Durchwegung des Areals bei Notwendigkeit anordnen. Aus sicherheitstechnischen Gründen wird eine Hecke südwestlichen Ecke des Perimeter und der Langenthalerstrasse angelegt. So können die Sichtzonen gewährleistet und optisch das Zufahrtsverbot für den motorisierten Individualverkehr verdeutlicht werden. Sofern das Verbot missachtet wird, kann mit geeigneten Massnahmen, bspw. Verkehrshindernis, Pflanztopf oder ähnliches bzw. ggf. eine Verbotsschild, zusätzlich eingegriffen werden.

§ 17 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet wird über die Sagigasse erschlossen. Die Ausgestaltung der Tiefgaragenschliessung orientiert sich an § 4 SNV und am Richtprojekt. In der Ausgestaltung der Ausfahrt sind die Anforderungen des Hochwasserschutzes und die Sicherheitsanforderungen der öffentlichen Fusswegverbindung zu berücksichtigen. Die Zufahrt ab der Langenthalerstrasse ist auf ganzer Länge für den motorisierten Individualverkehr verboten.

§ 18 Abstellplätze für Personenwagen

Die Berechnung der nötigen Abstellplätze hat gemäss der VSS-Norm 40 281 zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die abschliessende Anzahl Abstellplätze zu definieren. Mindestens ein oberirdischer Parkplatz ist für Car-Sharing zur Verfügung zu stellen. Bei Bedarf können weitere Car-Sharing Abstellplätze oberirdisch angeboten werden.

Elektromobilität wird voraussichtlich an Bedeutung gewinnen. Um auf eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind Möglichkeiten zur Nachrüstung von Ladestationen gemäss dem SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufen A+B vorzusehen:

Ausbaustufe A: Einrichtung von Ausbaureserven:

- Leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und für Kommunikation (Leerrohre und Kabeltragsysteme).

- Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler.

Ausbaustufe B: Einrichtung der Anschlussleitung:

- (Gebäudezuleitung) für minimal 60% aller Abstellplätze.

§ 19 Abstellplätze für Velos und Motorräder

Die Berechnung der Veloabstellplätze hat gemäss der VSS-Norm 40 065 zu erfolgen. Der Bedarf an Abstellfeldern für Motorräder, Leichtelektromobile, Invaliden- und Kompaktfahrzeuge ist im Standardbedarf (VSS 40 065) nicht enthalten. Die Festlegung von 10 % der Anzahl Abstellplätze Personenwagen für diese Fahrzeuge orientiert sich an den tatsächlichen Verhältnissen von Autos und Motorrädern gemäss Motorfahrzeugstatistik Kanton Aargau.

Die Erstellung von hochwertigen und optimal nutzbaren Veloabstellanlagen bei den Eingangsbereichen ist für das Gebiet zentral. Die nicht im Aussenraum angeordneten Abstellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen und analog der Erläuterung unter § 18 SNV für die Elektromobilität vorzubereiten. Die Zufahrt aufs Areal ist für Motorradfahrzeuge nur über die Sagigasse erlaubt. Eine Zufahrt von Süden über die Kantonsstrasse ist nur fürs Velo zulässig.

Laut § 52 BNO sind für Mehrfamilienhäuser genügend grosse und von aussen ohne Treppe gut zugängliche und abschliessbare Abstellplätze für Velos, Kinderwagen, etc. vorzusehen. Die Rampeneinfahrt in Tiefgarage ist gemäss SIA 500 (Hindernisfreie Bauten) mit 18 % zu steil. Erlaubt ist für befahrbare Rampen ein Gefälle von maximal 6 %, in Ausnahmefällen 10 % und im überdachten Bereich bis zu 12 %, sofern bauliche und räumliche Randbedingungen keine andere Lösung zulassen. Für das Mehrfamilienhaus (Sagi 1) sind daher oberirdisch genügend Veloabstellplätze ausgewiesen. Für die RFH gilt diese Bestimmung nicht. Für die RFH kommt diese Bestimmung nicht zur Anwendung.

F Umwelt

§ 20 Lärm

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III und die übergeordnete Lärmschutzverordnung (LSV). Gemäss Lärmschutznachweis der TEC2 AG vom 22. November 2022 kann der Lärmgrenzwert eingehalten werden.

Sollten sich die im Lärmschutznachweis geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und oder Grundrisse im Rahmen einer Gestaltungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren so ändern, dass lärmrelevante Abweichungen entstehen, muss mit einem weiteren Lärmschutznachweis aufgezeigt werden, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) für den Strassenverkehrslärm sowie von Art. 7 LSV (Einhaltung der Planungswerte) für den Industrie- und Gewerbelärm eingehalten sind.

