

Gestaltungsplan Zentrum Unterdorf

Teiländerung

Gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

(Synoptische Darstellung, **Genehmigungsinhalt sind nur Änderungen die farblich und unterstrichen dargestellt sind**

Hinweise: grün Anpassungen aufgrund 1. kant. VP, violett aufgrund abschl. Kant. VP

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500

Planungsbericht (Orientierungsinhalt)



Vorprüfungsbericht vom: 10. November 2025

Mitwirkungsbericht vom: 23. Februar 2026

Öffentliche Auflage vom 5. Januar 2026 bis 3. Februar 2026

.....
Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. März 2026

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....
Genehmigung

WILLIAM STEINMANN

Dipl. Architekt ETH SIA AG

Schönaustrasse 25 · 5430 Wettingen

Telefon 056 426 46 69 · Mobile 079 400 87 37

info@wsteinmann.ch

Auftraggeber: Hr. Inan Isik, Menziken

Die Erdgeschosse der Baubereiche A und D sind für gewerbliche Nutzungen reserviert. 3 Je Anschluss an das übergeordnete Strassennetz dürfen maximal 500m² Nettoladenfläche realisiert werden. 4 Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gontenschwil für die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3). § 6 Baubereich für Hochbauten 1 Hochbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände. 2 Mit den städtebaulich wichtigen Baubereichen A + D wird ein Akzent für das gesamte Plangebiet gesetzt. Im Rahmen des erstellten Baubewilligungsverfahrens ist ein verbindliches architektonisches Gesamtkonzept sowie ein verbindliches Konzept Fassadengestaltung über die Baubereiche A + D vorzuweisen, das die Einhaltung der Qualitätsanforderungen sicherstellt. 3 Klein- und Anbauten gemäss ABauV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. § 7 Geschosshöhe / Höhenmass 1 Das 4. Vollgeschoss der Baubereiche B, C muss an den Längsseiten von der Fassade min. 1.50 m zurückversetzt werden, mit Ausnahme von Aufzügen und Treppenaufgängen. 2 Die Geschosshöhe von Erdgeschossen mit gewerblichen Nutzungen darf maximal 4.2 m betragen; die Höhe der übrigen Geschosse darf im Durchschnitt maximal 3.0 m betragen. Jeweils beim obersten Geschoss ist eine Gesamthöhe von maximal 3.30 m zulässig.	<u>den an der Oberkulmerstrasse liegenden Gebäudeteil ebenfalls für gewerbliche Nutzung reserviert.</u> 3 Je Anschluss an das übergeordnete Strassennetz dürfen maximal 500m² Verkaufsflächen realisiert werden. 4 Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gontenschwil für die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3). § 6 Baubereich für Gebäude 1 <u>Gebäude</u> sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. <u>Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände.</u> <u>Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.</u> 2 Mit den städtebaulich wichtigen Baubereichen A und D wird ein Akzent für das gesamte Plangebiet gesetzt. Im Rahmen des erstellten Baubewilligungsverfahrens ist ein verbindliches architektonisches Gesamtkonzept sowie ein verbindliches Konzept Fassadengestaltung über <u>des Baubereichs D</u> vorzuweisen, das die Einhaltung der Qualitätsanforderungen sicherstellt. 3 Klein- und Anbauten gemäss <u>BauV</u> sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. 4 <u>Ein Gemeinschaftspavillon ist innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches zulässig.</u> 5 <u>Die maximale Gesamthöhe des Gemeinschaftspavillons beträgt 3.50 m.</u> 6 <u>Der Gemeinschaftspavillon ist in Materialität und Farbgebung auf die Hauptbauten der Überbauung abzustimmen.</u> 7 <u>Das Dach ist als Flach- oder flach geneigtes Dach (max. 15°) auszuführen.</u> 8 <u>Sofern keine vollflächige Photovoltaikanlage erstellt wird, ist das Dach extensiv zu begrünen.</u> § 7 Geschosshöhe / Höhenmass 1 In den Baubereichen A, B, C und D sind max. 4 <u>Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zulässig.</u> 2 Das 4. Vollgeschoss der Baubereiche B, C muss an den Längsseiten von der Fassade min. 1.50 m zurückversetzt werden, mit Ausnahme von Aufzügen und Treppenaufgängen. 3 Die Geschosshöhe von <u>1. Vollgeschossen</u> mit gewerblichen Nutzungen darf maximal 4.2 m betragen; die Höhe der übrigen Geschosse darf im Durchschnitt maximal 3.0 m betragen. Jeweils beim obersten Geschoss ist eine <u>Geschosshöhe</u> von maximal 3.30 m zulässig.	<i>Anpassung aufgrund 1. Kant. VP</i> <i>§ 5, Abs. 4 wird gestrichen (wiederholt § 4 Abs. 1) aufgrund kant. VP</i> <i>Anpassung aufgrund 1. Kant. VP</i> <i>Abs. 2 und 3: Ergänzungen</i> <i>Abs. 4 – 8 neu: Der Bereich für den Gemeinschaftspavillon wird neu aufgrund der neuen Anordnung der Aussenraumfläche</i> <i>Ergänzungen aufgrund der absch. Kantonalen VP</i> <i>Ergänzung</i> <i>Keine Änderung</i> <i>Anpassung aufgrund 1. Kant. VP</i>
--	--	--

