

Gemeinde Obersiggenthal

Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost»

Bericht nach Art. 47 RPV
Zürich, 1. September 2021



Impressum

Auftraggeberin

Steiner AG
Stadthofstrasse 4
6004 Luzern

Auftragnehmerin

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und miteinbezogen.

Fotos Steiner AG,
Titelbild: Nighthurse Images AG, 8005 Zürich

Dokument
10330_08_210901_Bericht_Art47_RPV.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
	1.1 Anlass und Zielsetzung	4
2	Ausgangslage	5
	2.1 Perimeter und Lage	5
	2.2 Bisheriger Planungsprozess	6
3	Rahmenbedingungen	8
	3.1 Planungsrechtliche Situation	8
	3.2 Übergeordnete Planungen	10
	3.3 Verkehr	11
	3.4 Ver- und Entsorgung	13
	3.5 Umwelt	14
	3.6 Weitere Rahmenbedingungen	16
4	Richtprojekt	16
	4.1 Beurteilung bestehende Ausgangslage Markthof	16
	4.2 Städtebauliches Konzept	17
	4.3 Architektur	20
	4.4 Vegetationskonzept	21
	4.5 Erschliessung und Parkierung	22
5	Gestaltungsplan	23
	5.1 Allgemeine Bestimmungen	23
	5.2 Gestaltung	23
	5.3 Nutzung und Bebauung	23
	5.4 Freiraum	25
	5.5 Erschliessung	26
	5.6 Umwelt	32
	5.7 Weitere Bestimmungen	33
6	Interessensabwägung	34
7	Planungsverfahren	36
	7.1 Kantonale Vorprüfung	36
	7.2 Mitwirkung	36
	7.3 Öffentliche Auflage	36
	7.4 Beschlussfassung	36
8	Beilagen	37

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Auf dem zentral gelegenen Markthof Areal in Nussbaumen, Gemeinde Obersiggenthal, sollen die alten Bestandesbauten auf dem Schild Ost durch Neubauten ersetzt werden, welche das bestehende Zentrum komplettieren. Das Areal Markthof verfügt über einen rechtskräftigen Gestaltungsplan (1997), welcher für den Teil Ost eine Gestaltungsplanpflicht ausweist.

Sämtliche Parzellen im Gestaltungsplanperimeter liegen in der Zentrumszone 1 (ZZ1), welche eine hohe Dichte und Hochhäuser zulässt. Um die hohen Erwartungen an das Areal erfüllen zu können, wurde 2019 ein Studienauftrag mit fünf Teams durchgeführt. Dieses qualitätssichernde Verfahren hatte den Anspruch, Wohnbauten mit einer publikumsorientierten Nutzung (Gewerbe-, Dienstleistungs- sowie Verkaufsflächen) im Erdgeschoss zu entwickeln. Der gesuchte Beitrag sollte sich städtebaulich gut in die bestehende Situation einpassen und der Aussenraum sollte sowohl den öffentlichen wie auch den privaten Ansprüchen gerecht werden.

Mit dem Siegerprojekt vom Team Theo Hotz Partner Architekten AG, Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG und Suisseplan Ingenieure AG wurde ein Projekt juriert, welches den unterschiedlichen Ansprüchen am besten gerecht wurde und die ideale städtebauliche Ergänzung des bestehenden Markthofs darstellt. Das Projekt wurde seit Januar 2020 zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, welches die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümergebunden umgesetzt:

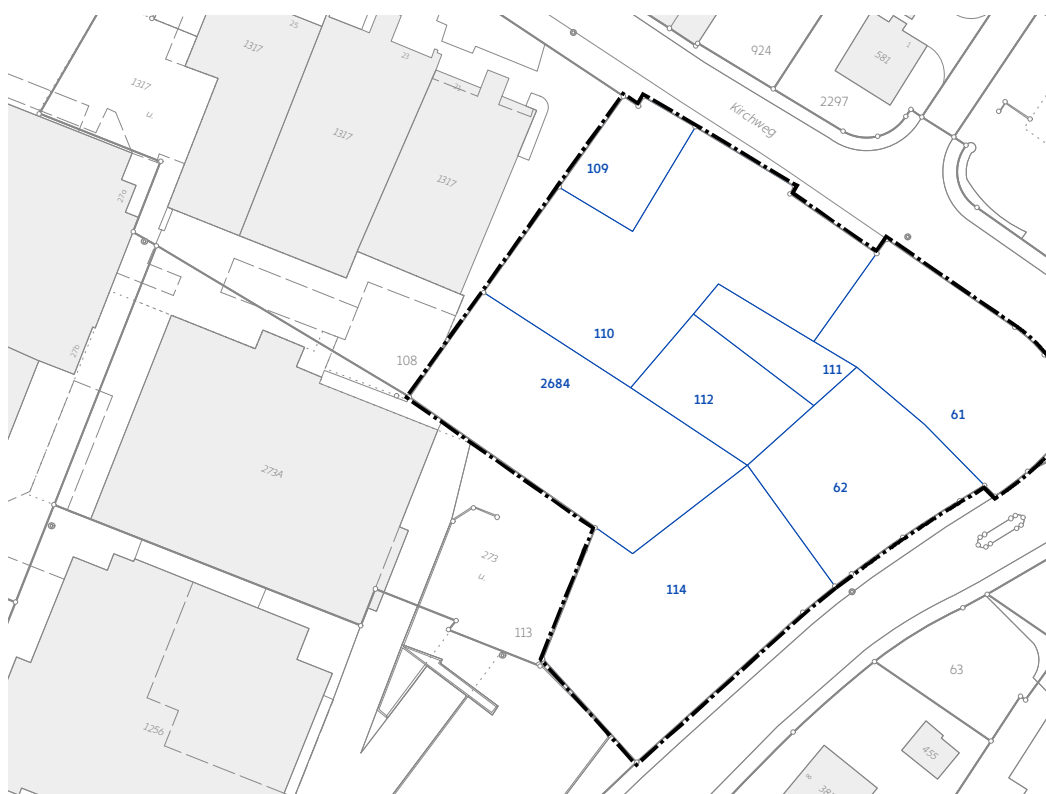
- Zeitgemässe bauliche Ergänzung des vorhandenen Ensembles
- Marktplatz mit Mehrfachnutzungsmöglichkeiten für Bewohner und Öffentlichkeit
- öffentlich nutzbare Spiel- und Gemeinschaftsplätze
- hindernisfreie Erreichbarkeit der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
- Anbindung ans öffentliche Fusswegnetz
- durchgrünter Freiraum mit vielfältiger einheimischer Vegetation

2 Ausgangslage

2.1 Perimeter und Lage

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich zentral im Ortsteil Nussbaumen der Gemeinde Obersiggenthal. Die Perimetergrenze des Areals Schild Ost verläuft im Osten entlang der Hertensteinstrasse, im Norden entlang des Kirchweges und im Westen entlang des bestehenden Markthofs. An der Südseite grenzt das Areal Schild Ost an den Parkplatz des benachbarten Detailhandels (Markthof). Nördlich des Areals prägen Einfamilienhäuser und vereinzelt mehrstöckige Wohnkomplexe das Siedlungsbild. Im Westen generiert der Markthof mit den drei Wohnhochhäusern und dem Detailhandel im Erdgeschoss eine eigene Stimmung. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hertensteinstrasse sind nach Süden hin weitere Mehrfamilienwohnhäuser gereiht und das Schulhaus Bachmatt bildet den Auftakt für weitere öffentliche Nutzungen der Gemeinde Obersiggenthal. Im Teilgestaltungsplanperimeter Markthof Schild Ost liegen die Parzellen Nr. 61, 62, 109, 110, 111, 112, 114, 2684. Bis auf die Parzelle Nr. 61, die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal befindet, gehören alle Parzellen demselben Eigentümer. Für die Parzelle Nr. 61 besteht ein Vorvertrag zum Abschluss eines Parzellierungsvertrags mit Abtretungen, Tausch und Vereinigungen. Die bestehenden drei Wohngebäude auf dem Areal Schild Ost werden abgebrochen.

