

Gestaltungsplan «Geelig Mitte»

Gemeinde Gebenstorf

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand 11. Februar 2026



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Pascal Senn

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeber

Gemeinde Gebenstorf

Vogelsangstrasse 2

5412 Gebenstorf

Titelbild: Orthofoto mit Perimeter Gestaltungsplan, Bundesamt für Landestopografie

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Ziele der Planung	8
1.3	Inhalt der Planung	8
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Planungsgebiet	9
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	10
2.3	Parallele Planungen zum vorliegenden Gestaltungsplan	13
3	Zentrale Sachthemen	14
3.1	Letter of Intent	14
3.2	Gesamtkonzept Gebiet «Geelig Mitte»	14
3.3	Richtkonzepte zu den einzelnen Arealen	17
3.4	Umwelt	28
4	Erläuterung der Planungsinhalte	30
4.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	30
4.2	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	31
4.3	Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan	35
4.4	Interessenabwägung	36
4.5	Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen	38
5	Organisation und Verfahren	39
5.1	Organisation und Beteiligte	39
5.2	Übersicht Planungsverfahren	40
5.3	Kantonale Vorprüfung	40
6	Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	42

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das zu entwickelnde Areal «Geelig-Mitte» ist Teil des Gebiets «Geelig», das im nördlichen Teil der Gemeinde Gebenstorf liegt. Gemäss dem kantonalen Richtplan ist das Gebiet «Geelig» als Wohnschwerpunkt (WSP) des Raumtyps «Urbaner Entwicklungsraum» ausgewiesen. Ziel des WSP ist die Entstehung eines qualitativ hochstehenden und verdichteten Wohnquartiers.

Der Planungsperimeter des vorliegenden Gestaltungsplans «Geelig Mitte» ist im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Nutzungsplanungsrevision (genehmigt am 6. April 2022) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und der Wohn- und Gewerbezone Geelig (WGG) sowie ein Teilstück im Norden der Grünzone zugewiesen worden. Teil der Zonenbestimmung zur WGG ist das städtebauliche Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017, das die Strukturierung und Gestaltung des Gebiets orientierend vorgibt.

Die Gemeinde Gebenstorf hat für das Gesamtgebiet «Geelig» zudem einen Entwicklungsrichtplan erlassen, der die zukünftige Entwicklung des Gesamtgebiets behördenverbindlich vorgibt. Dieser wurde Anfang Februar 2023 festgesetzt.

Auf Parzelle Nr. 165 wurde bereits vor der Inkraftsetzung der revidierten Nutzungsplanung auf Grundlage der altrechtlichen Nutzungsplanung die Baubewilligung für ein Autohaus erteilt. Diese Gegebenheit wird sowohl in der Zonenbestimmung zur WGG als auch im städtebaulichen Gesamtkonzept sowie im Entwicklungsrichtplan berücksichtigt und die entsprechende Abstimmung wurde im Rahmen der Planungen sichergestellt.

Die Gemeinde Gebenstorf und die betroffenen Grundeigentümer im Perimeter wollen die Planung des Gebiets «Geelig Mitte» gemeinsam angehen. Diese Absicht wurde im Rahmen eines «Letter of Intent» festgehalten.

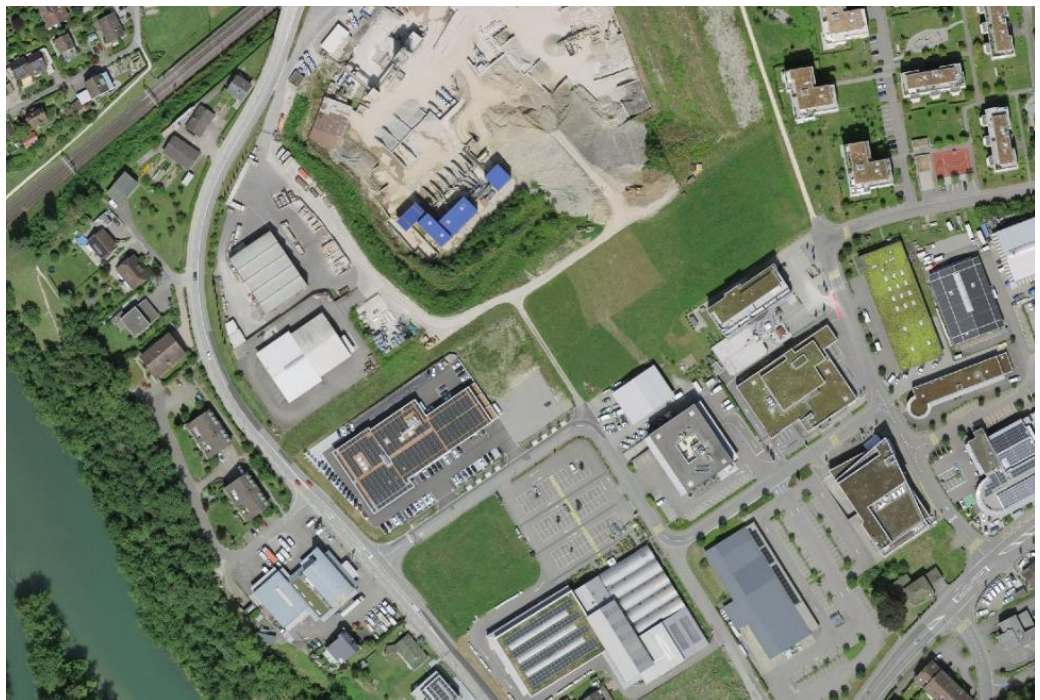


Abbildung 1: Situation mit Perimeter Planungsgebiet (Quelle: map.geo.admin.ch)

1.2 Ziele der Planung

Das Ziel des Gestaltungsplans besteht darin, die planerischen Rahmenbedingungen für eine attraktive Überbauung in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben (insb. kantonaler Richtplan, kommunale Nutzungsplanung, kommunaler Entwicklungsrichtplan Geelig) sicherzustellen. Es sind Parameter festzulegen, die eine erhöhte Ausnutzung des Areals mit hohem Wohn- und geringem Gewerbeanteil sowie einem Autohaus sicherstellen. Es gilt, eine qualitativ hochwertige Überbauung zu ermöglichen und Siedlung und Verkehr gut aufeinander abzustimmen. Es soll eine hohe Aussenraumqualität im urbanen Umfeld sichergestellt werden.

1.3 Inhalt der Planung

Um die Ziele erreichen zu können, enthält der Gestaltungsplan grundeigentümerverbindliche Festlegungen. Diese sind im Situationsplan Massstab 1:500 und in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufgeführt.

Der vorliegende Planungsbericht und das Gesamtkonzept Gebiet «Geelig Mitte» vom 18. Oktober 2017 sind bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften orientierend beizuziehen. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet «Geelig Mitte» qualitätsvoll überbaut wird.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planungsgebiet

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist rund 27'200 m² gross und umfasst die Parzellen Nrn. 165, 173, 174, 175, 2018, Teile der Parzellen Nrn. 176, 1153 und Teile der Strassenparzelle Nrn. 167 und 1872.

Begrenzt wird der Perimeter im Westen durch die Vogelsangstrasse, an der sich das Logistikunternehmen Heimgartner AG befindet. Das Unternehmen transportiert unter anderem Sand und Kies aus der nördlich des Perimeters liegenden Kiesgrube. Im Osten an der Geeligstrasse grenzt das Grundstück an den «Wohnpark Geelig». Südlich des Perimeters, an der Hornblick- und Grubenstrasse, befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Landi, Aldi, Coop, Migros, Denner oder Dosenbach. Auch eine Apotheke, Bistros sowie ein Autohaus und ein Motorradgeschäft sind im Umfeld des Perimeters vorhanden.



Abbildung 2: Gestaltungsplanperimeter
(Quelle: agis)

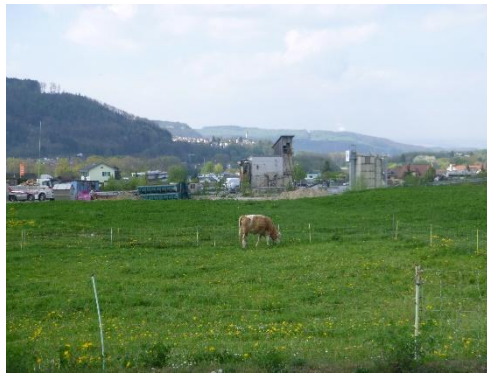


Abbildung 3: Impressionen des Areals
(Quelle: Metron)

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Gebenstorf gehört gemäss dem Raumkonzept Aargau zum urbanen Entwicklungsraum. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden. Ziel gemäss Raumkonzept ist insbesondere, dichte Nutzungen in hochwertig erschlossenen Gebieten zu ermöglichen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan ist das Gebiet «Geelig» Teil des Wohnschwerpunkts (WSP) Nr. 6 Gebenstorf. Ziel des WSP ist die Entstehung eines qualitativ hochstehenden und verdichteten Wohnquartiers. Es sind die qualitativen Anforderungen des Richtplankapitels S 1.9 (insbesondere Planungsanweisung 2.2 und 2.3) zu berücksichtigen.

Planungsanweisung 2.2: Die Gemeinden sorgen für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten (Studienaufträge, Testplanungen, Masterpläne, Wettbewerbe etc.) und setzen die Ergebnisse mit den Instrumenten der Nutzungsplanung (Allgemeine Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung, qualitätssichernde Verfahren) um.

Planungsanweisung 2.3: Die Gemeinden weisen insbesondere nach:

- dass ein Mindestwohnanteil mit 70 % sichergestellt ist,
- dass eine bauliche Dichte gemäss Beschluss 2.1 (Mindesteinwohnerdichte für WSP im urbanen Entwicklungsraum: 150 E / ha) erreicht wird,
- dass eine öV-Erschliessungsgüteklasse B im Zeitpunkt der Realisierung besteht,
- dass die Siedlungs- und Freiraumgestaltung gemäss Richtplankapitel S 1.1 Planungsanweisungen 1.1 und 1.2 erfolgt,
- dass durch kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind,
- dass ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind,
- dass eine zweckmässige Etappierung der Realisierung möglich ist,
- dass an geeigneten Orten das 1. Vollgeschoss für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen ist,
- dass eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs im Sinne von Richtplankapitel M 4.1 sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr geschaffen wird.

Der Perimeter liegt im Gebiet mit grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20 m) und über dem Gewässerschutzbereich «A_u». Gestützt Auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich

«A₀» keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Schutzmassnahmen aufzuzeigen.

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert (vgl. Kap. Nutzungsplanung). Die beabsichtigte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an zentraler Lage entspricht vollkommen der im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsentwicklung nach innen und den Anforderungen des WSP.

Siedlungsgebiet S Richtplan
 Siedlungsgebiet

Veloverkehr, Vorhaben Velovorzugsrouten
 Festsetzung

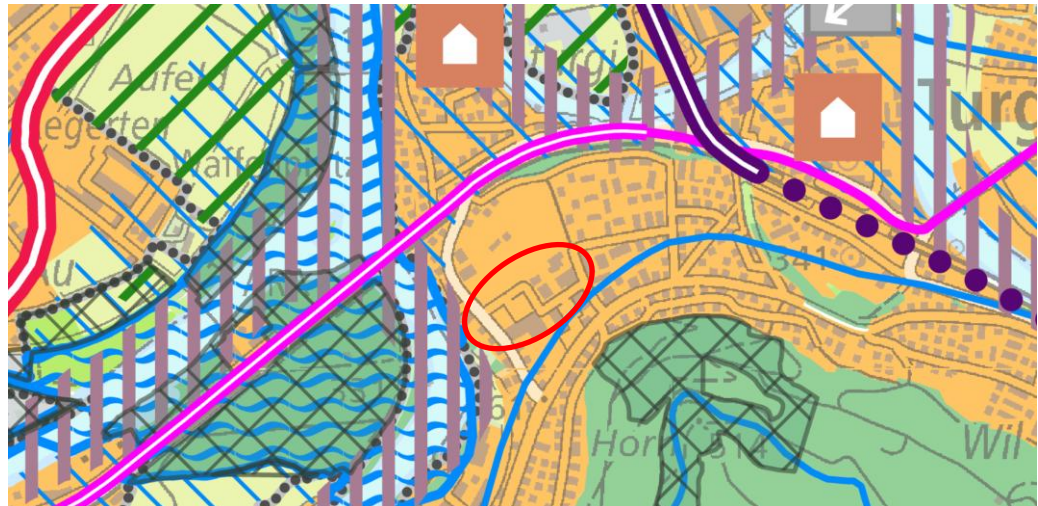


Abbildung 4: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Stand 2015, Gebiet «Geelig Mitte» (rot), (Quelle: Kanton Aargau)

Kantonales Baugesetz (BauG)

Der Gestaltungsplan (GP) ist ein Planungsinstrument des kantonalen Baugesetzes. Der GP präzisiert die Nutzungsplanung einer Gemeinde für ein spezielles Gebiet. Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht oder eine Gestaltungsplanpflicht dies erfordert.

