

## Genehmigung

# Gestaltungsplan «Geissgass»

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

Mitwirkung vom 11. August 2022 bis am 12. September 2022

Vorprüfungsbericht vom 24. November 2023

Öffentliche Auflage vom 21. März 2024 bis 24. April 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am 25. November 2024

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel. 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Manuel Peer  
Simon Nussbaumer

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Nutzung und Gestaltung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Freiraum</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Energie und Umwelt</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Weitere Anforderungen</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>11</b>

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## § 1 Zweck

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Geissgass» bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und gewährleistet eine gesamtheitlich geplante, ortsbaulich und architektonisch sowie eine zweckmässig erschlossene, der Umgebung angepasste Bebauung des Areals «Geissgass».
- <sup>2</sup> Mit der Gestaltungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:
  - Überbauung des Gebietes mit einer in seiner Gesamtheit stimmigen, harmonischen und ruhig auftretenden sowie qualitativ hochstehenden Bebauung
  - Schaffung von vielfältig nutzbaren Aussenräumen, welche die Qualitäten der vorhandenen Freiräume aufgreift und weiterentwickelt
  - sorgfältige Einpassung der Bauten in den bestehenden Kontext bzw. in die landschaftliche, von der Suhre geprägten Umgebung sowie die Berücksichtigung und Thematisierung der Lage am Siedlungsrand und am Dorfeingang
  - zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsarten, Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz
  - Klärung des Umgangs mit der Lärmbelastung

## § 2 Bestandteile

- <sup>1</sup> Folgende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind verbindlich:
  - Sondernutzungsvorschriften,
  - Situationsplan 1:500
- <sup>2</sup> Folgende Bestandteile des Gestaltungsplanes haben erläuternden Charakter:
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV.
- <sup>3</sup> Für die Beurteilung des Bauprojekts sind folgende Beurteilungsgrundlagen begleitend:
  - Richtprojekt MITAC Architektur AG, Lenzburg vom 31.01.2025
  - Richtprojekt Landschaftsarchitektur von arcoplan klg, Ennetbaden vom 31.01.2025

## § 3 Gestaltungsplanperimeter

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich.

## § 4 Ergänzendes Recht

- <sup>1</sup> Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schöftland vom 22.05.2019 (Genehmigung durch den Regierungsrat).
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

## 2 Nutzung und Gestaltung

### § 5 Baubereiche 1 bis 4

- <sup>1</sup> Die Gebäude müssen vollständig innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche können Gebäude ohne Rücksicht auf baurechtliche Abstandsbestimmungen angeordnet werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche sowie wohn- und arbeitshygienische Anforderungen.
- <sup>3</sup> Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind zulässig, sofern sie an geeigneter Stelle errichtet werden und sich gut in die Umgebung und die architektonische Gestaltung einpassen.
- <sup>4</sup> Die Hauszugänge in den Baubereichen 1 bis 4 sind strassenseitig an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen zu errichten.

### § 6 Setzung der Attikageschosse

- <sup>1</sup> Die Attikageschosse müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Attika angeordnet werden.
- <sup>2</sup> Die strassenseitigen Fassaden der Attikageschosse müssen auf die im Situationsplan bezeichneten Anbaulinien Attika gestellt werden.
- <sup>3</sup> Dachvorsprünge der Attikageschosse dürfen den Baubereich Attika um maximal 60 cm überragen, nicht jedoch die Baubereiche gemäss § 5 SNV.

### § 7 Baubereich für Unterniveaubauten

- <sup>1</sup> Unterniveaubauten sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für Unterniveaubauten zulässig.

### § 8 Nutzungsart

- <sup>1</sup> In den Baubereichen 1 bis 4 sind Wohnnutzungen zulässig. Nicht störende Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind ausschliesslich in den ersten Vollgeschossen (Erdgeschosse) zugelassen. Verkaufsgeschäfte sind ausgeschlossen.
- <sup>2</sup> Im 1. Vollgeschoss des Gebäudes in Baubereich 4 ist ein Gemeinschaftsraum anzuordnen.

### § 9 Nutzungsmass

- <sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gilt folgende maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich:

Baubereich 1	max. 1'600 m <sup>2</sup>
Baubereich 2	max. 1'310 m <sup>2</sup>
Baubereich 3	max. 1'720 m <sup>2</sup>
Baubereich 4	max. 1'130 m <sup>2</sup>

- <sup>2</sup> Die Geschossfläche darf nicht von einem Baubereich in einen anderen transferiert werden.