Abb. 1
Parzellen-
übersicht
Teilgestaltungsplan



2.2 Bisheriger Planungsprozess

Im Jahr 2019 wurde durch die Entwicklungsträgerin Steiner AG mit Unterstützung der Metron AG ein Studienauftrag mit fünf renommierten Teams durchgeführt. Vorgängig wurden umfangreiche vertiefte Abklärungen vorgenommen (Gemeinde, Kanton, Marketing- und Immobilienstrategie vom 5. Juli 2018 von Zeugin Gölker Immobilienstrategien, Erschliessung Markthof Schild Ost vom 8. Oktober 2018 von Metron Verkehrsplanung AG). Im Beurteilungsgremium nahmen neben einer qualifizierten Sach- und Fachjury auch Vertreter der Gemeinde Einsitz, um die Anforderungen der Gemeinde, welche bereits ins Programm einfließen, auch beim Entscheid angemessen berücksichtigen zu können.

Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig, die Projektstudie des Teams Theo Hotz Partner Architekten AG, Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG und Suisseplan Ingenieure AG zur Weiterbearbeitung. Mit Schlussbericht vom 18. November 2019 wurde der Studienauftrag abgeschlossen. Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie unter Federführung der Steiner AG als Entwicklungsverantwortliche und mit der fachlichen Begleitung von Monika Schenk, Landschaftsarchitektin, und Andreas Graf, Architekt, als Ausschuss des Fachgremiums wurde bis Mai 2020 überarbeitet. Die im Schlussbericht formulierten Empfehlungen wurden daraufhin eingearbeitet. Das daraus resultierende Richtprojekt bildet nun die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost.

Weiterbearbeitung zum Richtprojekt (gemäss Jurybericht S. 15)

Folgende Themen wurden gegenüber dem Studienauftragsergebnis weiterbearbeitet und sind in das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt eingeflossen:

Städtebauliche Setzung

- Die Lage des Baukörpers entlang des Kirchwegs wurde zugunsten einer grösseren Distanz zum Markthofgebäude West (GS108) überprüft. Dabei wurden die idealen Proportionen der Gesamtanlage (Gebäuelänge, -tiefen und -höhen) ausgelotet, ohne die heutigen städtebaulichen Qualitäten zu mindern.

Freiraum und Erdgeschoss

- Das Freiraumkonzept wurde im Zusammenspiel mit den Nutzungen im Erdgeschoss überarbeitet.
- Das Verhältnis der Belagsarten im Freiraum wurde zugunsten eines höheren Grünanteils überarbeitet.
- Es galt, die architektonische Artikulation des Übergangs von Bauvolumen und Freiraum zu klären. Die Notwendigkeit der Ausbildung von Pilotis / das Abheben einzelner Gebäudeteile galt es zu prüfen.
- Die Eingangssituation wurde stark überarbeitet, indem die Eingänge selbstverständlicher und ebenerdig zum Strassenniveau gesetzt wurden. Die Durchwegung des Gebäudes mit einer öffentlichen Passage wurde vom Jurygremium dabei als nicht wichtig erachtet. Die öffentliche Passage bildet jedoch einen klaren Mehrwert, welcher durch alle Projektbeteiligten erkannt und somit projektiert wurde.
- Die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung (Nutzung, Gewerbe / Wohnen) wurde überarbeitet.
- Die publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss wurde im Anlageprojekt und nicht im Verkaufsprojekt angesiedelt.

- Die Flächen der Veloabstellplätze im Aussenraum nahmen zu viel Platz ein und wurden zugunsten von weniger Kurzzeit und dafür mehr Langzeit-Veloabstellplätzen im Untergeschoss reduziert.

Erschliessung und Parkierung

- Die Tiefgarage wurde hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände und ihrer Funktionalität und Effizienz überarbeitet. Insbesondere wurden die Lage und die Geometrie der Zufahrtsrampe und ihre Einbettung in die Umgebung überarbeitet.
- Die oberirdischen Besucherparkplätze wurden reduziert und bewilligungsfähig angeordnet (keine Zufahrt ab Kantonsstrasse / Hertensteinstrasse).
- Die Tiefgaragenzufahrt im Zielbild und die Anschlüsse an den Bestand wurden plausibilisiert.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet innerhalb des Siedlungsgebiets. Von weitergehenden Festlegungen ist der vorliegende Teilgestaltungsplan nicht betroffen.