§ 21 Energie

Die Neubauten decken ihren Wärme- und Energiebedarf für Heizung und Warmwasser mit erneuerbarer Energie. Vorgesehen ist eine Erdsonde-Wärmepumpe. Deren Energiebedarf wird zu einem grossen Teil durch die Photovoltaikanlage auf den südöstlichen Dachflächen der Neubauten gedeckt. Ein Energielabel wird nicht explizit angestrebt.

§ 22 Entsorgung

Die Entsorgungsstellen befinden sich im Bereich für die Tiefgaragenerschliessung. Sie werden zusammen mit dem Gebäude geplant und realisiert.

§ 23 Entwässerung

Das anfallende Regenwasser wird in einem unterirdischen Retentionsvolumen gespeichert und versickert (erste Priorität). Entweder wird das anfallende Regenwasser ins Grundwasser oder unterirdisch in den Fluss «Pfaffnern» abgeführt. Der Nachweis für die Einleitung des Wassers muss im Baugesuchsverfahren erbracht werden. Bei Starkniederschlägen sammelt die Anlage das anfallende Regenwasser und gibt diese in einer kontrollierten Menge an die Pfaffnern ab (zweite Priorität). Das Retentionsvolumen wird in einer unterirdischen Anlage bereitgestellt.

G Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 24 Anforderungen an Baugesuche

Damit die Qualitätsaspekte aus § 3 SNV überprüft werden können, sind diese in den Unterlagen vollständig darzustellen. Neben der üblichen Darstellung des Bauvorhabens auf Plänen sind daher die in §24 aufgeführten zusätzlichen Unterlagen mit einzureichen.

§ 25 Qualitätssicherung

Die Sondernutzungsvorschriften stellen verschiedene gestalterische Anforderungen, die nicht quantitativ beurteilt werden können. Im Falle eines Baugesuchs ist daher eine qualitative Beurteilung durch das kommunale Fachgremium nötig. Grundlage für die Beurteilung bilden die aufgeführten Themenbereiche. Ausserdem ist das Richtprojekt als Beurteilungsgrundlage hinzuzuziehen. Es gilt als Messlatte für die zu erreichende Qualität. Im Rahmen des Bauprojekts sind insbesondere die Punkte aus § 13 und § 14 sowie § 18 und 19 SNV auszuarbeiten.

§ 26 Aufhebung bisherigen Rechts

Gemäss § 111 Abs. 1 Bst. a BauG gilt ein 4.0 m Abstand gegenüber Gemeindestrassen. Aufgrund der Vereinheitlichung der Strassenabstände in der Gemeinde werden die im «Kommunale Überbauungsplan Dorf-Unter Rümliberg Teil Süd» aus dem Jahr 1979 definierten Baulinien entlang der Sagigasse, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben. Es gilt somit der gemeindeübliche Strassenabstand von 4.0 m bei der Sagigasse (Gemeindestrasse) und 6.0 m gegenüber der Kantonsstrasse.

§ 27 Inkrafttreten, Änderungen

Mit der Genehmigung tritt der Gestaltungsplan mit all seinen Bestandteilen in Kraft und kann nur durch ein erneutes Verfahren geändert oder aufgehoben werden.

4.3 Abweichungen von der kommunalen Nutzungsplanung

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungsräumlich und gestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Bei Abweichungen zeigt der Gemeinderat in einer Stellungnahme auf, inwiefern diese zu einem besseren Ergebnis führen (vgl. § 8 Abs. 3 BauV).

In einem qualitätssichernden Verfahren zur Zentrumsentwicklung in der Gemeinde Vordemwald wurden zwei Sieger genannt. Für den Bereich Sagi (Parz Nr. 686) hat im Anschluss Aebi & Vincent Architekten SIA AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG das Richtprojekt weiter ausgearbeitet. Die grösste Anpassung im Projekt betrifft das zusätzliche vierte Geschoss im Gebäude entlang der Langenthalerstrasse. Zum besseren Vergleich wurde ein Baugespann mit der neuen Gesamthöhe aufgestellt und an der Begehung vom 1. Juni 2022 besichtigt. Das kommunale Fachgremium würdigt in der Stellungnahme vom 18.8.2022 die Aufstockung. Insbesondere die Markierung des Zentrums der Gemeinde und die sorgfältige Auseinandersetzung mit der angestrebten Zentrumsentwicklung sowie die räumliche Bedeutung der Langenthalerstrasse

werden hervorgehoben. Das vorbildliche Vorgehen bestätigte das Fachgremium ebenfalls im kommunalen Fachgutachten zum Gestaltungsplan «Sagi» vom 14. April 2023.