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG ist es im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, von den Nutzungsplänen einer Gemeinde abzuweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Regionalplanung

Die Gemeinde Gebenstorf bzw. das Gebiet Geelig ist Teil der Region Brugg und liegt im Raum Regionalzentrum, für welchen die Siedlungsentwicklung und die ÖV-Erschliessung von kantonomer und regionaler Bedeutung sind. Das Regionalzentrum wird von einer urbanen, überdurchschnittlich dichten Nutzung, der Siedlungserweiterung und der Innenentwicklung gekennzeichnet.

Nutzungsplanung (Bauzonenplan / Bau- und Nutzungsordnung)

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welche an die neuen gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton angepasst sowie an die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet ist, konnte kürzlich abgeschlossen werden und wurde am 6. April 2022 vom Kanton genehmigt.

Gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Gebenstorf ist das Planungsgebiet der Wohn- und Gewerbezone Geelig (WGG) und der Grünzone (Gr) zugeordnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die WGG wurde in Abstimmung mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung und dem Gesamtkonzept Gebiet «Geelig Mitte» geschaffen.

In der Wohn- und Gewerbezone Geelig (WGG) sind gem. § 14 BNO Wohnen und mässig störende Betriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche zulässig. Entlang der Vogelsang- und Grubenstrasse kann ein Autohaus bis max. 1'200 m² Verkaufsfläche erstellt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Die Grünzone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie als ökologischer Korridor.

Für das Planungsgebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht gem. § 6 BNO. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist eine maximale Gesamthöhe (Kote) von 380 m ü.M. zulässig. Mit der vorgesehenen Gesamthöhe wird im Maximum die Erstellung eines Gebäudes mit 5 Vollgeschossen plus 1 Attikageschoss am höchsten Geländepunkt im östlichen Planungser perimeter ermöglicht.

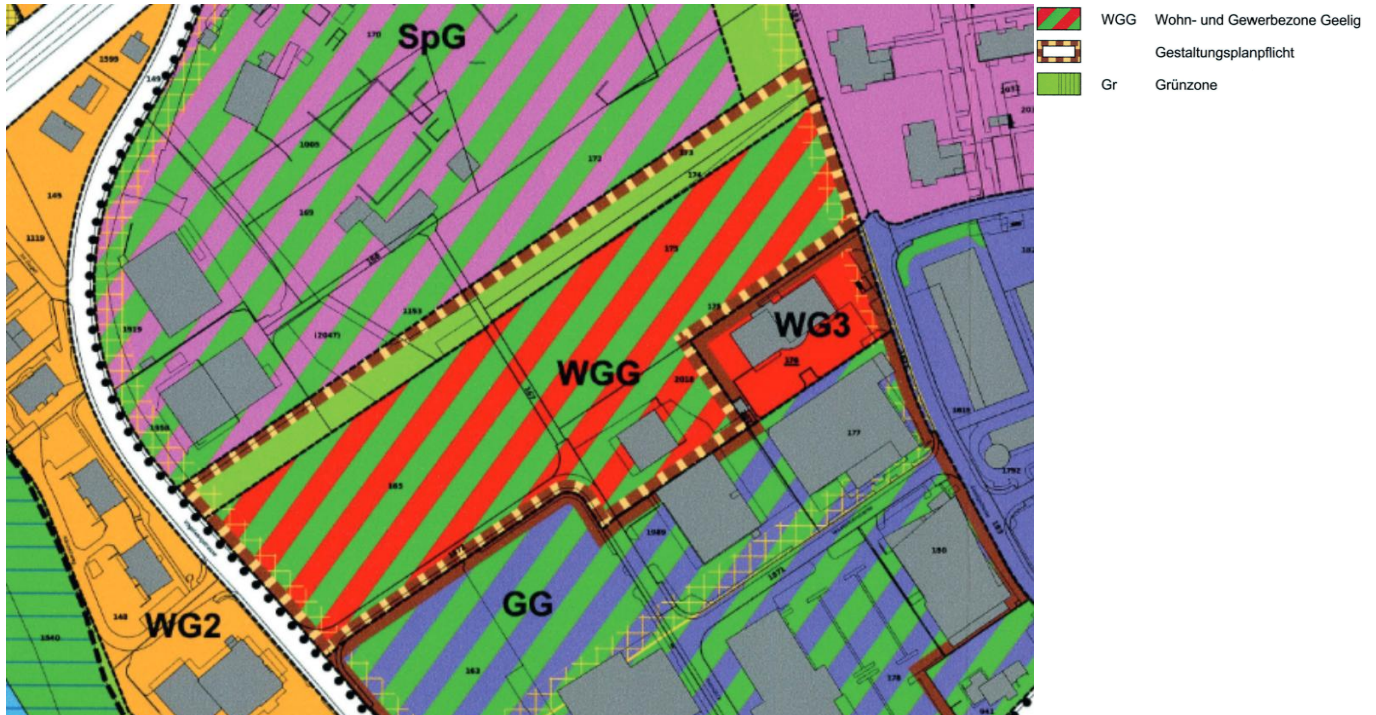


Abbildung 5: Ausschnitt BZP Gemeinde Gebenstorf (Quelle: Gemeinde Gebenstorf)

Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Geelig

Die Gemeinde Gebenstorf hat zur Erlangung einer langfristigen Entwicklungsstrategie im Gebiet Geelig in einem ersten Schritt das REK Geelig erarbeitet und 2018 beschlossen. Dieses diente zusammen mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und den Entwicklungsrichtplan Geelig.

Entwicklungsrichtplan (ERP) Geelig

Die aus den kommunalen Konzepten gewonnenen Erkenntnisse wurden im Rahmen des Entwicklungsrichtplans Geelig überprüft, vertieft und insbesondere bezüglich der Abstimmung Siedlung und Verkehr konsolidiert. Im Rahmen des ERP Geelig wurden die heute bestehenden Nutzungen genauer untersucht und auf ihre Kompatibilität in Hinblick auf die angestrebte Entwicklung – die auch einen nicht unerheblichen Strukturwandel mit sich bringt – hinterfragt. Der ERP wurde aufgrund von Rückmeldungen des Kantons sowie aus der Mitwirkung mit der Bevölkerung bereinigt.

Der Entwicklungsrichtplan definiert, gestützt auf das städtebauliche Zielbild, die anzustrebende Entwicklung für das Gebiet Geelig. Mit dem Beschluss des ERP durch den Gemeinderat wurden die Ziele für die angestrebte, quantitative und qualitative räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum mit dem Zeit-horizont 2040 im Februar 2023 festgeschrieben.

Das Instrument setzt sich wie folgt zusammen:

- Städtebauliches Zielbild und Richtplan
- Sektorielle Zielbilder zu den einzelnen Themen aus Siedlung, Freiraum und Verkehr mit der jeweiligen Erläuterung der zu erreichenden Ziele
- Definition Teilgebiete mit Erläuterung der jeweils angestrebten Qualifizierung
- Steckbriefe: Zusammenfassung nach Baubereichen der relevanten Ziele und Festsetzungen als Übersicht und Arbeitsinstrument.

2.3 Parallele Planungen zum vorliegenden Gestaltungsplan

Teiländerung Nutzungsplanung Gebiet Geelig (Entwurf)

Um den Entwicklungsrichtplan umzusetzen ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung und ein Erschliessungsplan notwendig. Die beiden Planungsinstrumente wurden unter enger Koordination und in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan Geelig Mitte erarbeitet. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die relevanten Inhalte des ERP eigentümerverbindlich verankert werden.

Folgende Ziele werden insbesondere angestrebt:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss Art. 1 und 3. RPG
- Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität (§ 13 BauG)
- Entwicklung des kantonalen Wohnschwerpunkts gemäss Richtplan
- Potenzial als neues Zentrumsgebiet ausschöpfen
- Grundeigentümerverbindliche Grundlage für Entwicklung gemäss ERP
- Planungssicherheit für Private
- Verankerung der quantitativen und qualitativen Zielsetzungen für die Teilgebiete
- Koordination Erschliessungsplanung

Aus Gründen der Planbeständigkeit (Änderung der Grundzonierung rechtskräftig seit 6. April 2022) und der bereits fortgeschrittenen langjährigen Planung wird der Gestaltungsplanperimeter des Gestaltungsplans Geelig Mitte aus den eigentümerverbindlichen Vorgaben der Teilrevision ausgenommen. Die Zielvorgaben für das Gebiet «Geelig Mitte» wurden mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept gemäss § 14 Abs. 2 BNO bereits in der Gesamtrevision grundeigentümerverbindlich vorgegeben. Durch die Ausklammerung des Gebiets in der Teilrevision wird die Rechtsbeständigkeit für die betroffenen Grundeigentümerschaften gewährleistet.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des ERP Geelig Mitte werden durch die Festlegungen im Gestaltungsplan befolgt – damit kann auch die Erfüllung der Richtplanvorgaben gemäss Kapitel S1.9 sichergestellt werden.

Erschliessungsplan Geelig (Entwurf)

Gemäss § 7a Abs. 12 des BNO-Entwurfs dürfen das Gebiet Geelig und der Perimeter des GP Geelig Mitte nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt. Für die Erarbeitung des Erschliessungsplans Geelig gelten nachfolgende Zielvorgaben:

- Boden- und ressourcenschonende Erschliessung
- Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität der Grün-, Frei- und Strassenräume durch eine siedlungsverträgliche und auf die angrenzende Nutzung abgestimmte Gestaltung
- Vernetzte, direkte und sichere Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr
- Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als Gemeinschaftslösung vorzusehen. Parkierungsanlagen sind wo immer möglich unterirdisch zu erstellen.

- Prüfung eines Fernwärmeanschlusses

Der vorgesehene Erschliessungsplan Geelig wird parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Geelig erstellt und beinhaltet verschiedene Festlegungen, welche die Rahmennutzungsplanung detaillieren und präzisieren.

Im Bereich des Gestaltungsplans Geelig Mitte werden die Vorgaben des EP direkt im Gestaltungsplan festgelegt. Damit kann die Überlagerung mit zwei Sondernutzungsplanungen im Gebiet Geelig Mitte vermieden werden.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Letter of Intent

Mit dem Letter of Intent vom 16. Mai 2017 haben sich die Gemeinde Gebenstorf und die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 165, 167, 2018 und 173–175, 1153 sowie 1872 dazu verpflichtet, in Zusammenarbeit sowie in Abstimmung mit dem Kanton das Areal «Geelig» konkret zu entwickeln. Im Rahmen der damals laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung sollten mit der Gebietsentwicklung Grundlagen geschaffen werden, um passende Zonierungsdefinitionen (z.B. hinsichtlich der Geschoszahl sowie der Nutzung) für das Gebiet zu erarbeiten und damit eine zukunftsgerichtete Entwicklung zu ermöglichen.

Basierend auf der Zonendefinition für das Gebiet Geelig Mitte gemäss Gesamtrevision Nutzungsplanung (§ 14 BNO) sollte parallel, auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt werden.

3.2 Gesamtkonzept Gebiet «Geelig Mitte»

Das durch die Metron Raumentwicklung AG ausgearbeitete städtebauliche Gesamtkonzept dient der Sicherung einer qualitativ hochstehenden, nachhaltigen und verdichteten Siedlungsentwicklung, die auch in ihren Freiräumen überzeugt. Formuliert werden Aussagen zu den Rahmenbedingungen sowie eine Strategie zu Städtebau und Erschliessung im gesamten Gebiet Geelig, die im Gesamtkonzept für den Perimeter «Geelig Mitte» in zwei Varianten konzentriert sind.



Abbildung 6: Erschliessungskonzept
 (Quelle: Eigene Darstellung)

Das städtebauliche Konzept wurde auf Grund einer umfangreichen Analyse der Rahmenbedingungen und der örtlichen Gegebenheiten entwickelt. Es zeichnet sich durch eine starke Freiraumgestaltung aus, die die heterogene Bebauung und ihre verschiedenen Nutzungsansprüche gut in ein homogenes Erscheinungsbild integrieren kann. So werden die Adressbildung des Gebiets gestärkt und die Freiraumqualitäten gefördert. Die Übertragung der städtebaulichen Prinzipien auf das gesamte Gebiet Geelig wäre im weiteren Verlauf möglich und auch auf das heutige Abbaugelände im Norden erweiterbar. Aufgezeigt sind auch die Möglichkeiten der verkehrlichen Entwicklung. Ausgehend von einer Problemanalyse wurden Stossrichtungen für die zukünftige Entwicklung skizziert. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherstellung eines feinmaschigen Fusswegnetzes, die Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse für das Gestaltungsplangebiet «Geelig Mitte» und die Beschränkung der zusätzlichen Fahrten auf das Kantonsstrassennetz auf ein Minimum. Grundlegende Änderungen aus Sicht Verkehr müssen aber in einem übergeordneten Verfahren behandelt werden.



- Die Strassenfluchten entlang der Grubenstrasse sind einheitlich und die Strassenräume für FussgängerInnen attraktiv mit Baumbestand zu gestalten.
- Die Struktur der Baubereiche erlaubt die langfristige Fortsetzung einer zukünftigen Entwicklung nach Nordosten (Gesamtaufschüttung Kiesgrube).