Gemäss kantonalem Raumkonzept Aargau, welches den Kanton in funktionale Räume gliedert, dessen Räume aufgrund ihrer spezifischen Potentiale entwickelt werden, ist die Gemeinde Obersiggenthal Teil der «urbanen Entwicklungsräume». Urbane Entwicklungsräume sind «Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden».

Für die Gemeinde Obersiggenthal stellt dieses Areal ein bedeutendes Potential für die Zentrumsentwicklung dar. Gemäss Richtprojekt sind rund 60 Wohneinheiten sowie Dienstleistungsbetriebe an zentralster und gut erschlossener Lage vorgesehen, welche das Ortszentrum Nussbaumen aufwerten und die Zentrumsfunktion unterstützen. Damit wird das heute entwicklungsfähige Areal sowie die Interessen des Gemeinwesens über ein qualitätssicherndes Verfahren erfolgreich in die Zukunft überführt.

Leitlinien Gemeinde Obersiggenthal

Gemäss den Leitlinien der Gemeinde Obersiggenthal wird eine attraktive Nutzungsmischung, die der Zentrumsfunktion gerecht wird, gefordert. Dazu soll ein Anteil an publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen realisiert werden. Mit dem vorliegenden Teilgestaltungsplan soll im Ortszentrum eine ortsbaulich und architektonisch sorgfältige Gestaltung sichergestellt werden. Die künftige Bebauung soll auf einem durchgehenden Konzept mit attraktiven und gut gestalteten Freiräumen basieren.

Bau- und Nutzungsordnung

Das Teilgestaltungsplangebiet liegt gemäss Zonenplan (Abb. 2) der Gemeinde Obersiggenthal (Stand Beschluss vom Einwohnerrat, 17. Oktober 2013) in der Zentrumszone ZZ1 mit Gestaltungsplanpflicht. Gemäss Bau- und Nutzungsordnung (Stand Genehmigung durch Regierungsrat, 19. März 2014) gelten in der Zentrumszone ZZ1 folgende Grundmasse:

	Zentrumszone ZZ1
Nutzungsziffer	(AZ 1.5**) AZ 1.8
Fassadenhöhe	(20 m**) 40 m
Grenzabstand klein	6 m
Empfindlichkeitsstufe	ES III

Abb. 2
Auszug Bau-
und Nutzungs-
ordnung

** gestützt auf Wettbewerb und Gestaltungsplan ist eine AZ bis 1.8 sowie eine Fassadenhöhe bis 40 m zulässig, wenn die Kriterien gemäss § 4 Abs. 2 BNO erfüllt sind

Gemäss § 4 Abs. 2 BNO können Ausnutzung und Fassaden im Rahmen einer Gestaltungsplanung erhöht werden, wenn die Bauten sich einwandfrei in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einpassen und besonders sorgfältig gestaltet sind. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf eine natürliche Besonnung nicht gänzlich verhindern.

