

Gestaltungsplan „Zürcherstrasse West“ gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans: Situationsplan 1: 500, 17.12.2024 27.11.2023
(Änderungen gegenüber dem öffentlich aufgelegten Entwurf sind gelb hinterlegt)



Mitwirkungsbericht vom : 12. Mai 2022

Vorprüfungsbericht vom : 30. März 2022

Öffentliche Auflage vom: 06. Oktober 2022

bis zum: 07. November 2022

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Kantonale Genehmigung :



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen

Etzelmat 1

Telefon 056 437 17 80

Telefax 056 437 17 89

E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

8967 Widen

Bremgarterstrasse 3

Telefon 056 640 05 05

Telefax 056 640 05 06

E-Mail mvp@mvpag.ch

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan „Zürcherstrasse West“ regelt die Rahmenbedingungen für ein zeitgemässes Wohnquartier. Die neue Siedlung zeichnet sich durch eine qualitativ hochwertige Architektur und Aussenraumgestaltung aus und berücksichtigt die benachbarten Nutzungen sowie die Lage am Ortseingang.

² Die Gebäudeabwicklung berücksichtigt den Hangverlauf des Geländes. Eine angemessene Verdichtung mit einem hohen Anteil privater und gemeinschaftlich verfügbaren Freiflächen nutzt das vorhandene Bauzonenpotential und unterstützt die Innenentwicklung in der Gemeinde.

³ Die ortsbaulichen Gestaltungsprinzipien der benachbarten Bebauung „Zürcherstrasse Ost“ (u.a. Innenhöfe, Gebäudeausrichtung, Freistellung Gebäude mit Schutzstatus) werden ebenso wie die besondere Lärmsituation zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnlinie berücksichtigt.

§ 2

Privatrechtliche Regelungen

¹ Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die grundbuchamtlich gesicherten Dienstbarkeiten für die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte vorliegen.

² Notwendige Anschlussbauwerke zu den Nachbarparzellen sind frühzeitig eigentümerverbindlich zu sichern.

§ 3

Perimeter und Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Diese Vorschriften gelten im Perimeter des Gestaltungsplans „Zürcherstrasse West“.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) Situationsplan 1: 500
- b) Sondernutzungsvorschriften (SNV)

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans sind:

- c) Planungsbericht
- d) Lärmgutachten Kopitsis Bauphysik AG, Februar 2018
- e) Richtprojekt KMP Architektur AG, 27.11. 2023
- f) Richtprojekt Freiraum grünwerk 1 Landschaftsarchitekten AG, November 2021

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Killwangen.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

Bauweise und Gestaltung

§ 5

Gestaltung

¹ Die neue Überbauung „Zürcherstrasse West“ soll sich ortsbaulich gut in die Umgebung einfügen und hohe Qualitäten in der Gestaltung der Bauten und der Freiräume ausweisen.

² Die Bebauung soll u.a. folgende Kriterien erfüllen:

- gestalterischer Bezug zu den jeweils angrenzenden Räumen und Nutzungen (Wohnen, Strassen-, Landschafts- und Limmatraum)
- Freistellung und Akzentuierung des Gebäudes mit Volumenschutz
- Schaffung gemeinschaftlicher Hofsituationen
- Überwindung der Höhendifferenz zwischen den Wohnhöfen
- Öffentliche Wegverbindung zwischen Kantonsstrasse und Mühlehaldenstrasse
- Trasse-Sicherung für die Velovorzugsroute Limmattal West
- Attraktive Zugänge zur Überbauung
- Hochwertige Freiflächengestaltung mit verschiedenen Nutzungen
- Ökologische Ausgleichsflächen in den Randbereichen

³ Für die Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter dient das revidierte Richtprojekt der KMP Architektur AG vom 27.11.2023 als Referenzprojekt und Beurteilungsgrundlage. Das Richtprojekt ist nicht eigentümergebunden.

