



Kanton Aargau
Gemeinde Neuenhof

Genehmigung

Gestaltungsplan «Inneri Gassächer»

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG



Mitwirkung von 26. November 2021 bis 25. Dezember 2021

Abschliessender Vorprüfungsbericht: 14. März 2024

Öffentliche Auflage vom 28. Oktober 2024 bis 26. November 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. April 2025

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Nutzung und Gestaltung	3
3	Freiraum	5
4	Erschliessung und Parkierung	7
5	Energie und Umwelt	8
6	Weitere Anforderungen	9
7	Schlussbestimmungen	10

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Astrid Müller, MAS Raumplanung ETH, MA Geographie
Sarina Hächler, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU
Petra Brodmann, Bsc FHO in Landschaftsarchitektur

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan «Inneri Gassächer» bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Überbauung.
- ² Mit der Gestaltungsplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität,
 - Sicherstellung einer möglichen Etappierung der Bebauung,
 - die Sicherung von qualitätsvollen Freiräumen,
 - die Förderung der Ökologie im Siedlungsraum,
 - eine zweckmässige und effiziente Erschliessung,
 - Sicherung von qualitätvollen, klimaangepassten Freiräumen.

§ 2 Bestandteile

- ¹ Folgende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind verbindlich:
 - Sondernutzungsvorschriften,
 - Situationsplan 1:500.
- ² Folgende Bestandteile des Gestaltungsplanes haben erläuternden Charakter:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV.
- ³ Für das Bauprojekt sind folgende Beurteilungsgrundlagen begleitend:
 - Richtprojekt Architektur, Zehnder Bauexperten, 19.02.2021
 - Umgebungskonzept, PLANAR, 15.12.2022.

§ 3 Perimeter

- ¹ Der Perimeter umfasst den im Situationsplan bezeichneten Bereich.

§ 4 Ergänzendes Recht

- ¹ Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Neuenhof. Es gelten zudem die kommunalen Richtlinien über Arealüberbauungen der Gemeinde Neuenhof vom 30.09.2019.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baubereiche A bis F

- ¹ Gebäude müssen vollständig innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen sind Kleinbauten gemäss § 5 Abs. 5 SNV.

- 2 Innerhalb der Baubereiche können Gebäude ohne Rücksicht auf baurechtliche Abstandsbestimmungen angeordnet werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche sowie wohn- und arbeitshygienische Anforderungen.
- 3 Balkone, Lauben und Loggien sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 4 Unterschreiten Gebäude mit Wohnräumen einen internen Gebäudeabstand von 14.0 m, ist bei der Grundrissgestaltung auf eine angemessene Belichtung und Besonnung sowie Wahrung der Privatsphäre besonders zu achten.
- 5 Kleinbauten gemäss § 19 BauV sind unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (Velounterstände, Pavillons usw.).

§ 6 Baubereich für unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zulässig. Zufahrtsrampen sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

§ 7 Nutzungsmass

- 1 Für die einzelnen Baubereiche gilt folgende anrechenbare Geschossfläche (gemäss BauV) pro Baubereich:

Baubereich A	max. 1'800 m ²
Baubereich B	max. 1'700 m ²
Baubereich C	max. 900 m ²
Baubereich D	max. 1'200 m ²
Baubereich E	max. 1'200 m ²
Baubereich F	max. 1'900 m ²

- 2 Anrechenbare Geschossfläche darf von einem Baubereich in einen anderen transferiert werden. Die realisierte anrechenbare Geschossfläche darf jedoch höchstens 10% über den oben aufgeführten Zahlen liegen.

§ 8 Gesamthöhe und Geschossigkeit

- 1 In den einzelnen Baubereichen sind die nachfolgenden, maximalen Höhenkoten (Gesamthöhe)zulässig. Unter Vorbehalt von § 9 Abs. 1 dürfen keine Bauteile diese Koten überragen.