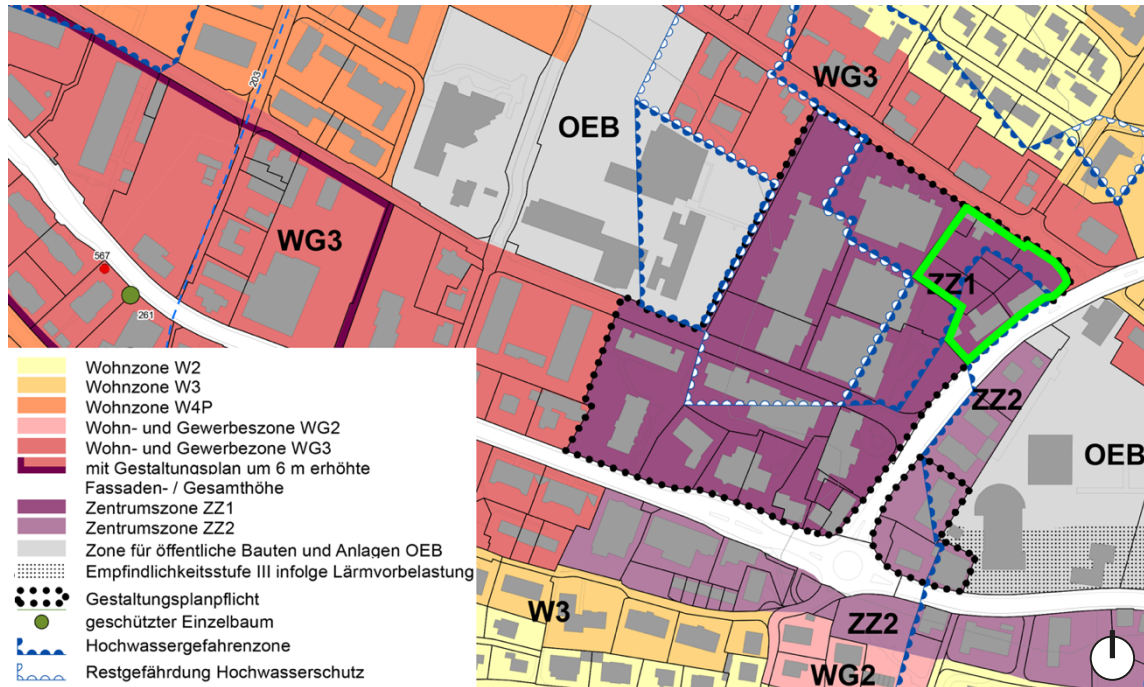


Abb. 3
Ausschnitt
Zonenplan,
GP-
Perimeter
grün

Gestaltungsplan «Zentrumszone»

Der vorliegende Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Zentrumszone» aus dem Jahr 1997 (Abb. 3). Der Gestaltungsplan «Zentrumszone» ist zwar in die Gebiete Gesamtplanungsperimeter (ZZ), Schild Süd (S), Schild West (W) und Schild Ost (O) unterteilt, macht aber Festlegungen, die über alle Teilgebiete gelten. Die für den vorliegenden Teilgestaltungsplan relevanten Vorschriften sind folgend aufgeführt:

- Soweit die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bauordnung der Gemeinde Obersiggenthal (Art 5).
- Nutzungen: Entlang und in direkter Beziehung zur Landstrasse, zur Hertensteinstrasse und zum Kirchweg sowie im Innenbereich der Markthof-Überbauung sind im Erdgeschoss und im Schild Süd zusätzlich im 1. Obergeschoss Läden, Restaurants oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorgeschrieben (Lärmempfindlichkeitsstufe III). In den weiteren Obergeschossen sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe wie Büros, Praxen oder dergleichen zulässig (Lärmempfindlichkeitsstufe II). Der Wohnanteil in den Obergeschossen beträgt minimal 0.4 (Art. 9).
- Die Mischflächen Fussgänger und Veloverkehr sind Verkehrszonen, die durch Zweiräder und Motorfahrzeuge sowie Fussgänger gemeinsam genutzt werden. Die Mischbereiche Fussgänger und Veloverkehr sind in ihrer Ausgestaltung gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen für den Fahrverkehr optisch klar abzugrenzen (Art. 14).



Abb. 4
Rechtskräftiger
Gestaltungsplan
Zentrumszone mit
Teilperimeter
Schild-Ost (Grün)

3.2 Übergeordnete Planungen

Entwicklungsprojekt Landstrasse

Das Entwicklungsprojekt Landstrasse zeigt Entwicklungsthesen für die Landstrasse K114 auf. In den Entwicklungsthesen werden auch Aussagen über die Hertensteinstrasse gemacht. Der Anschluss der Hertensteinstrasse an die Landstrasse sowie das Markhof-Areal liegen innerhalb des Perimeters, über den die Entwicklungsthesen formuliert werden:

- Nördlich der Landstrasse soll für die Zentrums- und Wohnnutzung baulich verdichtet werden.
- Die Hertensteinstrasse als Querachse zwischen Landstrasse und Kirchweg soll nach dem Koexistenzprinzip gestaltet werden.
- Die Fussgängerquerung auf der Hertensteinstrasse soll mit Mehrzweckstreifen und einer Platzgestaltung auf Höhe des Gemeindehauses verbessert werden.
- Die bestehende Erschliessung des Markthofs ab der Hertensteinstrasse soll aufgehoben werden, was sich positiv auf eine starken Ost-West-Achse für den Fuss- und Veloverkehr auswirkt.
- Entlang der Hertensteinstrasse, des Kirchwegs und der Oberbodenstrasse sollen ortbauliche Neugestaltungen stattfinden können.