Gemäss § 14 BNO hat sich die Strukturierung und Gestaltung des Gebiets «Geelig-Mitte» am städtebaulichen Gesamtkonzept zu orientieren. Das städtebauliche Gesamtkonzept ist damit eine grundeigentümerverbindlich festgesetzte Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans. Der Spielraum, um im Gestaltungsplan vom Gesamtkonzept Geelig Mitte abzuweichen, ist entsprechend gering:

- Die städtebauliche Grundkonzeption des Gesamtkonzepts ist im Gestaltungsplan so umzusetzen, dass diese erkennbar bleibt.
- Die Eckpunkte des Gesamtkonzepts Geelig Mitte (z.B. Geschossigkeit, Dichte, anrechenbare Geschossflächen) sind im Gestaltungsplan sinngemäss umzusetzen.
- Denkbar sind geringfügige Abweichungen, z.B. die Ausbildung eines Vollgeschosses anstelle eines Attikageschosses, bei gleichbleibender Gesamthöhe.

Grundsätzlich sind Abweichungen im Gestaltungsplan gegenüber dem Gesamtkonzept schlüssig zu begründen.

3.3 Richtkonzepte zu den einzelnen Arealen

Die Grundeigentümer haben Richtkonzepte – in Anlehnung an das Gesamtkonzept – erarbeitet. Diese dienen der Überprüfung, ob die Vorgaben des städtebaulichen Gesamtkonzepts mit den Ansprüchen der Grundeigentümerschaften vereinbar sind. Zusammengefasst stimmen die Grundeigentümer dem städtebaulichen Gesamtkonzept in der Dichte und Höhe der Bebauung sowie deren Erschliessung zu.

In der konkreten architektonischen Ausgestaltung der Bauten auf den unterschiedlichen Baubereichen ergaben sich im Rahmen der Ausarbeitung der Richtkonzepte noch verschiedene Anpassungen und Konkretisierungen, die nachfolgend erläutert werden.

3.3.1 Autohaus auf Parzelle Nr. 165

Bereits zum Beginn der Planungen (Letter of Intent vom 16. Mai 2017) wurden die Bauabsichten für ein Autohaus innerhalb des Planungssperimeters offengelegt. Diese Grundanforderung wurde in den weiteren Arbeitsschritten (städtebauliches Gesamtkonzept, Zonenbestimmung zur Wohn- und Gewerbezone Geelig, Entwicklungsrichtplan Geelig Mitte, etc.) stets weiter mitberücksichtigt. Dem Autohaus wurde schliesslich, auf Grundlage der altrechtlichen Nutzungsplanung, im November 2021 die Baubewilligung erteilt. Voraussetzung war, dass das Bauvorhaben mit den übrigen laufenden Planungen kompatibel ist. Die Abstimmung zwischen Bauprojekt, der Zonenbestimmung zur WGG (§ 14 BNO) und dem ERP wurde entsprechend vorgenommen.

Einpassung ins Ortsbild

Das Autohaus basiert auf den Standardarchitekturen der BMW (Corporate Identity). Im Rahmen der Möglichkeiten wurde sowohl die Anordnung des Gebäudes, dessen Kubatur sowie der Aussenraum städtebaulich und gestalterisch optimiert. Das Gebäude ist mit seiner Adresse auf die Grubenstrasse ausgerichtet. Die Breite der Vorfläche zur Strasse wurde in den Abmessungen reduziert und die Parkplätze so um das Gebäude verteilt, dass diese nicht zu dominant in Erscheinung treten. In der Folge wurde das Gebäude gegenüber dem Stand städtebauliches Gesamtkonzept um 180° gedreht.

Nutzungsart und -mass

Das Autohaus soll zukünftig zusätzlich zur Garagennutzung im 1. Vollgeschoss mit bis zu drei zusätzlichen Geschossen für Wohn-, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen aufgestockt werden. Damit wird den Anforderungen einer angemessenen Ausnutzung innerhalb des kantonalen WSP Rechnung getragen. Die Möglichkeit zur Aufstockung wurde im Rahmen des Baugesuchs entsprechend nachgewiesen.

Die bereits erstellte Etappe mit dem Autohaus weist gemäss Baubewilligung eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von rund 2'900 m² auf. Der Bereich der Aufstockung ermöglicht zusätzlich bis zu drei weitere Geschosse à 500 m² aGF. Die maximale aGF beträgt damit gesamthaft 4'400 m².



Abbildung 8: Dachaufsicht Autohaus mit Option Aufstockung violett (Quelle: Felix Emmenegger AG)

Freiraum und Erschliessung

Für die Gestaltung der umliegenden Strassenräume wurden die Grundsätze des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) „Geelig Mitte“ sowie des Erschliessungsplans Geelig übernommen. Die notwendige Grünfläche zur Erreichung der zonengemässen Grünflächenziffer von 0.15 kann über die Gesamtparzelle, zusammen mit dem Baubereich A nachgewiesen werden.

Die beiden Teilbereiche Autohaus und A verfügen über eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt, die über die Grubenstrasse erschlossen wird.

3.3.2 Richtkonzept Wohn- und Gewerbehaus auf Parzelle Nr. 165

Situation und Baukonzept

Das Wohn- und Gewerbehaus auf Parzelle Nr. 165 wird am östlichen Parzellenrand neben dem Autohaus erstellt.

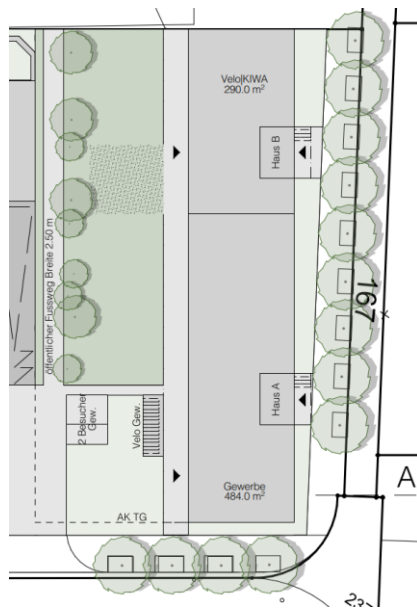


Abbildung 9: Situationsplan Richtkonzept Restparzelle Nr. 165 (Quelle: Thalmann Steger Architekten)

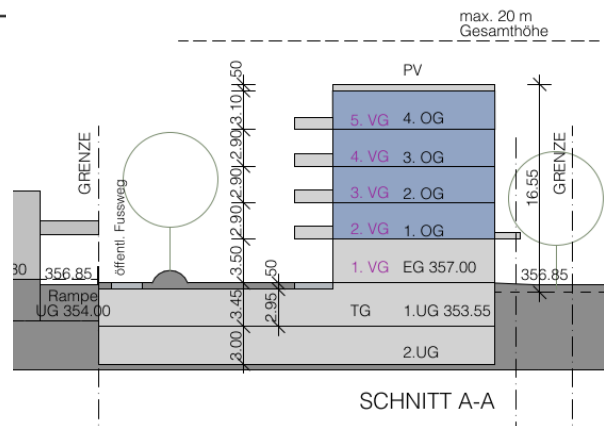


Abbildung 10: Schnitt Richtkonzept Restparzelle Nr. 165 (Quelle: Thalmann Steger Architekten)

Aufgrund der betrieblichen Anforderungen und der Grösse des Autohauses wurde die Grundfläche des nicht bebauten Restbereichs der Parzelle Nr. 165 gegenüber dem städtebaulichen Gesamtkonzept verkleinert. Eine Gebäudestruktur mit mehreren Einzelbauten gemäss Gesamtkonzept würde unter diesen Voraussetzungen neben den grossen Gebäudekuben der geplanten Überbauung auf Parzelle 175 zu kleinteilig und könnte keinen städtebaulich überzeugenden Übergang schaffen. Dies führte zwangsläufig zu einer anderen Gebäudetypologie und einer Verkleinerung der maximal möglichen anrechenbaren Geschossflächen.

Einpassung ins Ortsbild

Das Wohn- und Gewerbehaus wurde aufgrund der Gegebenheiten abweichend vom städtebaulichen Gesamtkonzept als strassenbegleitendes Volumen ausgebildet. Dies ermöglicht einen angemessenen Abstand zum Autohaus und die Erstellung eines grünen Pufferbereichs. Diese Gebäudetypologie entspricht zudem den Aussagen des ERP Geelig.

Nutzungsart und -mass

Im Wohn- und Gewerbehaus sind gesamthaft 25 Wohnungen mit 3.5-4.5 Zimmern vorgesehen, im 1. Vollgeschoss werden – bis auf eine Wohnung ganz im Norden – primär Nicht-Wohnnutzungen angeordnet. Damit kann im 1. Vollgeschoss eine erwünschte Öffentlichkeit hergestellt werden. Die Gewerbenutzung ist im südlichen Gebäudeteil an der Grubenstrasse angeordnet.

Das Richtkonzept weist eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von rund 3'600 m² auf. Im Projekt wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen, entsprechend weist das Richtkonzept 5 Vollgeschosse auf.

Freiraum und Erschliessung

Die gemäss ERP geforderte Fusswegverbindung durch die Parzelle wird zwischen Autohaus und dem Wohn- und Gewerbebau erstellt. Diese bildet zusammen mit einem grünen Filter die Grenze zwischen den beiden baulichen Nutzungen. Die Grünfläche dient dem Nachweis der anrechenbaren Grünfläche für die Grünflächenziffer und dem Nachweis der Spielplatzflächen gemäss § 54 BNO. Die Nachweise für die erforderliche Grünfläche sowie die erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen wurden im Richtkonzept separat erbracht (vgl. Abbildungen 11 und 12).

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die gemeinsam mit dem Autohaus genutzte Rampe an der Grubenstrasse.

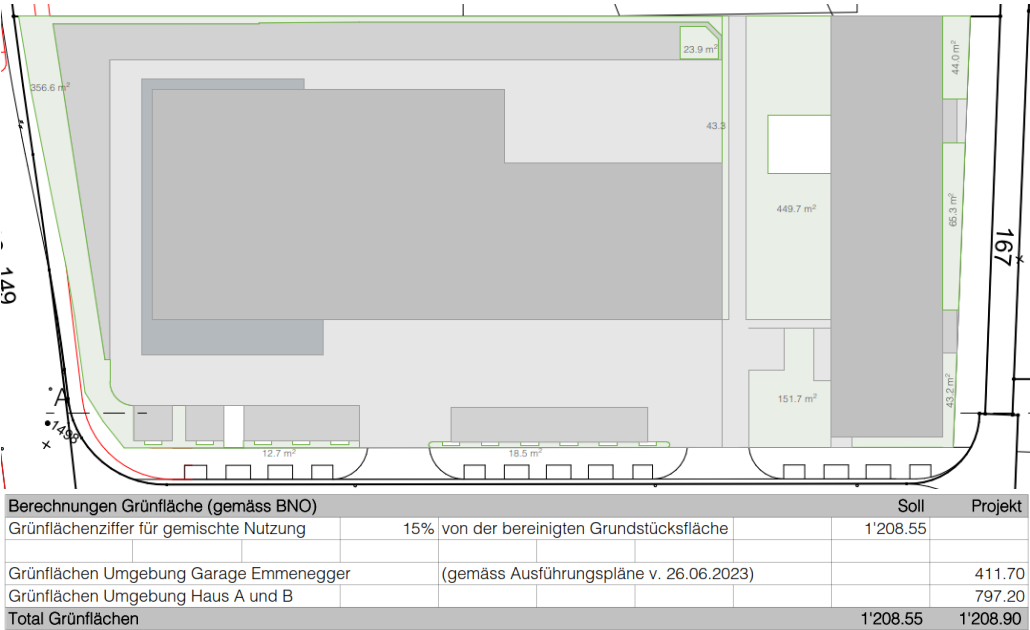
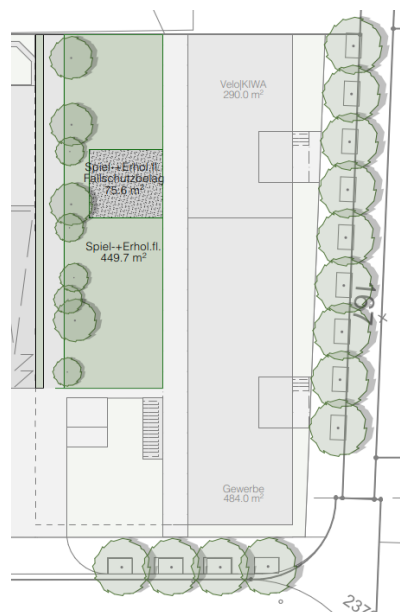


Abbildung 11: Nachweis Grünfläche für die Baubereiche Autohaus und A (Quelle: Thal-mann Steger Architekten)



Berechnungen Spiel- und Erholungsflächen (gemäss BNO)				Soll	Projekt
Spiel- und Erholungsfläche	15%	von Geschossfl. Wohnen Garage Emmenegger		202.50	
Spiel- und Erholungsfläche	15%	von Geschossfl. Wohnen Haus A und B		232.20	
Spiel- und Erholungsfläche Wohngebäude A und B					525.30
Total Spiel- und Erholungsfläche				434.70	525.30

Abbildung 12: Nachweis Spiel- und Erholungsflächen für die Baubereiche Autohaus und A (Quelle: Thalmann Steger Architekten)

3.3.3 Richtkonzept Parzelle Nr. 175

Situation und Bebauungskonzept

Die Parzelle befindet sich zwischen dem heterogenen Gewerbegebiet auf der Südwestseite und dem geplanten grosszügigen Grünraum auf der Nordwestseite innerhalb des Gebiets Geelig Mitte.