Baubereich A	max. 418.00 m ü.M.
Baubereich B1	max. 418.00 m ü.M.
Baubereich B2	max. 415.00 m ü.M.
Baubereich C	max. 417.00 m ü.M.
Baubereich D	max. 417.00 m ü.M.
Baubereich E	max. 416.00 m ü.M.
Baubereich F	max. 419.00 m ü.M.

- 2 Neubauten dürfen maximal vier Vollgeschosse aufweisen.

§ 9 Dachgestaltung

- ¹ Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die maximale Höhenkoten gemäss § 9 Abs. 1 um maximal 1.5m überragen. Sie sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung und nach Möglichkeit eine zusammengefasste Positionierung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten unter anderem Lüftungs- oder Energieanlagen.
- ² Flachdächer von bewohnten Gebäuden, die nicht der Nutzung der Solarenergie dienen und nicht begehbar sind, sind gemäss SN 564 312:2013 («Begrünung von Dächern») zu begrünen. Eine Kombination der Dachflächennutzung ist zu prüfen.

§ 10 Hauszugänge

- ¹ Die Hauszugänge sind an der im Situationsplan bezeichneten Fassadenseite anzuordnen.

§ 11 Gestaltung der Bauten

- ¹ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche Gesamtwirkung entsteht. Prüfkriterien für die Gesamtwirkung sind insbesondere die Volumetrie, die kubische Gliederung, die architektonische Gestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung.
- ² Für die Gestaltung der Bauten gelten folgende Grundsätze:
 - Die Gebäudelängen der Neubauten nehmen Bezug auf die bestehenden Fassadenlängen im Quartier
 - Die Baukörper sind vertikal zu gliedern, um damit einen Bezug zum bestehenden Siedlungsmuster herzustellen
 - Das Anliegen der Gliederung ist durch die Fassadengestaltung und die Materialisierung zu unterstützen.
- ³ Die Balkone zum Hofbereich sind als luftig gestaltete Lauben auszuformulieren.
- ⁴ Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gemäss Abs. 1 gilt das Richtprojekt Architektur gemäss § 2 Abs. 3 als Massstab für die erforderliche Qualität.

3 Freiraum

§ 12 Gestaltung der Freiräume

- ¹ Der Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters umfasst die Erschliessungsflächen und die Freiflächen.
- ² Bei der Gestaltung des Freiraumes sind die Bedürfnisse der Nutzergruppen, der Ökologie, des Klimas und des Verkehrs zu berücksichtigen.
- ³ Für die Gestaltung des Freiraums gelten folgende Grundsätze:
 - Die Vorzone ist als grüne, räumliche Fassung zwischen dem Strassenraum und der Bebauung zu gestalten. Die Vorplätze dürfen nicht zu einer optischen Aufweitung des Strassenraums führen.

- Im Hofbereich ist ein sorgfältiger Umgang mit den Terrainstufen zwingend.
 - Die gesamte Gestaltung ist trotz der Terrainstufen stark zu durchgrünen.
 - Im obersten Bereich des Areales ist eine naturnahe Gestaltung des Übergangs zur bestehenden Bebauung anzustreben.
 - Im gesamten Perimeter ist der Übergang zwischen halbprivaten und privaten Aussenräumen so zu gestalten, dass er ohne zusätzliche bauliche, optisch stark trennende Massnahmen funktioniert.
- ⁴ Für die qualitative Beurteilung des Freiraums innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt das Umgebungskonzept gemäss § 2 Abs. 3 als Massstab für die erforderliche Qualität.

§ 13 Erschliessungsfläche

- ¹ Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung der Gebäude für den motorisierten Individualverkehr.

§ 14 Freifläche

- ¹ Die Freifläche dient der Durchgrünung der Überbauung, als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner, der Erschliessung für den Fussverkehr und der oberirdischen Parkierung.
- ² Die Vorzone zwischen den Gebäuden und der Güterstrasse resp. dem Hinterhagweg ist als Übergangszone auszugestalten. Die in diesem Bereich vorhandenen Hauszugänge, die oberirdischen Parkplätze, die Veloabstellplätze und die strassenbegleitenden Bäume sind in die Gestaltung zu integrieren.
- ³ Die oberirdischen Parkplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme der Behindertenparkplätze – versickerungsfähig auszubilden. Mindestens 50% der Oberfläche muss offen sein.
- ⁴ Der Hofbereich ist als gemeinschaftlich genutzter Bereich mit integrierten Spielflächen und Wegen auszugestalten.