Auf der Grundlage der Entwicklungsthesen soll in einem nächsten Schritt ein kommunaler, behördenverbindlicher Entwicklungsplan Landstrasse erarbeitet werden, welcher wiederum unter anderem den Gestaltungsplanungen auf Teilarealen und als Basis für den grundeigentümergeverbindlichen Rahmen-Sondernutzungsplan Landstrasse dient.

Entwicklung Markthof (Strategiepapier der Gemeinde Obersiggenthal, 20. Juni 2018)

Mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan «Zentrumszone» werden in erster Linie die bestehende Situation gesichert aber auch die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Gleichzeitig werden jedoch kaum Qualitäten, welche an dieser Lage angestrebt werden, gesichert.

In einem Strategiepapier zur Einleitung des Planungsprozesses auf dem Areal Markthof hat die Gemeinde Obersiggenthal diverse Zielvorstellungen und Visionen für ein ganzheitliche Gebietsentwicklung formuliert. Dies sind unter anderem:

- Ein einladender Ort als funktionierendes Ortszentrum mit lokaler und regionaler Anziehungskraft (Einkaufsort) soll entstehen.
- Bezüglich Ortsbau, Aussenraum, Verkehr soll eine zusammenhängende Grundstruktur geschaffen werden.
- Ein breites Angebot an Publikumsnutzungen und Dienstleistungen soll angeboten werden.
- Fuss-/Velowege und Flächen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen entflechtet werden.

3.3 Verkehr

Bestehende Erschliessung und Parkierung des Markthofareals

Das Markthofareal wird heute über die Hertensteinstrasse und den Kirchweg öffentlich erschlossen. Eine weitere Zufahrt erfolgt über die private Schulstrasse. Über diese drei Zufahrten wird die Tiefgarage mit ca. 500 Parkplätzen erschlossen, wovon je die Hälfte öffentlich und privat ist. Die oberirdischen Parkplätze, Parkplatz Ost (zwischen der Ladenpassage und der Hertensteinstrasse) und Parkplatz Nordwest (nordwestlich des Coops, am Kirchweg) werden ab der Hertensteinstrasse bzw. ab dem Kirchweg erschlossen. Die Anlieferung der Migros erfolgt ab dem Kirchweg entlang der Ostseite des Migrosgebäudes mit Ausfahrt auf die Hertensteinstrasse.

Erschliessung Markthof ab Hertensteinstrasse

Gemäss Orientierungsinhalt des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Zentrumszone» soll die zukünftige Zufahrt zu den öffentlichen und privaten Parkplätzen im südlichen Teil des Schilds Ost ab der Hertensteinstrasse erfolgen (Abb. 4). Dieses Erschliessungsprinzip wird in den Entwicklungsthesen von Kanton und Gemeinde bestätigt. Da es sich bei der Hertensteinstrasse um eine Kantonsstrasse handelt, ist zu jeder Zeit nur eine Zu- und Wegfahrt möglich. Zu diesem Zweck wird im Rahmen des vorliegenden Teilgestaltungsplans die entsprechende Fläche durch einen Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse gesichert.

Durch die Konzentration der Erschliessung ab der Hertensteinstrasse soll das Verkehrsaufkommen auf dem Kirchweg eher reduziert werden können. Die heute bestehende Erschliessung ab der Schulstrasse soll künftig lediglich der privaten Erschliessung, sowie in beschränktem Ausmass der Erschliessung des Gewerbes dienen.

Als Grundlage für die Erschliessung des Schilds Ost dient das durch die Steiner AG in Zusammenarbeit mit Metron Verkehrsplanung AG erarbeitete Erschliessungskonzept (Stand 8 Oktober 2018).

Diese Erschliessung ab Hertensteinstrasse kann jedoch erst erfolgen, wenn das Markthofgebiet in grösserem Ausmass umstrukturiert und umgebaut wird. Hierzu müssen jedoch sämtliche Grundeigentümer im Perimeter Markthof, zusammen mit der Gemeinde bereit sein. Um die zeitnahe bauliche Entwicklung im Schild Ost zu sichern, wurden deshalb im Erschliessungskonzept verschiedene Erschliessungsvarianten aufgezeigt, wovon die Variante 2 als weiterzubearbeitende Variante evaluiert wurde.