§ 6

Baubereiche für Gebäude generell

¹ Mit den ausgeschiedenen Baubereichen sollen u.a. folgende Gestaltungsziele sichergestellt werden:

- Sicherung einer Gesamtstruktur der Siedlung
- Schaffung von Winkelbauten und Hofsituationen (u.a. zur Reduzierung der Lärmbelastungen und für eine gute Anbindung der Wohnungen an Aussenräume)
- allseitige Blickachsen in die Umgebung
- gestaffelte Anordnung der Bauten gemäss der Geländetopographie

§ 7

Baubereiche A bis C

¹ Die Baubereiche A bis C sind mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die Grundrisse der Wohnungen müssen so konzipiert sein, dass sie von den jeweiligen Vorteilen der aussenräumlichen Bezüge, wie Belichtung, Aussicht und Lärmschutz profitieren.

Nutzung

² Die Baubereiche A bis C werden für Wohnen genutzt. Im Baubereich C ist auch nicht störendes Gewerbe zugelassen. Mässig störendes Gewerbe ist nicht zugelassen.

Geschossigkeit, Positionierung

³ In den Baubereichen A bis C sind Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss zulässig. Für Gebäude mit Volumenschutz sind die Vorschriften des Volumenschutzes gemäss Bau- und Nutzungsordnung § 24 massgebend.

maximale Höhenkoten	⁴ Folgende maximalen Höhenkoten gemessen bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion dürfen in den Baubereichen nicht überschritten werden: Baubereich A: 418.5 m ü. M. Baubereich B: 421.5 m ü. M. Baubereich B1: 418.5 m ü. M. Baubereich C: 424.5 m ü. M.
Gebäudelängen	⁵ Die maximalen Gebäudelängen werden durch die Baubereiche bestimmt.
Balkonschicht	⁶ Die auskragenden Balkone haben sich rhythmisch in das Gesamtbild der Fassade einzuordnen. Um die Qualität der Aussenraumbezüge für die Vollgeschosse zu erhöhen, dürfen sie 2/3 der Fassadenlänge betragen. Die Balkonschicht in Baubereich B ist gegen die Innenhöfe und gegen Süden auszurichten.
Dächer	⁷ Die Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5% auszugestalten. Sie sind mit einer Substratschicht von mindestens 15cm auszuführen und als ökologisch wertvolle Flächen intensiv zu begrünen sowie retentionswirksam zu gestalten. Kombinationen mit Solaranlagen sind möglich.
Baubereiche A bis C Architektonischer Ausdruck/ Gestaltung Attiken	⁸ Die Fassadengestaltung der Baukörper soll die horizontale Richtung betonen und ist mit Balkonen aufzulockern. Für eine angemessene Durchlässigkeit der Bebauung sind im Baubereich A vier und in den Baubereichen B (inkl. B1) und C je drei voneinander getrennte, eigenständige Attiken zulässig. Durch die horizontale Gliederung über die Materialien Holz/Beton und die teilweise fassadenbündige Gestaltung werden die Attiken ins Gebäude eingebunden.
Fassadengestaltung	⁹ Dem Gemeinderat ist vor Baubeginn ein Gestaltungs- und Materialkonzept für die Baubereiche A bis C zur Genehmigung einzureichen.
Klein- und Anbauten	§ 8 ¹ Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche für gemeinschaftliche Nutzungen (Velo, Container, Pavillon) nach einem einheitlichen Gestaltungsprinzip zulässig.

Lärmschutz

Lärmschutz	§ 9 ¹ In den Baubereichen A bis C sind zur Sicherstellung des Lärmschutzes folgende Kriterien pro Wohnung einzuhalten: • pro Wohnung darf höchstens eins von drei Zimmern mit Schlaf-funktion ausschliesslich über Fenster verfügen, die über dem Im-missionsgrenzwert ES III mit Lärm belastet sind • alle anderen Zimmer müssen unterhalb des IGW ES III belüftet werden können • mindestens ein Zimmer pro Wohnung darf ausschliesslich über Fenster verfügen, die höchstens bis zum Planungswert ES III mit Lärm belastet sind • die Aussenbereiche der Wohnungen dürfen höchstens bis zum Planungswert ES III mit Lärm belastet sein
------------	--

² Die Schalldämmung der Aussenbauteile hat den erhöhten Anforderungen des Schweizer Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) Schallschutz im Hochbau zu genügen.