**§ 10 Höhenkoten und Geschossigkeit**

<sup>1</sup> In den einzelnen Baubereichen sind die nachfolgenden maximalen Höhenkoten zulässig. Unter Vorbehalt von § 11 Abs. 2 SNV darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion diese Koten nicht überragen.

Baubereich 1	max. 475,55 m ü. M.
Baubereich 2	max. 475,55 m ü. M.
Baubereich 3	max. 475,55 m ü. M.
Baubereich 4	max. 476,30 m ü. M.

<sup>2</sup> In den einzelnen Baubereichen sind jeweils maximal vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.

**§ 11 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Bauten in den Baubereichen 1 bis 4 sind mit Flachdächern zu versehen.
- <sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lift- und Lüftungsanlagen und dergleichen) dürfen die maximalen Höhenkoten gemäss § 10 Abs. 1 SNV um maximal 1,5 m überragen. Die Aufbauten müssen sich so in die Gebäudegestaltung integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung und nach Möglichkeit eine zusammengefasste Positionierung erreicht wird. Sofern baulich und betrieblich möglich, sind sie mindestens 1,5 m von der Fassadenflucht zurückversetzt anzuordnen.
- <sup>3</sup> Nicht begehbare Flachdächer, die nicht der Energiegewinnung dienen, sind gemäss SIA-Norm 564 312 (Ausgabe 2013, «Begrünung von Dächern»; erhöhte Anforderungen) intensiv zu begrünen. Dachflächen von Attikageschossen sind extensiv zu begrünen.
- <sup>4</sup> Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Energiegewinnung gilt die SIA-Norm 564 312 (Ausgabe 2013, «Begrünung von Dächern»; Kombination von Dachbegrünung und Solarenergienutzung).

**§ 12 Gestaltung der Bauten**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine überdurchschnittliche ortsbauliche Gesamtwirkung entsteht, welche die Bildung eines klaren Ortseingangs unterstützen. Die Bauten müssen folgende gestalterische Qualitäten aufzeigen:
- a) gute ortsbauliche Gesamtwirkung und eine hohe architektonische Qualität
  - b) Schaffung eines klar erkennbaren und attraktiven Ortseingangs, inkl. sorgfältiges Gestaltung der Südfassade im Baubereich 4 inkl. Umgebung
  - c) vielfältige, gegliederte Fassade, die durch ihr Tiefenspiel eine Plastizität erhält
  - d) hochwertige Materialisierung inkl. der Umgebung angepasster Farbwahl
- <sup>2</sup> Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten gilt das Richtprojekt Architektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV als wegweisend und als Massstab für die erforderliche Qualität.
- <sup>3</sup> Bauliche Veränderungen und Anpassungen, wie Balkonverglasungen, Markisen, Windschützen, Pavillons, Grillstellen und Verkleidungen von offenen Geländern müssen sich

besonders gut in das Gesamtbild der Überbauung integrieren. Entsprechende Gestaltungsvorgaben werden im Mieter- bzw. Stockwerkeigentümerreglement erlassen.

- 4 Zur Beurteilung der Einhaltung qualitativer Anforderungen, insbesondere gemäss § 12 - § 13 SNV, holt die Gemeinde in jedem Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller ein Gutachten ein, welches durch eine unabhängige fachkundige Person erstellt wird.
- 5 Die Gemeinde kann von der Einholung eines Gutachtens gemäss § 12 Abs. 4 SNV absehen, wenn der bauliche Eingriff das äussere Erscheinungsbild der Bauten und Freiräume nicht wesentlich beeinflusst.

### 3 Freiraum

#### § 13 Gestaltung der Freiräume

- 1 Für die qualitative Beurteilung der Freiräume ist das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV wegleitend.
- 2 Bei der Gestaltung des Freiraumes sind die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen zu berücksichtigen.
- 3 Für die Bepflanzung der Aussenräume sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
- 4 Entlang der Luzernerstrasse sind drei Baumgruppen aus jeweils mind. vier mittel- bis grosskronigen Hochstamm-bäumen zu pflanzen. Südlich des Baubereich 4 sind mindestens vier mittel- bis grosskronige Hochstamm-bäume zu pflanzen.
- 5 In den im Situationsplan entsprechend bezeichneten Bereichen innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraumes sind Baumgruppen, bestehend aus mindestens zwei mittel- bis grosskronigen Hochstamm-bäumen, zu pflanzen.
- 6 Für Bäume, welche oberhalb des Baubereichs für Unterniveaubauten zu liegen kommen, muss ein Wurzelraum von mindestens 1,00 m Höhe sichergestellt werden.
- 7 Begrünte Flächen über unterirdischen Bauten haben eine Humusüberdeckung von mind. 30 cm aufzuweisen. Im Übergang zum natürlich gewachsenen Terrain ist eine Unterschreitung zulässig, sofern die darunterliegenden Bauten nicht sichtbar in Erscheinung treten.
- 8 Die Gestaltung der Freiräume ist auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung auszurichten. Hierzu sind, insbesondere folgende Massnahmen umzusetzen:
  - a) Mindestens 1'300 m<sup>2</sup> der Freiräume sind als natürliche bepflanzte Flächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen, auszugestalten (ökologischer Ausgleich).
  - b) Es sind klima- und hitzeresistente Baum- und Pflanzenarten zu verwenden.
  - c) Oberflächen und Wege sind versickerungsfähig auszugestalten, sofern nicht zwingende betriebliche Anforderungen dagegensprechen.
  - d) Niederschlagswasser in der Form von Dachwasser oder Oberflächenwasser der Aussenhartbeläge ist über belebte Bodenschichten zu versickern.