Abbildung 13: Grundriss und Umgebungskonzept (Quelle: KMP Architektur AG)

Als fünf zueinander verschränkte, dreiecksförmige Wohnbauten spannen sich die Gebäudevolumen zwischen der neuen Strasse im Südosten und der Grünzone im Nordwesten auf. Es wird eine klare Fassadenkante zur neuen Erschliessung gebildet, die das Wohngebiet definiert und den Vorgaben des Gesamtkonzeptes Gebiet «Geelig Mitte»

entspricht. Die angestrebte Dichte geht auch aus dem Gesamtkonzept vor, mit dem Ziel ein qualitativ hochstehendes und verdichtetes Wohnquartier zu realisieren.

Einpassung ins Ortsbild

Die dreieckige Grundrisskonfiguration erlaubt einerseits vielfältige Blicke sowie eine engmaschige Durchwegung durch das Quartier und andererseits attraktive Weitblicke aus den Wohnungen. Die Neubauten respektieren die Massstäblichkeit des Quartiers, ermöglichen Durchlässigkeit und Durchgrünung und halten das vorhandene Gleichgewicht von Bebauung und Freiraum bei. Die Bespielung der Fläche durch Punktbauten entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept und wurde im ERP Geelig bestätigt.

Nutzungsart und -mass

Die Überbauung soll als reine Wohnüberbauung erstellt werden und eine klare Präsenz und Charakter aufweisen. Sämtliche 85 Wohnungen mit 2.5-5.5 Zimmern profitieren von den Gesamtqualitäten der Anlage. Es sind sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen angedacht. Im Inneren werden die Einheiten durch ein dreieckiges Treppenhaus mit einem durchgehenden Luftraum erschlossen. Um diesen Kern wickeln sich im Erd- sowie Regelgeschoss drei, im Attikageschoss zwei Wohnungen. Die drei Gebäudeecken sind mit den privaten Aussenräumen besetzt. Innen- sowie Aussenraum wird durch die geometrisch gegebene, dreiseitige Orientierung geprägt, sodass eine hohe Wohnqualität erreicht werden kann.

Das Projekt weist eine anrechenbare Geschossfläche von rund 13'000 m² auf. 37% der Grundfläche der Parzelle werden durch die Gebäude belegt und 63% stehen als Freiraum zur Verfügung.

Freiraum und Erschliessung

Die neue Quartierstruktur zeigt grosszügige grüne Aussenräume bei klar definierten Strassenräumen. An der Nordost- und Südwestseite der neuen Erschliessung befinden sich die Besucherparkplätze und die Tiefgarageneinfahrt, somit wird die ganze Wohnüberbauung im Inneren autofrei konzipiert. Durch die Gleichwertigkeit der Aussenräume und das Angebot an Familienwohnungen, kann der zwischen den Volumen gespannte Freiraum von den Kindern und Bewohnern frei bespielt und genutzt werden. Im Zentrum der Siedlung ist ein Quartierplatz mit Sitzgelegenheiten und Bäumen vorgesehen, an dessen Nordseite ein durch die Bewohnerschaft nutzbarer Gemeinschaftsraum anstösst. Am Übergang zum Grünstreifen befinden sich zwei altersdifferenzierte Spielplätze für Kleinkinder und Schulkinder. Eine optimale Erreichbarkeit wird im ganzen Quartier ermöglicht und die Verbindungen für Autoverkehr aber vor allem für die Fussgänger werden vielfältig ausgebaut. Abstellplätze für Velos befinden sich bei den Arealzugängen an der Strasse.

Die gemäss § 54 BNO geforderten Spielplatzflächen von ca. 1'920 m² können in den unten dargestellten Bereichen nachgewiesen werden. Insgesamt können so ca. 2'190 m² rein für Spielplatzflächen bereitgestellt werden.

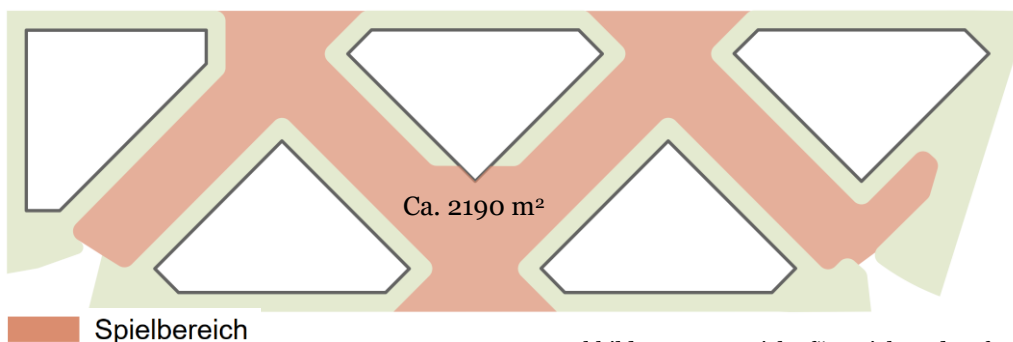


Abbildung 14: Bereiche für Spiel- und Aufenthaltsflächen (Quelle: Metron)

Die Tiefgaragenzufahrt bettet sich optisch zurückhaltend in die Umgebungsgestaltung ein. Sie wird überdacht und extensiv begrünt gestaltet. Durch eine leichte Verschiebung der Rampe in Richtung Arealinneres, wird die Ecksituation nahe dem Kreuzungsbereich entlastet.

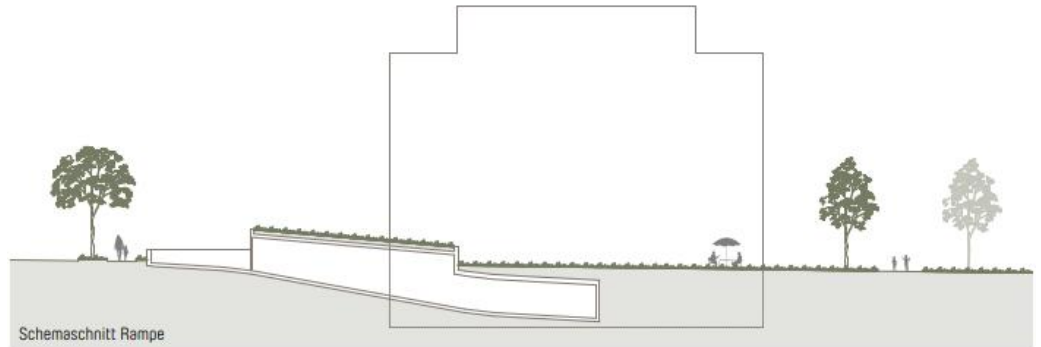


Abbildung 15: Schemaschnitt der Rampe
(Quelle: KMP Architektur AG)

3.3.4 Richtkonzept Parzelle Nr. 2018

Situation und Bebauungskonzept

Die Parzelle Nr. 2018 befindet sich im Kreuzungsbereich der Gruben- und Hornblickstrasse. Sie ist gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept für eine gemischte Nutzung vorgesehen. Das Richtkonzept folgt weitgehend den Grundsätzen des Gesamtkonzepts, aus betrieblichen Gründen wird aber zusätzlich die Option eines Zwischenbaus zur südlich gelegenen Parzelle Nr. 1989 und dem darauf befindlichen Gebäude offengehalten.

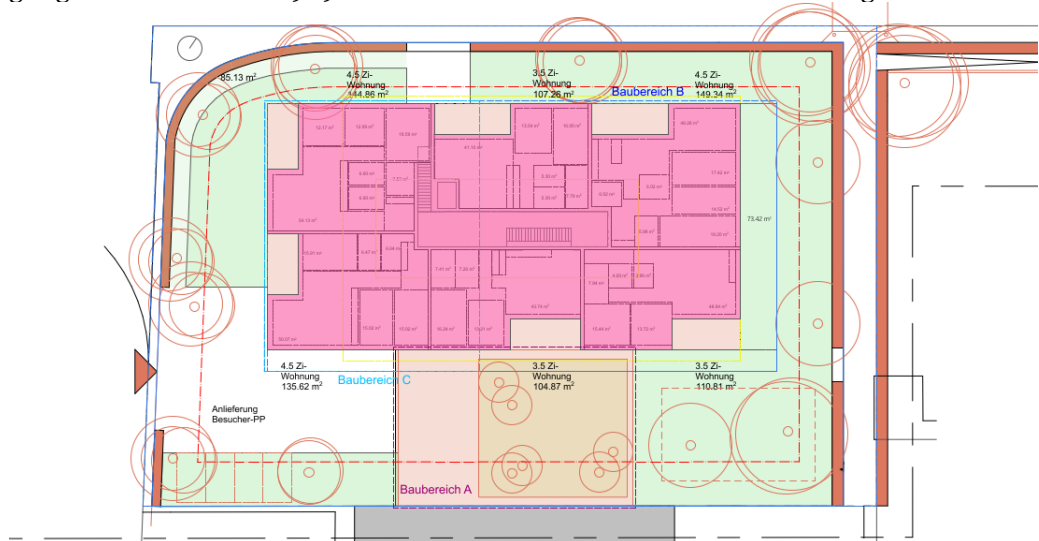


Abbildung 16: Situation Richtkonzept Parzelle
Nr. 2018 (Quelle: Hunziker Architekten)

Einpassung ins Ortsbild

Die Typologie des Punktbaus entspricht der vorgesehenen städtebaulichen Setzung gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept. Der Zwischenbau wurde aus betrieblichen Überlegungen zusätzlich ins Richtkonzept aufgenommen. Durch die niedrige Höhe von max. 1 VG fällt der Zwischenbau räumlich nicht ins Gewicht. Er ermöglicht aber die Optimierung der Nutzung und der betrieblichen Abläufe auf den Parzellen Nrn. 2018 und 1989, womit die Weiternutzung des Bestands auf der Parzelle Nr. 1989 begünstigt werden kann.

Nutzungsart und -mass

Das Richtkonzept sieht im 1. Vollgeschoss des gemischtgenutzten Baus eine reine Gewerbenutzung vor. In den oberen Geschossen werden Wohnungen angeordnet. Die anrechenbaren Geschossflächen wurden in Abstimmung mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept auf maximal 4'100 m² festgelegt.

Das Konzept macht von der Möglichkeit Gebrauch, anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen und bildet entsprechend 5 Vollgeschosse aus.

Freiraum und Erschliessung

Dem städtebaulichen Gesamtkonzept folgend, wird die Gewerbefläche im 1. Vollgeschoss von Westen, die Wohnungen von Norden her erschlossen. Die Arealzufahrt ist ebenfalls im Westen angeordnet. Die gemäss ERP geforderte Fusswegverbindung im Bereich der östlichen Parzellengrenze wird als heckengesäumter Weg angelegt. Abgesehen von in der südwestlichen Ecke des Areals angeordneten oberirdischen Besucherparkplätzen, findet die gesamte Parkierung unterirdisch statt. Die Parzelle Nr. 2018 teilt sich eine gemeinsame Tiefgarage mit der Parzelle Nr. 1989 und nutzt für die Zufahrt zur Tiefgarage die gemeinsame Rampe, die ebenfalls auf Parzelle Nr. 1989 liegt. Der Baubereich für unterirdische Bauten reicht im Bereich der Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze und ermöglicht somit einen Anschluss an die Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück.

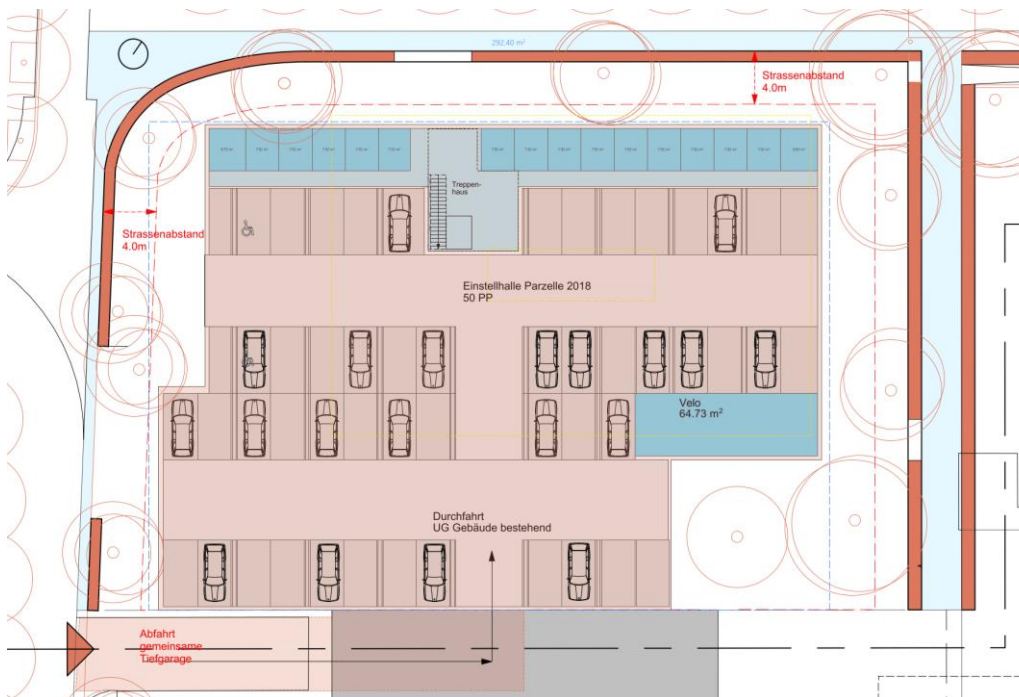


Abbildung 17: Situation Tiefgarage gem. Richtkonzept Parzelle Nr. 2018 (Quelle: Hunziker Architekten)

Die notwendigen anrechenbaren Grünflächen zur Erreichung der Grünflächenziffer kann durch den kompakten Bau an den Parzellenrändern nachgewiesen werden. Die notwendigen Flächen für Spielplätze gemäss § 54 BNO können sowohl bodengebunden als auch auf Dachflächen angeordnet werden. Von den insgesamt ca. 2'960 m² Geschossfläche für Wohnen müssen 15% resp. ca. 440 m² für Spielplatzflächen bereitgestellt werden können. Im Richtkonzept ist es möglich, diese Flächen in den unten schwarz umrandeten Bereichen nachzuweisen.