³ Die Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung auszurüsten.

⁴ Für das bestehende Restaurant Schwyzerhüsli erfolgt die Lärmbeurteilung nach Art. 31 LSV.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der lärmrechtlichen Vorgaben mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Erschliessung und Parkierung

§ 10

Haupterschliessung
an übergeordnetes
Strassennetz

¹ Der Hauptanschluss an das übergeordnete Strassennetz erfolgt von der Zürcherstrasse aus.

² Über die Zürcherstrasse wird die Ein- und Ausfahrt zur Unterniveaugarage und zu den oberirdischen Besucherparkplätzen beim Schwyzerhüsli gewährleistet.

Die Zufahrt zur Unterniveaugarage erfolgt über das Gestaltungsplangebiet „Zürcherstrasse Ost“ in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich.

Zufahrt Zubringerdienst
(Anlieferung/ Zügelwagen) und Not- und Rettungsfahrzeuge

³ Die Zu- und Wegfahrt für Anlieferung und Zügelwagen erfolgt über die Mühlenhaldenstrasse. Not- und Rettungsfahrzeuge nutzen die Zufahrten über die Mühlenhaldenstrasse oder die Zürcherstrasse.

Das Vorwärtsausfahren auf die Zürcherstrasse muss gewährleistet sein.

Zufahrt Kehrrichtentsorgung

⁴ Die Kehrrichtentsorgung erfolgt über die Mühlehaldenstrasse und ist mit den Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Die Fahrzeuge der Kehrrichtentsorgung nutzen den Wendehammer am Ende der Mühlehaldenstrasse.

Interne Erschliessung/
Notzufahrten

⁵ Die Wege zu den Hauseingängen sind dem Langsamverkehr vorbehalten. Ausnahmen bilden Notzufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und Zubringerdienste.

Zufahrt Besucherparkplätze beim Wendehammer

⁶ Die Zu- und Wegfahrt zu den **Invalidenparkplätzen Besucherparkplätzen** beim Wendehammer erfolgt über die Mühlehaldenstrasse.

Freihaltung, Dimensionierung und Materialisierung Wendehammer

⁷ Der Wendehammer wurde im Projekt GP Zürcherstrasse Ost geplant und bewilligt und dient für beide Gestaltungspläne als Wendemöglichkeit für Not- und Rettungsfahrzeuge, Kehrrecht und Zügelwagen. Die im Gestaltungsplan liegende Fläche des Wendehammers wird asphaltiert (Belagsstärke mind. 10cm. Die Oberbaudimensionierung erfolgt nach den VSS-Normen). Im Rahmen des nachgelagerten strassenverkehrsrechtlichen Verfahrens soll geprüft werden, ob für die Freihaltung des Wendehammers ein Halteverbot angeordnet werden soll.

Velovorzugsroute

⁸ Zur Sicherstellung der künftigen Velovorzugsroute wird dessen Trasse mit Strassenlinien nach §6 BauV gesichert. Das künftige Trasse liegt östlich und nördlich des Baubereich A. Die Velovorzugsroute wird auf eine Breite von 5.00m ausgelegt (Fahrbahnbreite 4.00m, beidseitiges Bankett von 50cm). Die Oberbaudimensionierung erfolgt nach den VSS-Normen. Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Velovorzugsroute kann das Trasse auch anderweitig genutzt werden.

§ 11

Abstellplätze / Baubereich Unterniveaubauten	¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer Unterniveaubaute als Sammelgarage (Baubereich für Unterniveaubauten) zusammenzufassen.
Zugänge Unterniveaugarage	² Die Zugänge für Fussgänger zur Garage und den Abstellplätzen sind übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. Bei der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzer und die Einbindung in den Aussenraum zu berücksichtigen. Von der Unterniveaugarage sind die Wohnungen auf direktem Weg zu erreichen.
Besucherparkplätze	³ Notwendige Besucherparkplätze sind nördlich des Schwyzerhüsli und beim Wendehammer auf den bezeichneten Flächen im Situationsplan anzuordnen.
Veloabstellplätze	⁴ Gemäss der in den § 43 und 44 BauV genannten Richtlinien sind ausreichend gedeckte Veloabstellplätze (Eingangsnähe oder Untergeschoss) vorzusehen. In der Nähe der Gebäudeeingänge sind Kurzzeitveloabstellplätze bereitzustellen.
Parkfeldanzahl und Mobilitätskonzept	⁵ Die Anzahl Pflichtparkfelder ist auf den Maximalwert der entsprechenden Norm zu begrenzen. In Kombination mit einem Mobilitätsmanagement kann die Anzahl der Pflichtparkplätze reduziert werden. Die Anzahl der möglichen Parkplatzreduktion soll im Mobilitätsmanagement festgelegt werden.