#### **§ 14 Spielplätze und Erholungsflächen**

- <sup>1</sup> In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Spielplätze und Erholungsflächen anzulegen.
- <sup>2</sup> Es sind Spielelemente, welche mehrheitlich aus Naturmaterialien bestehen, zu verwenden. Die Spielplätze und Erholungsflächen sind hochwertig und vielfältig auszugestalten. Die Gestaltung hat sich an den «Richtlinien für Spielräume» der Pro Juventute (Ausgabe 2019) zu orientieren.
- <sup>3</sup> Die Spielplätze und Erholungsflächen sind entsprechend den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen zu gestalten.
- <sup>4</sup> Spielplätze und Erholungsflächen müssen in den Sommermonaten gut beschattete Bereiche aufweisen.

#### **§ 15 Öffentlich zugänglicher Freiraum**

- <sup>1</sup> Der öffentlich zugängliche Freiraum dient der naturnahen Durchgrünung der Überbauung und der Erschliessung für den Fussverkehr.
- <sup>2</sup> Das Befahren des öffentlich zugänglichen Freiraumes mit Motorfahrzeugen ist nicht gestattet. Davon ausgenommen ist der Güterumschlagplatz, die Ein- / Ausfahrt zur Einstellhalle sowie das Besucherparkfeld südlich des Baubereichs 4.
- <sup>3</sup> Südlich des Baubereichs 4 ist ein Wasserspiel anzuordnen.

#### **§ 16 Naturnaher Freiraum**

- <sup>1</sup> Die Nutzung und Gestaltung des naturnahen Freiraumes innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach der Gewässerschutzverordnung (GschV). Der Zugang für den Gewässerunterhalt ist zu gewährleisten.

#### **§ 17 Gemeinschaftlicher Freiraum**

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan als gemeinschaftlicher Freiraum bezeichneten Flächen sind zur gemeinsamen arealinternen Nutzung mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Die gemeinschaftlichen Freiräume umfassen kurz geschnittene Spielweisen und Spielgelegenheiten, Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohnenden, Sand- und Kieshaufen, mittel- bis grosskronige Hochstammbäume sowie weitere Bepflanzungselemente.
- <sup>2</sup> Die gemeinschaftlichen Freiräume sind hochwertig und naturnahe auszugestalten und grosszügig zu möblieren (z.B. mit Grillstellen und Sitzmöglichkeiten). Nebst einer naturnahen Bepflanzung hat der gemeinschaftliche Freiraum auch eine kleinteilige Strukturierung aufzuweisen. Als geeignetes Beispiel für eine hochwertige Gestaltung der gemeinschaftlichen Freiräume gilt das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Baubereichs 4 ist ein gemeinschaftlich nutzbarer, witterungsgeschützter Begegnungsraum zu schaffen.



**§ 18 Privater Freiraum**

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan gekennzeichneten Flächen sind als private Vorgärten für die angrenzenden Wohnungen oder als nicht begehbbare begrünzte Flächen auszugestalten.
- <sup>2</sup> Der Übergang zum gemeinschaftlichen Freiraum und zum naturnahen öffentlichen Freiraum (Gewässerraum) ist in natürlicher Art auszugestalten (z.B. mit geeigneter Bepflanzung). Zulässig sind niedrig wachsende einheimische Sträucher, Topfbepflanzungen oder ähnliche Bepflanzungen, die den Sichtbezug zwischen privaten und gemeinschaftlichen Freiraum und zum naturnahen öffentlichen Freiraum (Gewässerraum) gewährleisten. Als geeignetes Beispiel für eine hochwertige Gestaltung des Übergangs gilt die Gestaltung des Richtprojektes Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV. Nicht zulässig sind Abschränkungen, Gartenzäune oder ähnliche bauliche Massnahmen.