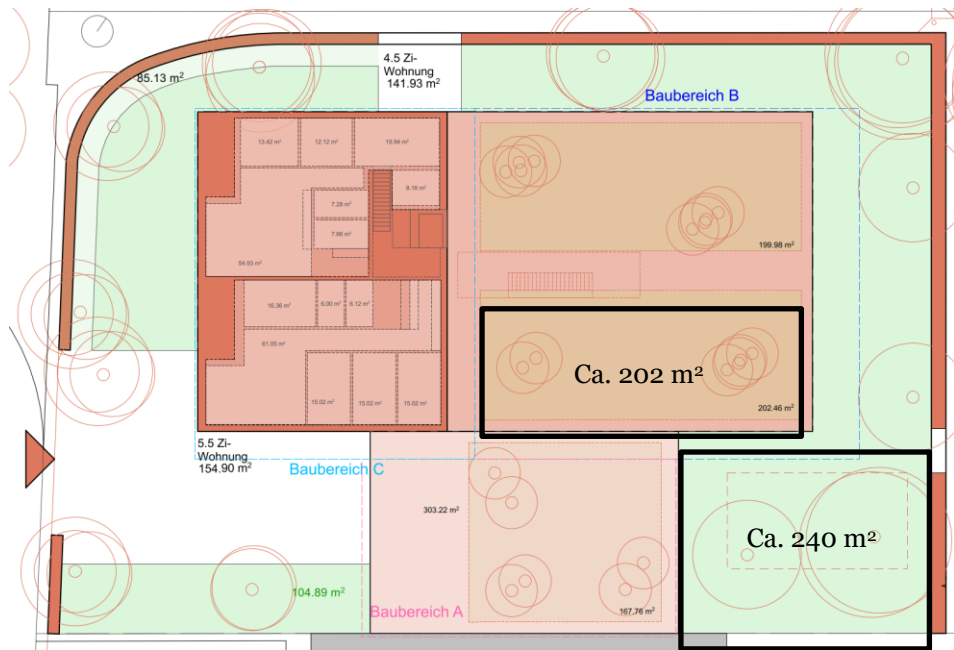


Abbildung 18: Situation Umgebung mit Dachflächen, Nachweis der Spielplatzflächen (Quelle: Hunziker Architekten)

3.3.5 Konzept Grünstreifen

Für den Grünstreifen gemäss § 15 SNV wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, um die einheitliche Gestaltung des Grünstreifens auf seiner gesamten Länge sicherzustellen. Aufgrund des langen Zeithorizonts der Entwicklung im Gebiet Geelig Mitte, ist entlang des Grünstreifens die Erstellung eines Walls nötig, um die angrenzende Bebauung während des vorübergehenden Weiterbetriebs der Kiesgrube vor Lärm- und Staubemissionen zu schützen. Nach der Rekultivierung der Kiesgrube ist der Wall grundsätzlich wieder zu entfernen. Für den Grünstreifen bedeutet dies, dass es zwei unterschiedliche wesentliche Zustände geben wird: kurz- bis mittelfristig mit Wall (während Weiterbetrieb Kiesgrube) und langfristig ohne Wall (nach Rekultivierung der Kiesgrube). Für beide Zustände wurde ein Konzeptentwurf erarbeitet.

Kurz- bis mittelfristiger Zustand mit Wall

Solange die angrenzende Kiesgrube in Betrieb ist, wird der zu erstellende Wall ein prägendes Element des Grünstreifens sein. Das für den Übergangszustand erarbeitete Konzept zeigt auf, wie Grünstreifen und Wall integriert gestaltet werden können. Vorgesehen ist eine extensive Begrünung, die der ökologischen Vernetzung dient. Der Zugang zum Grünstreifen aus der angrenzenden Bebauung wird mit ineinanderfliessenden Übergängen gesichert. Aufgrund des temporären Charakters der Gestaltung wird auf der Erholungsnutzung dienende Gestaltungselemente (Pflanzgärten, Sandkästen u. dgl.) weitgehend verzichtet.

Die Dimensionierung des Walls für einen effektiven Lärmschutz ist abhängig von der genauen Lage des Walls und von den dereinstigen betrieblichen Gegebenheiten in der Kiesgrube. Die Festschreibung genauer Massvorgaben für den Wall in den SNV ist zum jetzigen Zeitpunkt deshalb wenig sinnvoll und nicht stufengerecht. Die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung des Walls ist deshalb mit einem Nachweis (bspw. Lärmgutachten) im Rahmen des Baugesuchs festzulegen.

Sollte mit den entsprechenden Grundeigentümern keine Einigung für eine garantierte, durchgängige Gestaltung des Grünstreifens auf seiner gesamten Länge erzielt werden können, ist für den Grünstreifen ein Enteignungstitel gemäss § 132 BauG zu Handen der Gemeinde Gebenstorf vorgesehen. In diesem Fall würden Eigentum und Umsetzung des Grünstreifens an die Gemeinde übergehen. Der öffentliche Zugang des Grünstreifens würde demnach durch die Gemeinde sichergestellt.

3.3.6 Übersicht Nutzungsdichte und Bewohnerpotenzial

Die Kennwerte der im Gestaltungsplan festgelegten maximalen anrechenbaren Geschossflächen ist im Folgenden zusammengetragen. Gemäss den Richtkonzepten beschränken sich die gewerblichen Nutzungen auf das Autohaus und die 1. Vollgeschosse in den Baubereichen A und C.

Parzellen, Grundzonierung	anrechenbare Geschossflächen [m ²]			Parzellengrösse i. Perimeter [m ²] (nach Enteignung für Erschliessung)
	Gewerbe	Wohnen	gesamt	
Nr. 165 (Autohaus), WGG	2'900	1'500	4'400	5'569
Nr. 165 (Restparzelle), WGG	720	2'880	3'600	2'107
Nr. 175, WGG	--	14'300	14'300	6'784
Nr. 2018, WGG	740	2'960	3'700	2'629
Nr. 173, Gr	--	--	--	1'816
Nr. 174, Gr	--	--	--	961
Nr. 1153, Gr	--	--	--	2'275
Erschliessung, WGG / Gr	--	--	--	5'062
Gesamt	4'360	21'640	26'000	27'203

Gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2 ist innerhalb der Wohnschwerpunkte in den urbanen Entwicklungsräumen eine Mindestdichte von 120 E/ha in überbauten und 150 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen zu erreichen. Im Perimeter des GP «Geelig-Mitte» sind gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Gebenstorf 5'420 m² in die Grünzone (Gr) und 21'783 m² in die Wohn- und Gewerbezone Geelig (WGG) zonierte. Die Parzellen Nrn. 165 und 2018 sind bereits bebaut (ca. 60 % der WGG), Parzelle Nr. 175 (ca. 40 % der WGG) ist unbebaut.

Daraus ergibt sich gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2 eine Mindesteinwohnerzahl von 290 Einwohnern im Perimeter des Gestaltungsplans.

Ausgehend von den festgelegten Werten für die anrechenbaren Geschossflächen, die gemäss den Richtkonzepten für Wohnen bestimmt sind, ergibt sich bei einem Flächenverbrauch von 58 m² pro Person (vgl. Kapazitätsberechnung ERP Geelig) ein Potenzial von rund 370 Personen. Die geforderte Mindestdichte kann damit gut erreicht werden.

3.4 Umwelt

Naturgefahren

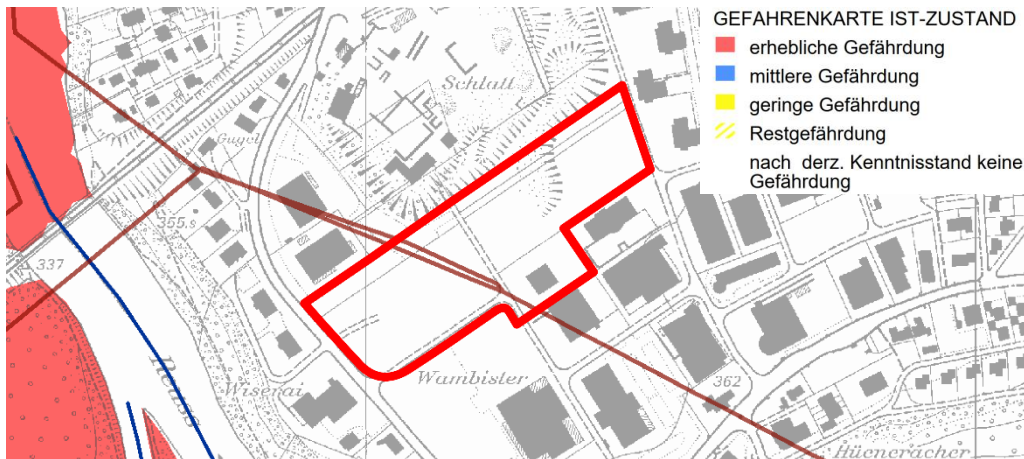


Abbildung 21: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau)

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Aargau für die Gemeinde Windisch liegt für das Gestaltungsplangebiet keine Gefährdung vor.

Gewässerschutz



Abbildung 22: Ausschnitt Gewässerschutzkarte mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau)

Der gesamte Planungsperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons im Gewässerschutzbereich A_u . Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In erster Priorität ist das Vorhaben deshalb so anzupassen, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel minimiert wird (z. B. durch das Anheben der Bodenplatte). Ist dies aus anderen Gründen (z. B. Vorgaben der maximalen Bauhöhe) nicht möglich, ist die Durchflusskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand auszugleichen (z. B. Materialersatz mit gut durchlässigem Schotter). Können beide vorangegangenen Massnahmen nachweislich nicht ausgeführt werden, kann eine Ausnahmegewilligung beantragt werden, wenn die maximale Reduktion der Durchflusskapazität 10% beträgt.

Energie

Um eine möglichst nachhaltige Energieversorgung sicherzustellen, ist die Nutzung des Potenzials vor Ort essenziell. Im Gebiet Geelig besteht bereits ein Fernwärmenetz der Siggenthal AG. Der Ausbau des Fernwärmenetzes ist in Zusammenhang mit der Kantonsstrassensanierung der Landstrasse Turgi geplant. Damit wird das Gebiet Geelig voraussichtlich in Zukunft über den Anschluss an ein Fernwärmenetz verfügen. Die erzeugte Wärme wird aus der Kehrichtverbrennungsanlage bereitgestellt und gilt als CO₂ neutral.

Das Gebiet Geelig befindet sich in einem Bereich, in dem ein Einsatz von Grundwasserpumpen umsetzbar ist. Dabei besteht das Potenzial, dieses Gebiet zentral zu versorgen, aber auch eine dezentrale Lösung ist möglich.

Entsorgung

Auf die schematische Ausweisung von Entsorgungsstandorten im Gestaltungsplan wird verzichtet. Die genaue Lage der Entsorgungsstandorte ist im Baubewilligungsverfahren zu klären und festzulegen.

4 Erläuterung der Planungsinhalte

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind grundeigentümergebunden. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen informativ und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen, die zu dessen Verständnis nötig sind oder Inhalte, die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

4.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Der Situationsplan enthält Einträge zur Setzung der Neubauten, zum Freiraum und zur Erschliessung. Zum besseren Verständnis der Planung werden auch orientierende Inhalte dargestellt (z. B. Inhalte kantonaler Strassenprojekte die Umrisse der dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Richtkonzepte.).

Die Baubereiche legen die mit neuen Gebäuden bebaubaren Flächen innerhalb des Gestaltungsplans fest. Die räumliche Definition folgt den Grundsätzen des städtebaulichen Gesamtkonzepts gemäss § 14 BNO. Jedem Baubereich für Gebäude ist im Situationsplan eine maximale Geschossigkeit zugewiesen, in den Sondernutzungsvorschriften sind weitere Baumasse festgelegt. Die Lage und Ausdehnung der Baubereiche werden mittels Koordinaten eindeutig definiert. Speziell markierte Pflichtbaulinien geben verbindlich zu bebauende Bereiche vor und definieren damit die wichtigen Baufluchten entlang der Strassenräume. Damit werden die Grundsätze der Gebietsentwicklung gemäss dem verbindlich umzusetzenden städtebaulichen Gesamtkonzept und dem ERP Geelig umgesetzt.