Sie entspricht der angestrebten Zentrumsentwicklung (Ergebnis Studienauftrag vom 17. April 2019) in der Gemeinde Vordemwald. Das kommunale Fachgremium begleitet in derselben Zusammensetzung die Gemeinde über den gesamten Planungsprozess vom Studienauftrag über die Anpassung der Geschosshöhe zur Ausarbeitung des Gestaltungsplanes. Sie ist zudem an der Weiterentwicklung der Zentrumsentwicklung beteiligt und bemüht die beiden Planungen laufend aufeinander abzustimmen.

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht somit in Bezug auf das vierte Geschoss beim Gebäude an der Langenthalerstrasse von der Zonenvorschrift ab. In der Kernzone 1 sind drei Geschosse und eine maximale Gesamthöhe von 14.0 m zulässig (§ 16 Abs. 3 lit. b BNO). Trotz viertem Geschoss kann die maximale Gesamthöhe eingehalten werden. Als zweites bestehen Näherbaurechte zwischen den Parzellen Nr. 1090 und 686 und den Parzellen Nr. 537 und 686. Die Dienstbarkeiten sind eingetragen. Zudem wird betreffend die Art und Weise der Bepflanzung vom § 58 Abs. 4 BNO dahingehend abgewichen, als dass aktuelle Begrifflichkeiten gewählt werden.

5 Organisation und Verfahren

5.1 Organisation und Beteiligte

Der Gestaltungsplan «Sagi» wurde von der Metron Raumentwicklung AG im Auftrag der Heller Immobilien AG erarbeitet. Folgende Personen waren am Planungsprozess beteiligt:

Name	Funktion	Zuständigkeit
Martin Heller	Auftraggeber	Beschaffung ergänzende Gutachten, Mitarbeit Gestaltungsplan (Rückmeldungen)
Vanessa Binggeli Aebi & Vincent Architekten SIA AG	Richtprojektverfasserin	Richtprojekt Architektur, Mitarbeit Gestaltungsplan (Planungsbericht)
Martin Aebischer Maurus Schifferli Landschaftsarchitektur AG	Richtprojektverfasser	Richtprojekt Landschaftsarchitektur, Mitarbeit Gestaltungsplan (Planungsbericht)
Barbara Gloor und Manuela Weber Metron Raumentwicklung AG	Fachplanerinnen Gestaltungsplan	Verfasser Gestaltungsplan (Sondernutzungsvorschriften, Situationsplan, Planungsbericht)

5.2 Verfahren

Das Verfahren des Gestaltungsplans läuft wie folgt ab:

Phase	Zeitpunkt
Entwurf Gestaltungsplan	November 2022 bis April 2023
Freigabe GP durch Gemeinderat für Mitwirkung und Vorprüfung	April / Mai 2023
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	1. bis 30. Mai 2023
Abschliessender Vorprüfungsbericht vom	12. Oktober 2024
Öffentliche Auflage	Winter 2024/25
Beschluss Gemeinderat	Frühling 2025
Genehmigung Kanton	Sommer 2025

5.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 18. April 2023 den Gestaltungsplan «Sagi» zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die Unterlagen liegen vom 1. bis 30. Juni 2023 bei der Gemeinde öffentlich auf. Die Unterlagen wurden zudem auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und es fanden zwei Sprechstunden statt.

Die Sprechstunden wurden geringfügig genutzt. Während der Frist sind keine Hinweise oder Vorschläge bei der Gemeinde eingegangen (siehe Protokollauszug des Gemeinderates vom 11. Juli 2023, Geschäft Nr. 1093).

5.4 Kantonale Vorprüfung

Die Rückmeldungen des Kantons hatten zu Präzisierungen und Anpassungen am Gestaltungsplan zur Folge. Mit Bericht vom 12. Oktober 2024 wurde die Vorprüfung abgeschlossen und die als Vorbehalt und Hinweise markierten Punkte in die Planung integriert. Die wichtigsten Änderungen sind nachstehend kurz zusammengefasst:

- Verzicht Bereich für Lauben und Balkone bei Baubereich Tiefgarage, dafür Erweiterung und Integration Entsorgung und Veloabstellplätze im Baubereich Tiefgarage
- Aufnahme Zufahrtsverbot für MIV entlang der Langenthalerstrasse
- Ergänzung Paragraf § 26 Aufhebung bisherigen Rechts in den SNV