Freiraumflächen und -gestaltung

§ 12

Freiflächenkonzeption und Umgebungsplan	¹ Der Freiraum im Gestaltungsplanperimeter ist von einem Landschaftsarchitekten nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten, auf die Architektur abzustimmen und in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat. Das Richtkonzept Freiraum dient als Referenzprojekt und Beurteilungsgrundlage. (vgl. §3, Absatz 3) ² Der Umgebungsplan soll zu einer hochwertigen Umgebungsgestaltung und einem zusammenhängenden Erscheinungsbild des Quartieres beitragen. Er regelt insbesondere die gestalterische Einteilung gemeinschaftlicher und privater Freiflächen. Er enthält die Angaben zu Höhenkoten, Standorten und Art der Begrünung, zur Materialwahl der Einbauten, Beläge, Möblierung und Beleuchtung.
Gestalterische Einteilung	³ Die ausgeschiedenen Bereiche tragen einerseits zur Orientierung und Gesamtgestaltung der Überbauung und andererseits zur Eingliederung in die vorhandene Struktur bei. Als Grundlage dient der einzureichende Umgebungsplan. Im Freiraumkonzept müssen folgende Gestaltungsprinzipien ablesbar sein: • netzartiges Wegenetz inkl. Anbindungen an die Umgebung • Verzahnung mit der Landschaft • zentrale, gemeinschaftliche Flächen • private Wohngärten • Adressbildung an der Zürcherstrasse und der geschützten Baute • Öffentliche Fusswegverbindung zwischen Kantonsstrasse und Mühlehaldenstrasse • Velovorzugsroute • Umgebungsflächen, Rasen- und Pflanzbereich

- Gestaltungsbereich Vorplatz
- Gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich
- Zentraler Aufenthaltsbereich
- Freiflächen Feuerwehrzufahrt
- Stellflächen Feuerwehr
- Oberirdische Parkplätze