Im Situationsplan erfolgt eine stufengerechte Gliederung des Freiraums in unterschiedliche Bereiche. Der Bereich «Grünstreifen» entspricht dem Bereich der Grünzone gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Gebenstorf. Überlagernd werden die Bereiche für «Wohnhöfe» vorgegeben. Diese bezeichnen Aufenthaltsbereiche, die an wichtigen Fusswegverbindungen liegen und für die gesamte Nachbarschaft auch von anderen Parzellen genutzt werden dürfen.

Die Erschliessung im Gebiet Geelig muss auf die zukünftigen Bedürfnisse angepasst werden. Dies beinhaltet neben neuen Erschliessungsstrassen auch die Optimierung der bestehenden Strassenquerschnitte. Diese werden mit Strassenlinien gesichert, diese sichern die spätere Erstellung der Strassen grundeigentümergebunden. Die Festlegungen innerhalb der Strassenräume und zur Erschliessung sind eng mit dem parallel erarbeiteten Erschliessungsplan Geelig abgestimmt. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die Vorschriften des Gestaltungsplans massgebend. Damit kann eine einheitliche Bepflanzung und Gestaltung der Strassenräume gesichert werden. Die Bepflanzung entlang von Strassen ist dabei im Rahmen der jeweiligen Strassenbauprojekte umzusetzen. Die detaillierte Ausgestaltung des Freiraums innerhalb der Parzellen erfolgt im Rahmen des Bauprojekts.

Diejenigen Festlegungen im Situationsplan, die mit dem Vermerk «Lage schematisch» versehen sind, haben einen gewissen Anordnungsspielraum für die Projektierungsphase, d. h. sie können ihre Lage noch leicht verändern, wenn dies erforderlich ist.

Mit dem Situationsplan werden auch Enteignungstitel gemäss § 132 BauG definiert. Einerseits für die Strassenlinien zur Sicherung des Raumbedarfs für die Strassen, andererseits für den Grünstreifen. Sollte mit den entsprechenden Grundeigentümern keine Einigung für eine garantierte, durchgängige Gestaltung des Grünstreifens auf seiner gesamten Länge erzielt werden können, ist für den Grünstreifen ein Enteignungstitel zu Handen der Gemeinde Gebenstorf vorgesehen.

4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Nachfolgend werden nur die wichtigsten Vorschriften erläutert.

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 SNV führt die Ziele des Gestaltungsplans auf. Diese leiten sich primär aus der Zonenbestimmung zur WGG (§ 14 BNO) und dem da verankerten städtebaulichen Gesamtkonzept ab. Das öffentliche Interesse am Gestaltungsplan besteht – neben dem hohen Qualitätsanspruch an Projekte innerhalb des kantonalen Wohnschwerpunkts – primär in der Sicherung der guten Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die massgebende Grundlage dafür bilden der ERP Geelig sowie der Erschliessungsplan Geelig, die im Rahmen des Gestaltungsplans zweckmässig berücksichtigt und umgesetzt werden.
- § 2 und 3 SNV nennen Bestandteile und Geltungsbereich des Gestaltungsplans. Grundeigentümergebunden sind die Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan 1:500). Zu den erläuternden Dokumenten gehören der Planungsbericht und das städtebauliche Gesamtkonzept als Grundlage für die Gebietsentwicklung – diese Unterlagen sind für die Grundeigentümer nicht verbindlich, sondern dienen dazu, die Planung zu erklären bzw. als Beurteilungsgrundlage für die zukünftigen Bauprojekte. Das Richtkonzept für den Baubereich B wird als richtungsweisend definiert. So werden griffige Vorgaben zum Bebauungsmuster innerhalb des Baubereichs sowie zur generellen gestalterischen Einpassung definiert. Diese Festlegung wird für den Baubereich B spezifisch gemacht, da der Baubereich B deutlich grösser ist als die übrigen Baubereiche im Perimeter. Ein richtungsweisendes Richtkonzept, das Aussagen zu städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Themen macht ist für die Qualitätssicherung unabdinglich.

Bebauung und Nutzung

- § 4 SNV definiert die Grundsätze für alle Baubereiche des Gestaltungsplans. Die Festlegung der Baubereiche verzichtet auf eine enge Definition gemäss den vorliegenden Richtkonzepten. Sie sind entsprechend so definiert, dass sie primär die Bereiche entlang der Strassenräume und der Parzellengrenzen freihalten. Innerhalb der Baubereiche können Gebäude gemäss den präzisierenden Vorgaben zu den einzelnen Baubereichen und den übergeordneten Vorgaben (z.B. städtebauliches Gesamtkonzept) erstellt werden.
Abschliessend vorgegeben ist die maximale Gesamthöhe von 20 m. Im städtebaulichen Gesamtkonzept wurde bereits festgestellt, dass diese aufgrund der schmalen Parzellen nicht überschritten werden darf, da die Verschattung und Grösse des Freiraums sowie die Wohnqualität insbesondere in den unteren Geschossen stark beeinträchtigt werden würde.
Zusätzlich zu den Festlegungen im Gestaltungsplan sind die Bestimmungen der BNO Gebenstorf, insbesondere die Grundsätze aus der Grundzonierung umzusetzen – dazu gehören unter anderem die allgemeinen Qualitätsanforderungen, die Grünflächenziffer von 0.15 bei (0.3 bei reinen Wohnbauten) sowie die konkreten Angaben zu den Nutzungen und deren Verteilung im Gebiet.
- § 5 SNV regelt die mögliche Bebauung des Baubereichs A. Gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept sind für diesen Bereich 3'600 - 4'100 m² aGF vorgesehen. Durch den grösseren Flächenkonsum des Autohauses auf Parzelle Nr. 165 kann diese Fläche jedoch nicht ausgeschöpft werden (zu hohe Dichte, Nachweis Grünflächenziffer nicht möglich, Nachweis Spielflächen kritisch). Zudem ist die vorgesehene Typologie von einzelnen Punktbauten auf der verbliebenen Restfläche weder in die Umgebung einfügbar (vgl. Kap. 3.2.2). Die Ausnutzung wurde

entsprechend der Dichteangabe im Gesamtkonzept (AZ 1.4-1.68) unter Berücksichtigung der kleineren verbleibenden Restfläche neu festgelegt.

Die Bestimmung nimmt Rücksicht auf die Bestrebungen, im 1. Vollgeschoss Gewerbenutzungen anordnen zu können und damit für eine gewisse Belebung des Bereichs zu sorgen. Entsprechend kann das 1. Vollgeschoss mit Überhöhe ausgeführt und damit eine grosse Nutzungsflexibilität erreicht werden.

Damit kann das erste Vollgeschoss mit einer Geschosshöhe von 5 m, die 4 darüberliegenden Vollgeschosse im Durchschnitt mit maximal 3.20 m Geschosshöhe erstellt werden (§ 22 Abs. 2 BauV). Gesamthaft kann damit über die alle zulässigen Vollgeschosse gesamt eine Höhe von max. 17.80 m erreicht werden.

- § 6 SNV regelt die mögliche Bebauung des Baubereichs B. Der Bereich ist mit einer reinen Wohnnutzung zu bebauen. Die Festlegungen sichern die angestrebte städtebauliche Typologie von mehreren Punktbauten gemäss dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Die maximal mögliche Ausnutzung entspricht den Angaben zur maximalen aGF gemäss dem städtebaulichen Gesamtkonzept mit einer minimalen Zugabe als Projektierungsspielraum (+ 2%).

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauV darf das Attikageschoss gemäss Richtkonzept mit einer Geschosshöhe von max. 3.50 m erstellt werden, die 5 darunterliegenden Vollgeschosse im Durchschnitt mit maximal 3.20 m. Gesamthaft kann damit gesamt eine Höhe von max. 19.50 m über alle zulässigen Voll- und Attikageschosse erreicht werden.

§ 7 SNV regelt die mögliche Bebauung des Baubereichs C. Die Festlegungen orientieren sich an den Grundsätzen des städtebaulichen Gesamtkonzepts. Zusätzlich wird die Erstellung eines Zwischenbaus zur Parzelle Nr. 1989 ermöglicht, dies entspricht einer betrieblichen Optimierung des ansässigen Gewerbebetriebs, der beide Parzellen umfasst.

Die Bestimmung nimmt Rücksicht auf die Bestrebungen, im 1. Vollgeschoss Gewerbenutzungen anordnen zu können. Entsprechend kann das 1. Vollgeschoss mit Überhöhe ausgeführt und damit eine grosse Nutzungsflexibilität erreicht werden.

Damit kann das erste Vollgeschoss mit einer Geschosshöhe von 5 m, die 4 darüberliegenden Vollgeschosse im Durchschnitt mit maximal 3.20 m Geschosshöhe erstellt werden (§ 22 Abs. 2 BauV). Gesamthaft kann damit über die alle zulässigen Vollgeschosse gesamt eine Höhe von max. 17.80 m erreicht werden.

- § 8 SNV formuliert die Anforderungen an den Baubereich «Autohaus». Dieses wurde bereits erstellt – im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der folgenden Planungsschritte wurde das Vorhaben stets miteinbezogen und mit den Planungen koordiniert.

Die Anforderungen an den Bau des Autohauses bedingen unter anderem teilweise die Ausbildung einer Halle mit rund 7 m Höhe. Um die Vergleichbarkeit der Geschossigkeit gegenüber den anderen Baubereichen zu erhalten, wird die Halle als zwei Vollgeschosse definiert.

Gemäss Baueingabe besteht die Möglichkeit einer Aufstockung von drei weiteren Geschossen für Wohn-, Gewerbe oder Dienstleistungsnutzungen von insgesamt 1'500 m² anrechenbaren Geschossflächen, was in der Bestimmung entsprechend ermöglicht wird.

Damit kann über die ersten beiden Vollgeschosse eine Geschosshöhe von 7.5 m und bei den 3 darüberliegenden Vollgeschosse im Durchschnitt maximal 3.20 m Geschosshöhe erreicht werden (§ 22 Abs. 2 BauV). Gesamthaft kann damit über die alle zulässigen Vollgeschosse gesamt eine Höhe von max. 17.10 m erreicht werden.

- § 9 SNV regelt die unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten. Diese sind in der Regel so zu überdecken, dass sie bepflanzt als anrechenbare Grünfläche

gezählt werden können («effektive Begrünung»). Voraussetzung dafür ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. In der Regel ist dazu im Minimum eine Aufbaustärke von 50 cm notwendig.

Im Bereich von verbindlichen Baumpflanzungen gemäss Situationsplan ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m zu erreichen, möglich sind auch ausgesparte Bereiche in den unterirdischen Bauten oder lokale Aufschüttungen.

- Die Pflichtbaulinien gemäss § 10 SNV sichern die erwünschten Fassadenfluchten entlang den Strassenräumen gemäss dem städtebaulichen Gesamtkonzept und der Aussagen im ERP Geelig. Zugunsten eines gewissen Projektierungsspielraums können die Pflichtbaulinien max. 50 cm ins Parzelleninnere verschoben werden. Die mindestens zu bebauenden Anteile der Pflichtbaulinien stützen sich auf die vorgelegten Richtkonzepte der Grundeigentümer. Vorspringende Gebäudeteile sind einzig in Form von Vordächern zulässig. Balkone, Erker und dergleichen dürfen die Pflichtbaulinien nicht überschreiten.

Gestaltungsanforderungen an Bauten und Anlagen

- Gemäss § 12 SNV müssen Bauprojekte eine gute Gesamtwirkung erzielen. In den Grundlagen zur Gebietsentwicklung Geelig (z.B. städtebauliches Gesamtkonzept, ERP) sind verschiedene Anforderungen definiert. Die Gemeinde wird diese für die Beurteilung der Baugesuche entsprechend beziehen.

Freiraum

- § 14 SNV enthält breite Anforderungen an den Freiraum. Durch die unterschiedlichen Richtkonzepte mit teilweise heterogenem Erscheinungsbild (Autohaus, Wohnüberbauung, etc.), kommt dem Freiraum ein speziell hoher Stellenwert zu. In den Bauprojekten ist innerhalb des Umgebungsplans jeweils eine aufeinander abgestimmte Freiraumgestaltung nachzuweisen. Neben den formulierten Grundsätzen sind dazu wiederkehrende Gestaltungsmerkmale zentral, dies können identische Ausstattungs- oder Materialisierungsmerkmale sowie die Bepflanzung sein.

Die begrünten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Das bedeutet, dass Bepflanzungen möglichst hinsichtlich deren Wert für die Ökologie ausgewählt und Flächen so begrünt werden, dass eine möglichst hohe Artenvielfalt erreicht werden kann (Blumenrasen oder Wiesen statt Rasenflächen).