§ 15 Platzbereiche und Spielplatz

- ¹ Die beiden im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche sind als Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten auszugestalten.
- ² In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Spielplatz anzulegen. Dieser ist in den Blumenrasen resp. -wiese einzubetten. Es sind natürliche Spielelemente zu verwenden.
- ³ Die Freifläche im Bereich von Baufeld E sowie der bestehende Spielplatz sind in Etappe 1 in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

§ 16 Bepflanzung

- ¹ Für die Bepflanzung der Aussenräume sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Es sind einheimische Pflanzen zu bevorzugen.
- ² Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Für die Baumbepflanzung über unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von min. 3.0 m Breite, 3.0 m Länge und 1.5 m Tiefe zu schaffen.

- ³ Als strassenbegleitende Bäume sind mittel- und grosskronige Bäume zu verwenden, als Hofbäume mittelkronige Bäume und als platzbildende Bäume grosskronige Bäume.
- ⁴ Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine einheimische und ökologisch wertvolle Hecke zu pflanzen.
- ⁵ Die Bäume und Hecken sind bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- ⁶ Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Staudenrabatten zu pflanzen.
- ⁷ Begrünte Flächen über unterirdischen Bauten haben eine Mindestüberdeckung von 0.60 m aufzuweisen.
- ⁸ Die gesamte Freifläche ist mit Ausnahme der Wege, Platzbereiche, der Parkierungsfläche und der Staudenrabatten als ökologisch wertvolle Blumenwiese resp. -rasen auszugestalten.

§ 17 Umgang mit Terrain

- ¹ Die Terrainunterschiede sind mittels Trockensteinmauern aus heimischem Naturstein auszugestalten.

§ 18 Umgebungsplan

- ¹ Mit dem ersten Baugesuch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Umgebungsplan durch eine ausgewiesene Fachperson zu erstellen und einzureichen.
- ² Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:
 - Bepflanzung mit Angabe der verwendeten Arten resp. Sorten,
 - Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen,
 - Möblierung und Beleuchtung,
 - Führung und Ausgestaltung der arealinternen Fussverbindungen,
 - Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze,
 - Ausgestaltung der Flachdächer,
 - Umgang mit Oberflächenwasser,
 - Pflege der Bepflanzung.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 19 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung und der oberirdischen Parkierung erfolgt über die bestehenden Strassen «Güterstrasse» und «Hinterhagweg».
- ² Die Zu- und Wegfahrten zum Areal haben in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen.
- ³ Innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.6 m bis 3.0 m zu gewährleisten.

§ 20 Parkierung Motorfahrzeuge

- ¹ Alle Parkplätze der Bewohnerinnen und Bewohner sind in Tiefgaragen zu realisieren.
- ² Die Parkplätze der Besucherinnen und Besucher sind entweder in Tiefgaragen oder in den dafür im Situationsplan eingezeichneten Stellen zulässig.

§ 21 Parkierung Velos

- ¹ Bei jedem Neubau sind in der Nähe zum Hauseingang oberirdisch und in der Tiefgarage unterirdisch in unmittelbarer Nähe zum Hausaufgang Veloabstellplätze zu erstellen. Die Veloabstellplätze dienen auch dem Abstellen von fahrzeugähnlichen Geräten wie Trotti-netts etc.
- ² Rund ein Drittel der Veloabstellplätze ist oberirdisch und rund zwei Drittel sind unterirdisch anzuordnen.
- ³ Die oberirdischen Veloabstellplätze ausserhalb der Gebäude sind zu überdachen.
- ⁴ Die unterirdischen Veloabstellplätze in den Tiefgaragen sind in speziell dafür vorgesehenen Räumen unterzubringen. Es ist eine gute und sichere Zugänglichkeit zu gewährleisten.