Umgebungsfläche Rasen- und Pflanzfläche/Blumenrasen	⁴ Für eine deutliche Begrünung, zur Unterstützung der Verzahnung mit der umliegenden Landschaft und zur Förderung der ökologischen Funktionen sind die Umgebungsflächen, ausgenommen der befestigten Platz- und Wegeflächen, als Rasen- und Pflanzflächen auszubilden. An den Aussenbereichen zur Landschaft sind die Freiflächen mit einem Blumenrasen aus hochwertigen, einheimischen Saaten auszubilden und werden dort, wo es die Feuerwehrzufahrt zulässt, mit einheimischen Bäumen/Laubgehölzen ergänzt.
Wege- und Freiraumvernetzung	⁵ Die Anbindung der Siedlung an die Umgebung, insbesondere an das Dorf und den Bahnhof, ist in der Konzeption zu berücksichtigen. Die Durchwegung, zusammenhängende Freiflächen und Sichtbeziehungen zur Umgebung sollen die Durchlässigkeit der Bebauung unterstützen. Ein freigeführtes Wegenetz hat die wichtigsten internen Verbindungen sicherzustellen und muss die Hauseingänge einbinden. Das netzartige Gefüge und unterschiedliche Wegebreiten sollen an Knotenpunkten platzartige Aufweitungen und innenliegende Freiflächen entstehen lassen.
Private Vorgärten/ Gebäudezugänge	⁶ Dort, wo Wohnungen an den Aussenraum angrenzen sollen in den ausgewiesenen Bereichen private Vorgärten ausgebildet werden. Die Darstellung im Richtprojekt ist schematisch und ist mit dem Umgebungsplan zum Bauprojekt zu konkretisieren. Von den hofseitigen privaten Vorgärten muss der direkte Zugang in die gemeinschaftlichen Aussenräume möglich sein. Die räumliche Trennung zu den privaten Vorgärten hat mit Heckenfragmenten und Staudenpflanzungen zu erfolgen. Im Bereich der Vorgärten sind Aussparungen für die gemeinschaftlichen Hauszugänge vorzusehen.
Gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich	⁷ In den Wohnhöfen sind gemäss Situationsplan gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Spielbereiche frei eingelagert vorzusehen. Der Gemeinschaftsbereich zwischen den Baubereichen A und B ist als grosszügiger Spielrasen anzulegen.
Zentraler Aufenthaltsbereich	⁸ Die im Situationsplan als zentraler Aufenthaltsbereich dargestellte Fläche bildet das Zentrum der Siedlung im Aussenraum und ist als attraktiver Platz auszubilden.
Vorplatz Restaurant Schwyzerhüsli	⁹ Durch die Materialisierung in Grünflächen und Hartbelag ist der Platz um die volumengeschützte Baute optisch und gestalterisch hervorzuheben. Der Platz ist attraktiv zu gestalten und bietet neben Parkierungsflächen auch weitere Nutzungen. Parkierungs- und Erschliessungsflächen haben sich in die Belagsfläche zu integrieren. Baumpflanzungen sind auf die Platzfläche und die Bepflanzung entlang der Zürcherstrasse abzustimmen.
Baumbepflanzungen, Mindestüberdeckung	¹⁰ Bei den Bepflanzungen sind frei eingestreute Bäume in den Höfen als Verbindung zwischen Landschaft und Quartiergrün mit Filterfunktion auf der Westseite vorzusehen. Es sind raumwirksame Bäume in mittelgrosser Höhe zu wählen. Die Mindestüberdeckung von 1.20 m ist im Tiefgaragenbereich durch Substrataufschüttungen und Geländemodellierung zu gewährleisten.

Beläge ¹¹ Innerhalb der Umgebungsflächen müssen Hartbeläge in die angrenzenden Grünflächen entwässert werden. Wo dies nicht möglich ist, ist ein sickerfähiger Belag auszuführen

Umwelt

§ 13

Energie ¹ Im Perimeter Gestaltungsplan „Zürcherstrasse West“ sind so weit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar gemeinsame Energieversorgungsanlagen zu erstellen. Es ist ein Anteil an erneuerbaren Energieträgern einzusetzen. Neubauten sollen den Minergie Standard erreichen oder höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (Energie V) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

Solaranlagen ² Installationen für Solarwärmeanlagen (Sonnenkollektoren) und Solarstromanlagen (Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

Entsorgung ³ Im Perimeter ist für eine gemeinsame Entsorgung der Abfälle die nötige Fläche und Einrichtung zu schaffen. Der Containerabstellplatz ist von den Häusern und den umliegenden Strassen her gut zugänglich anzuordnen. Er ist unauffällig und gestalterisch gut ins Umgebungskonzept zu integrieren.

Aussenbeleuchtung ⁴ Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt vermieden werden.

Meteorwasser ⁵ Das Meteorwasser von Dächern und Plätzen ist möglichst zur Versickerung zu bringen.

E-Ladestationen ⁶ Es ist in der gesamten Tiefgarage ein Flachband (Ausbaustufe C1) zu installieren, sodass bei Bedarf jeder Autoabstellplatz mit einer e-Ladestation nachgerüstet werden kann.

Qualitätssicherung, Architektur und Freiraum

§ 14

Qualitätssicherung ¹ Das Baugesuch soll mindestens die Qualität des Richtprojektes und des Richtkonzeptes Freiraum erreichen. Das Baugesuch soll durch einen Fachgutachter beurteilt werden. Der Gemeinderat kann bei Abweichungen vom Richtprojekt zusätzlich ein Modell und Visualisierungen für die Begutachtung verlangen.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 15

Schlussbestimmungen ¹ Der Gestaltungsplan „Zürcherstrasse West“ tritt mit der Genehmigung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.