- § 15 SNV regelt den Umgang mit dem Grünstreifen, der gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Gebenstorf der Grünzone 1 (§ 21 BNO) zugeordnet ist. Der Zonenzweck ist auf die ökologische Vernetzungsfunktion ausgerichtet. Dem Grünstreifen im Perimeter Geelig Mitte kommt allerdings gleichzeitig eine gewisse Aufenthalts- und Erholungsfunktion zu (Fusswegverbindungen zur Querung, Bebauung im Norden gemäss ERP, Freiraumvernetzung im Gesamtgebiet Geelig). Die Gestaltung des Grünstreifens ist entsprechend so vorzunehmen, dass die ökologische Vernetzungsfunktion gewährleistet wird. Sofern dies gewährleistet ist, sind untergeordnet auch Einrichtungen für die Erholungsnutzung zulässig. Die Grundsätze zum Schutzwall gemäss Abs. 3 sind im städtebaulichen Gestaltungskonzept festgehalten. Auf Vorgaben zur genauen Dimensionierung und Ausgestaltung des Walls zum jetzigen Zeitpunkt wird verzichtet und stattdessen verlangt, dass die Dimensionierung mit einem Nachweis im Rahmen des Baugesuchs festzulegen ist. Sofern keine hochwertige gestalterische Integration des Walls in die Gesamtkonzeption des Gebiets möglich ist, ist der Wall nach der Rekultivierung der Kiesgrube wieder zu entfernen.

- § 16 SNV regelt die überlagernden Bereiche «Wohnhof». Die Bereiche soll nach Fertigstellung eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen. Insbesondere zu beachten ist die Wahl hochwertiger Spielgeräte, eine sorgfältige und nachhaltige Materialwahl sowie eine geeignete Bepflanzung und Beschattung. Die Bereiche sind offen und Nachbarschaftsübergreifend nutzbar zu halten. Das «hochwertige Raumteilende Element» auf Parzelle Nr. 165 kann sowohl eine Bepflanzung mit Mehrwerten (Blühaspekte, Ökologische Mehrwerte, etc.) als auch ein bauliches Element sein.
- § 17 SNV regelt die Grundsätze zu Hecken in den Strassenräumen. Die durchgehende Gestaltung innerhalb des GP-Gebiets gemäss Gesamtkonzept (§ 14 BNO) und im Gesamtgebiet Geelig gemäss ERP wird damit gesichert.
- § 18 SNV regelt die Grundsätze zu den Baumpflanzungen. Die Bäume sind in einer Qualität und Grösse zu pflanzen, die von Anfang an deren Wirkung als räumliche Elemente sicherstellt. Damit wird eine gute Erscheinung der Aussenanlage von Beginn weg gefördert. Erfahrungsgemäss ist dazu ein Stammumfang von ca. 25-30 cm, abhängig von der verwendeten Art, nötig. Für Strassenbäume können auch grössere Qualitäten vorausgesetzt werden.
Für die langfristige Vitalität von Baumpflanzungen sind Dimensionierung und fachgerechte Ausführung von Baumgruben entscheidend. Ein grosskroniger Baum benötigt in der Regel eine mindestens 6.00 m² grosse und 1.5 m tiefe Pflanzgrube (vgl. Norm SIA 318).
Die Bestimmungen zu den Baumpflanzungen im Strassenraum sind eng mit dem parallel erarbeiteten Erschliessungsplans abgestimmt. Die durchgehende Gestaltung im Gesamtgebiet Geelig gemäss ERP wird damit gesichert.

Erschliessung und Parkierung

- § 19 SNV legt die Erschliessung für den MIV fest. Die Vorschriften sind eng mit den Bestimmungen des parallel erarbeiteten Erschliessungsplans abgestimmt. Die durchgehende Gestaltung im Gesamtgebiet Geelig gemäss ERP wird damit gesichert. In Abs. 5 werden insbesondere die gestalterischen Anforderungen an die Tiefgarageneinfahrten geregelt. Diese haben sich gestalterisch gut und platzsparend in die Umgebung einzupassen. Das oberirdische Volumen ist zu minimieren und nach Möglichkeit einzuhausen und zu begrünen. Da das übergeordnete Verkehrsnetz bereits stark ausgelastet ist, werden in Abs. 6 Vorkehrungen für mögliche Eingriffe durch die Gemeinde geregelt.
- § 20 SNV legt die Standorte und Qualität der öffentlichen Fussverbindungen in Abstimmung mit dem ERP Geelig und dem parallel erarbeiteten EP Geelig fest. Sie sind mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Sollte dies nicht möglich sein, wird dem Gemeinderat die Kompetenz eingeräumt, die Erstellung der Verbindungen durch die öffentliche Widmung der nötigen Flächen zu ermöglichen.
- § 21 SNV regelt die Parkierung für Personenwagen. Dazu wird auf die Berechnungen über das Gesamtgebiet Geelig im ERP verwiesen. Die festgelegten Reduktionsfaktoren entsprechen den Zielsetzungen im ERP.
Das Autohaus hat aus betrieblichen Gründen andere Anforderungen an Parkplätze als herkömmliche Nutzungen. Ein Grossteil der Parkplätze dient hier als Lagerfläche. Die maximale Anzahl Parkfelder wird für das Autohaus daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung bestimmt.
Um für eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind bei den unterirdischen Parkfeldern die technischen Voraussetzungen zu treffen, dass diese mit Ladestationen nachgerüstet werden können (ausreichende Dimensionierung von Leerrohren, Vorbereitung von Anschlusspunkten, Vorbereitung Elektroverteiler etc.).

- § 22 SNV legt die Anzahl der Veloabstellplätze und Abstellplätze für Motorräder fest. Gemäss Abs. 1 muss die volle Zahl der Veloabstellplätze erst auf Begehren der Gemeinde erstellt werden. Zunächst müssen nur zwei Drittel der Abstellplätze realisiert werden. Die Fläche für das übrige Drittel ist freizuhalten und im Baugesuch nachzuweisen. In einem Controlling durch die Bauherrschaft wird sichergestellt, dass die erstellten Abstellplätze dem Bedarf entsprechen. Die Regelung verhindert die übermässige Erstellung von Veloabstellplätzen und ermöglicht eine bedarfsgerechte Umsetzung. Die Qualitätsanforderungen an die Veloabstellplätze entsprechen denjenigen im übrigen Gebiet Geelig (EP Geelig).

Umwelt

- § 26 SNV schreibt die Art der Wärmegewinnung vor. Der Anschluss an das regionale Fernwärmenetz wird voraussichtlich in absehbarer Zeit verfügbar sein. Alternativ ist die Versorgung per lokal verfügbarer erneuerbarer Energie (z.B. Erd- oder Grundwasserwärme in Verbindung mit Wärmepumpen sicherzustellen. Zur Sicherstellung eines hohen Nachhaltigkeitsstandards wird zudem die Zertifizierung des SNBS-Zertifikatslevels Silber (Version 2023.1) oder höher vorausgesetzt. Gleichwertige Standards sind ebenfalls zulässig, diese müssen wie der SNBS-Standard alle Nachhaltigkeitsdimensionen umfassen und ein Augenmerk auf die Thematik Gesamtenergiebilanz und Treibhausgasemissionen in der Erstellung und im Betrieb haben.

Etappierung

- § 29 SNV geht auf den Umstand ein, dass innerhalb des Perimeters sehr unterschiedliche Realisierungsabsichten und -horizonte vorliegen. Eine Realisierung in Etappen ist daher zulässig. Es ist dabei jeweils die Gestaltung des gesamten Baubereichs inklusive sämtlicher notwendiger Nachweise (z.B. Grünflächenziffer, Spielplatzflächen, Umgebungsgestaltung, etc.) auszuweisen. Die Baubereiche A und Autohaus liegen innerhalb derselben Bauparzelle. Eine zukünftige Abparzellierung ist nicht unwahrscheinlich. Das Autohaus erreicht die notwendige Grünflächenziffer durch den unbebauten Bereich auf Parzelle Nr. 165. Um auch zukünftig die notwendige Grünflächenziffer über die Gesamtparzelle sicherzustellen, werden die beiden Baubereiche A und Autohaus bezüglich dieser Fragestellung gemeinsam beurteilt. Zudem ist der Grünstreifen zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauprojektes auf Parzelle Nr. 165, bzw. 175 zu gestalten. Dazu gehören insbesondere die Erstellung der Fusswegverbindungen sowie die allfällige Erstellung des Schutzwalls entlang der Parzelle Nr. 175 oder weitere Erholungseinrichtungen. Betroffen ist jeweils der direkt nördlich angrenzende Bereich des Grünstreifens an eine der beiden Parzellen.

4.3 Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan

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

Für den Bereich «Geelig Mitte» besteht in der BNO der Gemeinde Gebenstorf (§ 14 BNO) eine spezifische Grundzonierung. Als massgebliche orientierende Grundlage ist darin das städtebauliche Gesamtkonzept Geelig Mitte vom 18.10.2017 verankert.

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der Nutzungsplanung, respektive vom städtebaulichen Gesamtkonzept ab:

- Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse innerhalb der Baubereiche A und C auf 5 (Ausschluss eines Attikageschosses), gegenüber 4 Vollgeschossen plus Attikageschoss im städtebaulichen Gesamtkonzept
- Abweichung in der Gebäudetypologie innerhalb des Baubereichs A (Zeilenbau anstelle von Punktbauten)
- Zusätzlicher Verbindungsbau im Baubereich C

Gemäss § 14 Abs. 2 BNO hat sich die Strukturierung und Gestaltung des Gebietes am ortsbaulichen Gesamtkonzept Geelig Mitte vom 18.10.2017 zu «orientieren». Eine Abweichung in relevanten Massen ist entsprechend zu begründen.

Im Rahmen der Erarbeitung des ERP über das Gesamtgebiet wurden die Grundsätze des städtebaulichen Gesamtkonzept übernommen und darüber hinaus zusätzliche Zielsetzungen formuliert. Die Kennwerte zur Dichte wurden dabei weitgehend übernommen (teilweise in leicht erhöhter Form). Die städtebauliche Setzung der Gebäude gemäss den Richtkonzepten der Grundeigentümer ist ebenfalls im ERP abgebildet. Die genannten Abweichungen können entsprechend als geringfügig und durch den Erlass des ERP als legitimiert betrachtet werden.

4.4 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b) des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden u. a. den Grundsatz zu beachten, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und gegeneinander abzuwägen.

Die vom vorliegenden Gestaltungsplan berührten Interessen werden nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet, umschrieben und bewertet. Die Bewertung der Interessen erfolgt wie die abschliessende Abwägung rein qualitativ. Für den Gestaltungsplan «Geelig-Mitte» können folgende wesentliche Interessen ermittelt werden:

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das umliegende Kantonsstrassennetz ist bereits heute stark ausgelastet. Entsprechend kommt den Bestimmungen zu den Verkehrsthemen im Gestaltungsplan hohes Gewicht zu. Die Gemeinde Gebenstorf hat im Rahmen der Erarbeitung des ERP Geelig umfassende Untersuchungen in enger Abstimmung mit den kantonalen Stellen zum Thema getätigt. Als Resultat enthält der ERP entsprechende Massnahmen, die im GP grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Einerseits beeinflusst dies die maximal möglichen Ausmasse der anrechenbaren Geschossflächen (Anzahl Bewohnende), andererseits die Anzahl der möglichen Parkfelder für den MIV (Einflussnahme auf Modal Split). Die Festlegungen im Gestaltungsplan entsprechen den Vorgaben aus dem ERP. Zusätzlich werden verschiedene Massnahmen zur positiven Beeinflussung des Modal Splits zugunsten der nicht motorisierten Verkehrsarten festgesetzt. So werden beispielsweise eine engmaschige Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr oder eine hohe Qualität für die Veloabstellanlagen vorgegeben.

Der Gestaltungsplan gibt entsprechend, in Abstimmung mit dem ERP Geelig, ein verträgliches Mass der Nutzung, flankiert durch verschiedene Massnahmen zur positiven Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens der zukünftigen Bewohnerschaft vor.

Gemäss den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan zum WSP (Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.3), sollen Gebiete im WSP zum Realisierungszeitpunkt eine öV-Erschliessungsgüteklasse von mindestens B aufweisen. Das Gebiet «Geelig-Mitte» weist zum heutigen Zeitpunkt die Klasse C auf. Im Zuge der Entwicklung des Gesamtgebiets Geelig gemäss ERP werden verschiedene Massnahmen zur Verbesserung dieses Umstands umgesetzt, insbesondere eine neue Buslinie sowie die Erhöhung des

Fahrplantakts. Die Voraussetzungen für die optimale Erreichbarkeit des Bahnhofs Turgi werden innerhalb des Gestaltungsperimeters durch ein engmaschiges Fuss- und Veloverkehrsnetz sichergestellt.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Gestaltungsplan enthält verschiedene Vorgaben zum Thema, abgestimmt mit dem ERP Geelig. Betreffend Klimaschutz werden im Gebiet hochgesetzte Zielvorgaben betreffend Energie und Nachhaltigkeit (§ 26 SNV). Durch die Vorgabe einer vollständig erneuerbaren Wärmeenergieversorgung, die Berücksichtigung der Grundsätze der Kreislaufwirtschaft sowie der Zertifizierung nach SNBS Silber kann ein hoher Standard bezüglich Klimaschutz sichergestellt werden.

Betreffend Klimaschutz definiert der Gestaltungsplan Vorgaben zur Versiegelung. Grundsätzlich sind alle Grünflächen so anzulegen, dass eine effektive Begrünung möglich ist, d.h. eine ausreichende Überdeckung nachgewiesen werden kann. Damit wird eine effektive Versickerung und damit Kühlleistung der begrünten Flächen sichergestellt.