§ 22 Fussverbindungen

- ¹ Die im Situationsplan eingezeichneten Fussverbindungen sind zu erstellen und dauerhaft freizuhalten.
- ² Die Fussverbindungen sind an das bestehende, öffentliche Fusswegnetz anzuschliessen, ihrem Zweck entsprechend zu gestalten sowie betrieblich zu unterhalten und zu beleuchten.
- ³ Die im Plan eingezeichneten, hindernisfreien Fussverbindungen sind hindernisfrei und mit einer Mindestbreite von 2.00 m auszugestalten. Die nicht-hindernisfreie Fussverbindung ist mit einer Mindestbreite von 1.20 m auszugestalten.

5 Energie und Umwelt

§ 23 Energie

- ¹ Für Neubauten sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerte des MINERGIE-Standards einzuhalten. Die Einhaltung der weiteren Anforderungen gemäss MINERGIE-Standards sowie eine Zertifizierung sind nicht vorgeschrieben.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen.
- ³ In der Tiefgarage sind Leerrohre für Lademöglichkeiten für die E-Mobilität vorzusehen.

§ 24 Bauökologie

- ¹ Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden soll durch geeignete Materialwahl tief gehalten werden.

§ 25 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

- ¹ Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum ist die Norm SIA 491: 2013 einzuhalten.

§ 26 Entsorgung

- ¹ An dem im Situationsplan bezeichneten Standort ist eine gemeinsame Entsorgungsstation für alle Neubauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Die kommunalen Vorgaben sind zu berücksichtigen.
- ² Die Unterflur-Container sind gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren.

6 Weitere Anforderungen

§ 27 Etappierung

- ¹ Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus.
- ² Die Baubereiche A, B, C und D sind zwingend zusammen in der ersten Bauetappe zu realisieren. Wird das bestehende Gebäude auf der Parzelle 723 zurückgebaut, darf es innerhalb des Baubereichs F durch einen Neubau ersetzt werden.
- ³ Im Rahmen der ersten Bauetappe ist die bestehende Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf der Parzelle 723 aufzuheben. Die Ein- und Ausfahrt zur bestehenden Tiefgarage hat über die neuen Tiefgaragenein- und -ausfahrten gemäss Situationsplan zu erfolgen.
- ⁴ Die Fläche des Baubereichs E hat, bis zu seiner Bebauung, als Freifläche zu dienen.
- ⁵ Die Neugestaltung der Umgebung der beiden Baubereich E und F hat mit Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen. Die durchgängige Fussverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen den Gebäuden E und F und der Platzbereich zwischen den Gebäuden D und E müssen nicht in der 1. Etappe erstellt werden.
- ⁶ Die neu zu erstellende Tiefgarage der Baubereiche E und F ist an die Tiefgarage der ersten Etappe anzuschliessen.

§ 28 Anforderungen an Baugesuche

- ¹ Mit dem Baugesuch für alle Neubauten sind folgende ergänzende Unterlagen einzureichen:
 - Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle,
 - Umgebungsplan mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung gemäss § 18,
 - Nachweis der energetischen Anforderungen der Gebäude / Gebäudeteile gemäss § 23.

§ 29 Fachgutachten

- ¹ Zur Beurteilung der Frage, ob die Anforderungen des Gestaltungsplanes an die Gestaltung der Bauten und der Freiräume erfüllt sind, holt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme ein.

7 Schlussbestimmungen

§ 30 Dienstbarkeiten

- ¹ Sämtliche zur Sicherstellung der Erschliessung und Parkierung notwendigen Dienstbarkeitsverträge sowie deren Eintragung ins Grundbuch sind gemeinsam mit dem 1. Baugesuch im Gestaltungsplanperimeter einzureichen.

§ 31 Abweichungen

- ¹ Geringfügige Abweichungen, die den Grundsätzen und Zielen des Gestaltungsplanes nicht widersprechen, keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen allenfalls direkt betroffene Nachbarn ausserhalb des Perimeters unterschriftlich zugestimmt haben, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

§ 32 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.
- ² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.