§ 8 Arkade 1 Im Baubereich A ist eine Arkade an der Dorfstrasse im Erdgeschoss zu erstellen. Die genaue Lage ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. § 9 Dachgestaltung 1 In den Baubereichen A und D sind nur Flachdächer zulässig. In den Baubereichen B und C sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. 2 Technisch bedingte Aufbauten sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen müssen sich gut in die Dachfläche integrieren und dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Liegende Kollektoren sind auf den Dächern ausdrücklich zugelassen. 3 Dächer auf Attikageschossen dürfen nicht als Dachgärten, Dachterrassen oder Spielflächen genutzt werden. 4 Wo die Dächer nicht durch Aufbauten oder begehbare Dachterrassen belegt sind, sind sie extensiv zu begrünen. § 10 Untergeschossige Sammelgarage und übrige untergeschossige Bauten und Anlagen 1 Die Sammelgarage im Untergeschoss ist im dafür im Situationsplan ausgeschiedenen Bereich zulässig. 2 Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs „übrige untergeschossige Bauten und Anlagen“ sind untergeschossige Parkflächen, Lager- und Technikräume sowie Kellergeschosse zulässig. § 11 Hochwasserschutz 1 Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist ein verbindliches Hochwasserschutzkonzept über den gesamten Perimeter vorzuweisen. 2 Bis zur Erdgeschosskote sind die Gebäude oder Gebäudeteile (Eingänge, Fenster, Lichtschächte, Treppenabgänge usw.) respektive sind die Untergeschosse dicht auszugestalten, soweit es für den Hochwasserschutz notwendig ist. Dies gilt auch für die unterirdische Einstellhalle. 3 Die Tiefgaragen-Einfahrt ist hochwassersicher auszubilden, wenn es für den Hochwasserschutz notwendig ist.	§ 8 Arkade 1 Im Baubereich A ist eine Arkade an der Dorfstrasse im <u>1. Vollgeschoss</u> zu erstellen. <u>Im Baubereich D ist im 1. Vollgeschoss teilweise eine Arkade und ein Durchgang von Ost nach West zu erstellen.</u> Die genaue Lage ist im Baugesuchsverfahren festzulegen § 9 Dachgestaltung 1 In den Baubereichen A, <u>und D</u> sind nur Flachdächer zulässig. In den Baubereichen B und C sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. 2 3 <u>Flachdächer</u> dürfen nicht als Dachgärten, Dachterrassen oder Spielflächen genutzt werden. 4 <u>Mit Ausnahme von begehbaren Terrassenflächen und Kleinbauten sind Flachdächer auf Gebäuden naturnah (gemäss Sia-Norm 312 vom 01.11.2013) zu begrünen, soweit sie nicht zur Energienutzung genutzt werden.</u> § 10 Untergeschossige Tiefgarage und übrige untergeschossige Bauten und Anlagen 1 <u>Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs „untergeschossige Tiefgarage und übrige untergeschossige Bauten und Anlagen“ sind untergeschossige Parkflächen, Lager- und Technikräume sowie Kellergeschosse zulässig.</u> § 11 Hochwasserschutz 1 ... 2 Bis zur <u>Kote des 1. Vollgeschosses</u> sind die Gebäude oder Gebäudeteile (Eingänge, Fenster, Lichtschächte, Treppenabgänge usw.) respektive sind die Untergeschosse dicht auszugestalten, soweit es für den Hochwasserschutz notwendig ist. Dies gilt auch für die unterirdische <u>Tiefgarage.</u> 3	<i>Ergänzung aufgrund Kant. VP</i> <i>Anpassung aufgrund 1. Kant. VP</i> <i>Keine Änderung</i> <i>Anpassung aufgrund 1. Kant. VP</i> <i>Anpassung aufgrund 1. Kant. VP</i> <i>Anpassung aufgrund 1. Kant. VP Abs 1 und 2 zusammen-geführt und Titel mit Legende Situations-plan abgestimmt.</i> <i>Keine Änderungen</i> <i>Ergänzung</i> <i>Keine Änderungen</i> <i>Begriff Tiefgarage vereinheitlicht.</i>
--	--	---