- Ergänzung maximale Höhenkoten im Situationsplan
- diverse Präzisierungen in den SNV und dem Situationsplan
- Verschiedene Präzisierungen und Erläuterungen im Planungsbericht u.a. zum qualitätssichernden Verfahren und den Projektanpassungen seit Studienauftrag (4. Geschoss und Aussenraumgestaltung)
- Nachweise zu den ökologischen Ausgleichsflächen sowie den Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Schärfung der Definition halb-öffentliche Vorbereiche und private Aussenräume

6 Schlussforderungen nach Art. 47 RPV

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zum Gestaltungsplan «Sagi» lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er in einem gut erschlossenen Gebiet im Zentrum der Gemeinde eine dichte Überbauung mit guter Wohnqualität ermöglicht. Zudem schafft er räumliche Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen und eine angemessene Nutzungsdurchmischung, stellt durchgehende Fusswegverbindungen sicher und definiert weitreichende Anforderungen an Umweltthemen.
- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Aargau, namentlich dem § 21 Baugesetz. Die gute Gestaltung wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag) auf Grundlage vorliegender kommunaler Konzepte und Entwicklungsabsichten erarbeitet und wird im Rahmen des Gestaltungsplans grundeigentümerverschreiblich gesichert.
- Der Gestaltungsplan schafft nicht nur Qualitäten für das Areal selbst, sondern wirkt sich auch positiv auf dessen Umgebung aus: Die städtebauliche Setzung der Gebäude generiert im Kern der Bebauung einen Hof, der dank der Durchlässigkeit des Areals und der Hofgestaltung öffentlich nutzbar ist. Zudem trägt die Bebauung zur Aufwertung des Dorfsentrums und der Langenthalerstrasse bei.
- Der Gestaltungsplan gewährleistet – namentlich mit spezifischen Vorschriften zur Bepflanzung (§ 14 SNV) und zur Energiegewinnung (§ 21 SNV) – eine ökologisch nachhaltige Entwicklung des Areals.
- Die Anordnung der Baubereiche für Gebäude hält die Kaltluftwirkbereiche zu einem grossen Teil gemäss Planhinweiskarte Nacht frei.
- Die verkehrliche Erschliessung des Gestaltungsplangebiets wird für alle Verkehrsmittel sichergestellt und optimiert. Mit den Bestimmungen zu Abstellplätze für Personenwagen (§ 18 SNV) werden Voraussetzungen und Angebote für eine nachhaltigere Mobilität geschaffen: Es wird ein Car-Sharing-Standort ermöglicht (§ 18 Abs. 3 SNV); Abstellplätze im Aussenraum für Velos, Motorräder und weitere Verkehrsmittel (§ 19 SNV) wurden in prominenter Lage bei den Gebäuden festgesetzt. Dies schafft eine komfortable Ausgangslage für die Nutzung des Velos.

Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise über den aktuellen Planungsstand informiert und kann ihre Anliegen zur Planung einbringen. Diese werden, wo möglich, im Rahmen der Gesamtinteressenabwägung in die Planung integriert.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projekt von Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern. Quelle: Juli 2022.	5
Abbildung 2: Amtliche Vermessung mit Gestaltungsplangebiet. (Quelle: agis, 2022)	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gesamtplan Gemeinde Vordemwald, 2019.	8
Abbildung 4: Auszug Kommunalen Überbauungsplan Dorf – Unter Rümliisberg, Teil Süd, 1979.	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Konzept der räumlichen Entwicklung Vordemwald, 2013.	10
Abbildung 6: ÖV-Güteklasse D (gelb) und Buslinienverbindung (violett). (Quelle: agis, 2022).	11
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte, (Quelle: agis, 2022).	11
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: swisstopo, 2022).	12
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Sanierungsstand Strassenlärm (Quelle: agis, 2022).	12
Abbildung 10: Ausschnitt Planhinweiskarten Klima (Quelle: agis, 2024).	13
Abbildung 11: Dachübersichtsplan mit Flächen für die Energiegewinnung in braun.	16
Abbildung 12: Freiräume für Spiel und Aufenthalt gemäss Richtprojekt.	17
Abbildung 13: Flächen für den ökologischen Ausgleich.	19
Abbildung 14: Darstellung der Tiefgarageneinfahrt ab der Sagigasse gemäss Richtprojekt «Sagi».	20
Abbildung 15: Querschnitt Gebäude Sagi 1 mit vier Geschosse.	25

Abkürzungen

agis	Onlinekarten des Kantons Aargau
BauG	Kantonales Baugesetz Kanton Aargau
BauV	Kantonale Bauverordnung Kanton Aargau
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
GP	Gestaltungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
RFH	Reihenfamilienhaus
SNV	Sondernutzungsvorschriften

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11