**§ 19 Umgebungsplan**

- <sup>1</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist für den gesamten Perimeter ein Umgebungsplan einer ausgewiesenen Fachperson einzureichen.
- <sup>2</sup> Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:
  - Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Möblierung und Beleuchtung,
  - Art und Anzahl der Bäume und deren Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung,
  - genaue Lage und Ausgestaltung der arealinternen Fusswegverbindungen,
  - Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze,
  - Umgang mit Oberflächenwasser,
  - Wichtige Höhenkoten des gestalteten Terrains.

**4 Erschliessung und Parkierung****§ 20 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr**

- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle und zum Güterumschlagplatz hat über den «Badweg» in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen.

**§ 21 Parkierung Motorfahrzeuge**

- <sup>1</sup> Alle Pflichtparkfelder für Bewohnende sind im Baubereich für Unterniveaubauten gemäss §7 SNV zu realisieren. Maximal dürfen 65 Parkplätze für Bewohnende erstellt werden.
- <sup>2</sup> 6 Parkfelder für Besuchende sind in einem separat zugänglichen, abschliessbaren Bereich im Baubereich für Unterniveaubauten in der Nähe der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle anzuordnen. Ein einzelner Besucherparkplatz ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zulässig.
- <sup>3</sup> Für Motorräder sind in der Einstellhalle Abstellplätze im Umfang von mindestens 10 % der Pflichtparkplätze für Personenwagen vorzusehen.

- <sup>4</sup> Sämtliche Parkfelder sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen oder anderen umweltschonenden Alternativtankstellen zu versehen. Massgebend ist dabei Ausbaustufe B gemäss SIA-Norm 2060:2020. Für Motorräder und Leichtfahrzeuge sind in angemessener Weise an dazu geeigneten Stellen Lademöglichkeiten vorzubereiten.

## **§ 22 Veloabstellplätze**

- <sup>1</sup> Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN 40 065 (Ausgabe 2019).
- <sup>2</sup> Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist witterungsgeschützt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen oder in Abstellräumen im 1. Vollgeschoss anzuordnen. Die übrigen Veloabstellplätze können ungedeckt im öffentlich zugänglichen Freiraum oder gut erreichbar in den Untergeschossen angeordnet werden. Bei der Erstellung von Veloabstellplätzen innerhalb des öffentlich zugänglichen Freiraumes muss im Grundbuch ein entsprechendes Beseitigungsrevers eingetragen und ein geeigneter Ersatzstandort sichergestellt sein.
- <sup>3</sup> Für Elektrofahrräder sind in angemessener Weise an dazu geeigneten Stellen Lademöglichkeiten vorzubereiten.

## **§ 23 Fusswege**

- <sup>1</sup> Die Mindestbreite der im Situationsplan schematisch eingezeichneten befestigten Fusswege beträgt 1,20 m.

## **§ 24 Güterumschlagplatz**

- <sup>2</sup> Der Güterumschlag hat in dem im Situationsplan eingezeichneten Bereich zu erfolgen.

# **5 Energie und Umwelt**

## **§ 25 Entsorgung**

- <sup>1</sup> Die Entsorgungsstelle für sämtliche Bauten ist an gut zugänglicher Lage in das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) der Baute in Baubereich 4 zu integrieren.

## **§ 26 Energie**

- <sup>1</sup> Neubauten in den Baubereichen 1 bis 4 haben mindestens eine der folgenden Vorgaben hinsichtlich energieeffizientes Bauen einzuhalten:
- a) die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) für die Treibhausgasemissionen, die gesamte wie auch die nicht erneuerbare Primärenergie, oder
  - b) die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Kennwerte gemäss Minergie-P-Standard

### **§ 27 Bauökologie**

- <sup>1</sup> Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Die Erstellung, Nutzung und Beseitigung der Gebäude ist möglichst ressourcenschonend auszuführen.

### **§28 Lärmschutz**

- <sup>1</sup> Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass mindestens ein Fenster für jeden lärmempfindlichen Raum einen Immissionspegel aufweist, der um mind. 18 dB geringer ist als der Emissionspegel der Luzernerstrasse.

## **6 Weitere Anforderungen**

### **§ 29 Etappierung**

- <sup>1</sup> Die Realisierung der Überbauung ist in maximal zwei Etappen zulässig. Sie setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus.

## **7 Schlussbestimmungen**

### **§ 30 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung**

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