III. Erschliessung und Parkierung § 12 Erschliessung - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Oberkulmerstrasse und der Schulstrasse. - Im Situationsplan ist die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle und den oberirdischen Parkfeldern (ungefähre Lage) bezeichnet. Die definitive Lage der Ein- und Ausfahrten ist mit dem Bauprojekt festzulegen. Parkierung - Mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Parkfelder sind alle Parkfelder für Motorfahrzeuge unterirdisch zu erstellen. - Die oberirdischen Parkfelder entlang der Oberkulmerstrasse sind mit einem Abstand von 1.50 m zur Gemeindestrasse zu realisieren. - Oberirdische Parkfelder sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zugelassen und dienen prioritär den Besuchern des Gewerbes. Oberirdisch ist mindestens ein Behindertenparkfeld vorzusehen. Sie sind gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren und auszugestalten. Die Bewohnerbesucher-Parkfelder müssen überwiegend in der Tiefgarage realisiert werden. Die Realisierung von Besucherparkfeldern in der Tiefgarage ist zulässig. - Mindestens 20% des Gesamtbedarfs an Veloabstellplätzen sind ebenerdig in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen. Weitere Veloabstellplätze sind im Untergeschoss zulässig. § 13 Langsamverkehr - Die Langsamverkehrsverbindung ist so auszugestalten, dass sie als Notzufahrten für öffentliche Dienste und von Servicefahrzeugen (Zügelwagen) genutzt werden kann (mindestens 2.5 m breit). Sie sind barrierefrei und behindertengerecht auszuführen. - Die interne Langsamverkehrsverbindung dient den Fussgängern der Überbauung. Die definitive Lage und Ausgestaltung der Velo- und Fussgänger Verbindung ist im Rahmen des Bauprojekts festzulegen. V. Umgebung und Bepflanzung § 14 Begrünte gemeinschaftliche Flächen - Mit jedem Baugesuch ist ein verbindliches Gesamtkonzept der Aussenraumgestaltung einzureichen. Mit jedem Baugesuch sind detaillierte Umgebungspläne einzureichen, welche die genaue Lage, Abgrenzung,	III. Erschliessung und Parkierung § 12 Erschliessung und Parkierung - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Oberkulmerstrasse (<u>im Situationsplan bezeichneten Bereich</u>) und der Schulstrasse. - Im Situationsplan ist die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen <u>Tiefgarage</u> und den oberirdischen Parkfeldern (ungefähre Lage) bezeichnet. Die definitive Lage der Ein- und Ausfahrten ist mit dem Bauprojekt festzulegen. <u>Im Situationsplan sind Bereiche für die Anlieferung bezeichnet. Die definitive Lage ist im Rahmen des Bauprojektes festzulegen.</u> - Mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Parkfelder sind alle Parkfelder für Motorfahrzeuge unterirdisch zu erstellen. <u>Die oberirdischen Parkfelder entlang der Oberkulmerstrasse sind mit einem Abstand von 1.50 m zur Gemeindestrasse zu realisieren.</u> - Oberirdische Parkfelder sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zugelassen und dienen prioritär den Besuchern des Gewerbes. Oberirdisch ist mindestens ein Behindertenparkfeld vorzusehen. Sie sind gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren und auszugestalten. Die Bewohnerbesucher-Parkfelder müssen überwiegend in der Tiefgarage realisiert werden. Die Realisierung von Besucherparkfeldern in der Tiefgarage ist zulässig. - Mindestens <u>30%</u> des Gesamtbedarfs an Veloabstellplätzen sind ebenerdig in der Nähe der Hauseingänge <u>und für den Baubereich D im Situationsplan festgelegten Bereich</u> zu erstellen. Weitere Veloabstellplätze sind im Untergeschoss zulässig. § 13 Langsamverkehr IV. Umgebung und Bepflanzung § 14 Begrünte gemeinschaftliche Flächen <u>Im Rahmen der Baugesuche ist für die Aussenraumgestaltung ein fachlich ausgewiesener Landschaftsarchitekt beizuziehen. Dabei sind eine klimagerechte Freiraumgestaltung zu berücksichtigen und die ökologische Ausgleichsflächen von mind. 15% der Perimeterfläche auszuweisen.</u>	<i>Präzisierung Keine Änderungen</i> <i>Ergänzung aufgrund 1. kant. VP angepasst</i> <i>Abs. 4 -7: neu nummeriert</i> <i>Abs. 4 Keine Änderungen</i> <i>Abs. 5 wird gestrichen, da an der Oberkulmerstrasse keine Parkfelder mehr ausgeschieden werden.</i> <i>Abs. 6: Keine Änderungen</i> <i>Abs. 7 ergänzt aufgrund 1. Kant. VP</i> <i>Keine Änderungen</i> <i>Keine Änderungen</i> <i>Ersatz/Ergänzung aufgrund 1. kant. VP angepasst</i>
--	--	---

Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung der Umgebungsflächen inkl. Dachflächen sowie eine klimaangepasste Freiraumgestaltung aufzeigen. 2 Zur Beurteilung des Gesamtkonzeptes kann die Gemeinde einen von ihr bestimmten Fachexperten hinzuziehen 3 Der gemeinschaftliche Grünbereich dient allen Quartierbewohnern. 4 Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind Kinderspielplätze und Spielwiesen einzurichten. § 15 Begrünte private Flächen 1 Private begrünte Flächen sind an den Aussenräumen des Erdgeschosses zulässig. Sie können individuell als Gärten, Spielflächen oder Plätze gestaltet werden. § 16 Bepflanzung 1 Die Freiräume, inklusive der Dachbegrünungen sind mehrheitlich mit standortgerechter, einheimischer Vegetation zu bepflanzen. 2 Wo immer möglich sind schattenspendende standortheimische Bäume bzw. Baumgruppen zu pflanzen. In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für Hochstammbäume (Baumkörper) muss die Bepflanzung optisch und räumlich wirksam sein. 3 Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. § 17 Sammelplatz für Entsorgung 1 Es sind ausreichend Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten. Die Standorte werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. V. Schlussbestimmungen § 18 Ausnahmebestimmungen 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischeren Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Gestaltung und der Erschliessung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (gemäss §67 BauG).	<u>Mit dem</u> Baugesuch sind detaillierte Umgebungspläne einzureichen, welche die genaue Lage, Abgrenzung, Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung der Umgebungsflächen inkl. Dachflächen aufzeigen. 2 ... 3 ... 4 Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind Kinderspielplätze und Spielwiesen <u>gemäss den Vorgaben § 43 BNO</u> einzurichten. § 15 Begrünte private Flächen 1 Private begrünte Flächen sind an den Aussenräumen <u>des 1. Vollgeschosses</u> zulässig. Sie können individuell als Gärten, Spielflächen oder Plätze gestaltet werden. § 16 Bepflanzung 1 ... 2 ... 3 <u>Bei unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung von mindestens 0.5 m sicherzustellen, um eine Bepflanzung langfristig gewährleisten zu können. Bei Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mind. 1.20 m zu gewährleisten.</u> Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. § 17 Sammelplatz für Entsorgung 1 ... V. Schlussbestimmungen <u>§ 18 Ausnahmebestimmungen</u> <u>1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischeren Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Gestaltung und der Erschliessung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (gemäss §67 BauG).</u>	<i>Abs. 2 bis 3: Keine Änderung</i> <i>Ergänzt, aufgrund 1. kant. VP angepasst</i> <i>Aufgrund 1. kant. VP angepasst</i> <i>Abs. 1 und 2 Keine Änderungen</i> <i>Ergänzung</i> <i>Keine Änderungen</i> <i>§ 18 wird aufgrund 1. Kant. VP gestrichen. Ausnahmen übergeordnet geregelt.</i>
--	--	--

§ 19 Fachgutachten 1 Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers für die Beurteilung von Baugesuchen ein Fachgutachten durch einen externen Experten einholen. § 20 Inkrafttreten 1 Der vorliegende Gestaltungsplan Unterdorf tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde in Kraft. 2 Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.	§ 19 Fachgutachten 1 ... § 20 Inkrafttreten 1 Der Gestaltungsplan <u>Zentrum</u> Unterdorf tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde in Kraft. 2	<i>Keine Änderungen</i> <i>Ergänzung aufgrund 1. Kant. VP angepasst</i>
--	--	---