Durch die grosse Menge an Bäumen im Strassenraum kann zudem eine weitgehende Beschattung der versiegelten Fahrbahnflächen erreicht werden, was die Aufheizung reduzieren kann.

Der Grünstreifen wird zudem vollständig von Unterbauung und weitgehend von Versiegelung freigehalten. Damit kann ein Band mit potenziell hoher Kühlleistung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erhalten werden.

Private Interessen

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an verschiedene Gebäude mit überwiegend gewerblichen Nutzungen an. Im Osten sind auch Wohnnutzungen vorhanden. Die schutzwürdigen Interessen der Anwohner dürfen durch die beabsichtigten Neubauten nicht übermässig beeinträchtigt werden. Die Lage und die volumetrische Ausdehnung der Neubauten werden im Gestaltungsplan mittels Baubereichen und Höhenangaben grundeigentümerverbindlich definiert. Andere Elemente der zukünftigen Überbauung, wie z. B. die Erschliessung oder die Freiraumgestaltung, werden ebenfalls verbindlich festgelegt. Für die Anwohner bedeutet dies, dass sie mit hoher Sicherheit davon ausgehen können, dass die Neubauten und der Freiraum im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzepts, respektive des ERP Geelig erstellt werden.

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt hauptsächlich über die Grubenstrasse. Durch die Einbindung in das Gesamtsystem innerhalb des Gebiets Geelig im Rahmen des ERP und des Erschliessungsplans, kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten so genutzt werden, dass keine übermässigen Beeinträchtigungen der heute bereits im Gebiet ansässigen Privaten entstehen werden.

Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung

Innerhalb des WSP Gebenstorf gelten gemäss Richtplan Aargau (Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.3) spezielle Zielvorgaben, die erreicht werden müssen. Mit einem Einwohnerpotenzial von 370 Personen innerhalb des GP-Perimeters kann die Vorgabe zur Mindesteinsteinwohnerdichte gut erreicht werden (vgl. Kap. 3.3.6). Gemäss den Richtkonzepten der Grundeigentümer beträgt der angestrebte Wohnanteil rund 85 % und liegt damit deutlich über den geforderten 70 %. Eine kompakte Siedlungsstruktur mit nachhaltiger Energieversorgung ist damit integraler Bestandteil der Gestaltungsplanvorschriften.

Ausgehend von den festgelegten Werten für die anrechenbaren Geschossflächen, die gemäss den Richtkonzepten für Wohnen bestimmt sind, ergibt sich bei einem Flächenverbrauch von 58 m² pro Person ein Potenzial von rund 370 Personen. Die geforderte Mindestdichte kann damit gut erreicht werden.

Eine hohe Qualität der Umgebungsgestaltung ist im Rahmen der Bauprojekte nachzuweisen. Der Gestaltungsplan formuliert dazu die Grundsätze und die Qualitätssicherungsmassnahmen. Zudem sind verschiedene konkrete Vorgaben festgehalten, u.a., dass die Erholungsflächen den unterschiedlichen Ansprüchen verschiedener Altersgruppen Rechnung zu tragen haben (vgl. § 15 Abs. 4 SNV). Zudem sind verschiedene Massnahmen zur Klimaadaptation in den Vorschriften integriert.

Die Zweckmässige Etappierung des WSP ist im ERP Geelig nachgewiesen. Der GP «Geelig-Mitte» stellt eine erste Etappe dieser Entwicklung dar.

Fazit Interessenabwägung

Die aufgeführten und bewerteten Interessen zeigen, dass der Gestaltungsplan «Geelig Mitte» auf die vielfältigen vorhandenen Interessen Rücksicht nimmt und diese einhält.

Private Interessen der Anwohner werden nur untergeordnet tangiert. In der Summe ist eher von einer Verbesserung (langfristige Verbesserung der Verkehrssituation, bessere Vernetzung mit Fuss- und Velowegverkehrsverbindungen, Attraktivierung der Ist-Situation) ausgegangen werden.

An der Realisierung der Bebauung bestehen kommunale, regionale und kantonale Interessen. Es ist im Sinne des RPG, dass an geeigneten Lagen eine Innenentwicklung mit angemessener Dichte realisiert wird. Die Gemeinde Gebenstorf hat zum Planungsgebiet weitere Entwicklungsvorstellungen im Rahmen des ERP Geelig festgehalten, die durch das vorliegende Projekt eingehalten und abgedeckt werden.

4.5 Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen

Die Gemeinde Gebenstorf regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen im Reglement über den Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen vom 1. Januar 2023. Darin ist u. a. vorgesehen, dass planungsbedingte Mehrwerte, welche durch die Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder durch die Anpassung von Bau- und Nutzungsvorschriften mit einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung, Sondernutzungsplanung) entstehen, auszugleichen sind. Mit dem Gestaltungsplan Geelig Mitte sind Umzonungen und Aufzonungen verbunden, die zu einem planungsbedingten Mehrwert führen.

Für die Berechnung des Ausgleichs von Planungsvorteilen ist der Gemeinderat verantwortlich. Dazu kann er externe Fachleute beauftragen. Der Gemeinderat teilt den betroffenen Grundeigentümerinnen den zu erwartenden Mehrwert und die zu erwartende Ausgleichsleistung in der Regel im Rahmen des raumplanerischen Mitwirkungsverfahrens mit und bietet ihnen an, eine Vereinbarung über Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu schliessen. Die Beschlussfassung über den einen Planungsvorteil auslösenden Sondernutzungsplan setzt in der Regel eine unterzeichnete Vereinbarung über die Ausgleichsleistung voraus. Kommt zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerinnen keine Einigung über die Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu Stande, erlässt der Gemeinderat nach Rechtskraft der mehrwertauslösenden Planung eine Verfügung.

5 Organisation und Verfahren

5.1 Organisation und Beteiligte

Die planerische Erarbeitung und Begleitung des Gestaltungsplans erfolgt durch die Metron Raumentwicklung AG im Auftrag der Grundeigentümer und der Gemeinde Gebenstorf. Das Gesamtkonzept Gebiet «Geelig Mitte» vom 18. Oktober 2017, das als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans und der Richtkonzepte dient, wurde interdisziplinär von der Metron Raumentwicklung AG und der Metron Verkehrsplanung AG erarbeitet. Die Richtkonzepte wurden von den Grundeigentümern der unterschiedlichen Areale erarbeitet und in Projektgruppensitzungen laufend untereinander koordiniert.

Name	Funktion	Zuständigkeit
Gemeinde Gebenstorf	Beschlussbehörde	Verfahrensleitung Gestaltungsplan
M. Emmenegger	Bauherrschaft, Grundeigentümer	Parzelle Nr. 165 Gesamtverantwortung Richtkonzept, Auftraggeber Gestaltungsplan
W. Anner	Bauherrschaft, Grundeigentümer	Parzelle Nr. 2018 Gesamtverantwortung Richtkonzept, Auftraggeber Gestaltungsplan
Konsortium «Geelig 175»	Bauherrschaft, Grundeigentümerin	Parzelle Nr. 175 Gesamtverantwortung Richtkonzept, Auftraggeber Gestaltungsplan
S. Stocker	Lehner Kies- und Betonwerk AG, Grundeigentümer	Interessensvertretung Parzellen Nrn. 173, 174, 1153
Samuel Flückiger Städtebau Architektur GmbH, Christian Koller Architekten, AWS Architekten AG	Architekten, Verfasser Richtkonzept	Richtkonzept Autohaus Parzelle Nr. 165
Thalmann Steger Architekten AG	Architekten, Verfasser Richtkonzept	Richtkonzept Restparzelle Nr. 165
KMP Architektur AG	Architekten, Verfasser Richtkonzept	Richtkonzept Parzelle Nr. 175
Hunziker Architekten AG	Architekten, Verfasser Richtkonzept	Richtkonzept Parzelle Nr. 2018
Metron Verkehrsplanung AG	Fachplaner	Verfasser städtebauliches Gesamtkonzept
Metron Raumentwicklung AG	Fachplaner	Verfasser Gesamtkonzept und Gestaltungsplan

5.2 Übersicht Planungsverfahren

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn	Oktober 2016
Verabschiedung Gesamtkonzept Gebiet «Geelig Mitte»	Oktober 2017
Entwurf Gestaltungsplan	April 2020 – Dezember 2023
Freigabe Gestaltungsplan zur kantonalen Vorprüfung	Februar 2024 / xxx
Vorprüfungsbericht vom	
Mitwirkung vom	23. Februar – 23. April 2026
Öffentliche Auflage vom	
Beschluss Stadtrat vom	
Genehmigung Kanton vom	

5.3 Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Behörden haben die Entwürfe zum Gestaltungsplan in einer ersten Runde geprüft. Darin wird die differenzierte Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung, abgestützt auf den Entwicklungsrichtplan Geelig, ausdrücklich begrüsst. Für verschiedene Themenfelder wurde angeregt, diese nochmals zu überprüfen und insbesondere mit dem EP abzustimmen.

Im Gestaltungsplan wurde mit folgenden Anpassungen auf die beanstandeten Punkte reagiert:

- Der EP und der GP Geelig Mitte wurden aufeinander abgestimmt. Um doppelte oder gar widersprüchliche Festlegungen im EP und GP zu vermeiden, wird der GP Geelig Mitte im EP «ausgestanzt», und die für den Gestaltungsplanperimeter relevanten Inhalte des EP einzig im GP geregelt. Das bedeutet, dass Festlegungen innerhalb des GP-Perimeters nun nur noch in den SNV des GPs und nicht mehr im EP geregelt werden. Ebenso sind die Planinhalte nur noch im Situationsplan des GP und nicht mehr im EP dargestellt. Um die Lesbarkeit der beiden Planwerke zu vereinfachen, wurde im GP die Darstellungsart der Strassenräume aus dem EP übernommen. Bei den davon betroffenen Inhalten handelt es sich insbesondere um Regelungen betreffend der Strassenräume sowie betreffend Bepflanzung im Bereich der Strassenräume.
- Die Sicherstellung der Fahrbahnbreiten auf der Erschliessungsstrasse Nr. 2 für den Begegnungsfall Bus/Bus erfolgt im Rahmen des EP.
- Diverse Anregungen in den SNV und im Planungsbericht hinsichtlich Abstimmung zwischen GP und EP, IVHB-Konformität, Normverweise, Nachweis von Spielflächen, Regelung der Strassenlinien, Kostenbeteiligungen an und Eigentumsübertragungen von Strassen, Bewirtschaftung von Parkfeldern, Abweichungen vom Gestaltungsplan, etc., wurden bereinigt resp. ergänzt.

5.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan «Geelig Mitte» wird vom 23. Februar 2026 bis zum 23. April 2026 durchgeführt. Die Einwohner von Gebenstorf haben im Rahmen der Mitwirkung die Gelegenheit, sich zum Gestaltungsplan zu äussern, ebenso werden Sprechstunden zur Klärung von Verständnisfragen angeboten. Während der Dauer der Mitwirkung sind sämtliche Unterlagen auf der Projektwebseite

(<https://geelig-verbundet.ch/>), auf der Gemeindehomepage (<https://www.gebenstorf.ch/de/aktuelles-projekte/projekte/mitwirkungen/>) sowie physisch am Schalter der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bau und Planung, einsehbar.

6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht, lassen sich für den Gestaltungsplanperimeter «Geelig Mitte» folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes und des Kantons Aargau.
- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein gut erschlossenes Gebiet verdichtet und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht. Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen kann sichergestellt werden.
- Der Gestaltungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons Aargau (§ 21 BauG) indem er namentlich Der Gestaltungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons Aargau (§ 21 BauG) indem er namentlich
 - ein Bebauungsmuster festlegt, das sich gut in das Gesamtgebiet Geelig einordnet und zu dessen Weiterentwicklung beiträgt,
 - durch die Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen und damit die Umsetzung des Konzepts der Stadt der kurzen Wege einen Beitrag zu den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung schafft,
 - angemessene neue Freiräume schafft, die für die Erholung und den Aufenthalt der Bewohnerschaft und teilweise der gesamten Nachbarschaft zur Verfügung stehen
 - und das Gebiet speziell für den Fuss- und Veloverkehr besser erschliesst.
- Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben für Wohnschwerpunkte gemäss Richtplankapitel S 1.9 und setzt die entsprechenden Anforderungen grundeigentümerverbindlich um.
- Die Planung stimmt mit den übergeordneten städtebaulichen Strategien der Gemeinde Gebenstorf, überein. Konkret ist sie mit dem Entwicklungsrichtplan Geelig und dem Erschliessungsplan Geelig abgestimmt und setzt deren Grundsätze grundeigentümerverbindlich um.
- Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise (Informationsveranstaltung, Mitwirkung, öffentliche Auflage) über den jeweiligen Planungsstand informiert.

Eine Abwägung der relevanten öffentlichen und privaten Interessen wurde in Kapitel 4.4 vorgenommen. Als Schlussfolgerung kann festgehalten werden, dass der Gestaltungsplan «Geelig Mitte» wesentlich zu einer qualitativ hochwertigen Entwicklung im Planungsgebiet beiträgt.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11