Werden aufgrund der übergeordneten Erschliessung ab der Hertensteinstrasse Anpassungen am Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost im Bereich «Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse» notwendig, ist eine Teiländerung unabhängig der Planbeständigkeit möglich. Sofern eine solche Teiländerung des GP MSO im Bereich «Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse» für die Realisierung der Erschliessung

ab der Hertensteinstrasse notwendig wird, ist diese jedoch durch die Gemeinde vorzunehmen.

Erschliessung ab Hertensteinstrasse

Die Erschliessung sieht vor, dass die Zu- und Wegfahrt zum Schild Ost bis zur Realisierung der Erschliessung ab der Hertensteinstrasse über den Kirchweg erfolgt (Abb. 5). Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage Schild Ost soll dabei unabhängig von der bestehenden Tiefgarage sein. Die Anlieferung kann wie bereits heute ab dem Kirchweg in südliche Richtung auf die Hertensteinstrasse erfolgen.

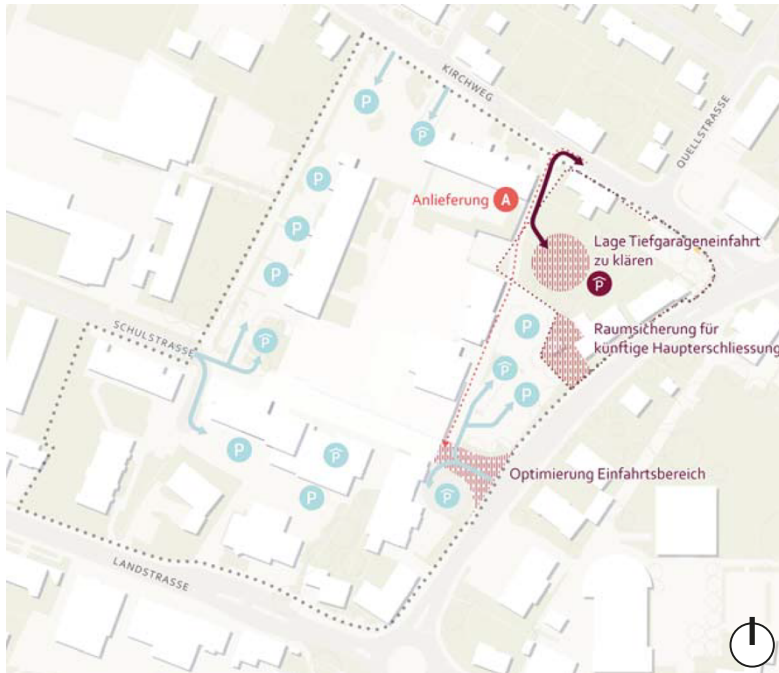


Abb. 5
Erschliessungsvariante 2
(Erschliessungskonzept
Metron Verkehrsplanung
AG, 8. Oktober 2018)



Abb. 6
Zielbild Erschliessung (Erschliessungskonzept Metron Verkehrsplanung AG, 8. Oktober 2018)

Die Vertiefung des Nachweises für die technische Machbarkeit dieser Erschliessung aus dem Studienauftrag wurde im Rahmen der vorliegenden Planung vorgenommen. Die Gemeinde bestätigt die technische Machbarkeit, dies gilt mit dem vorliegenden Stand als erbracht.

Strassenraum Hertensteinstrasse

Die im Rahmen der Studie über die Kantonsstrasse K4111 (Landstrasse) getroffenen Entwicklungsthesen für das Zentrum Obersiggenthal beinhalten unter anderem Aussagen zur Gestaltung der Hertensteinstrasse. Der Strassenraum der Hertensteinstrasse liegt jedoch nicht im Geltungsberiech des vorliegenden Teilgestaltungsplans, die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen auf der Hertensteinstrasse wirken sich aber auf das Markthof-Areal aus. So sollen zum Beispiel dank eines Mittelstreifens das Queren und die Abbiegebeziehungen vereinfacht werden. Im Bereich der heutigen Zufahrt zum Markthof soll durch eine flächige Gestaltung des Strassenraums und angrenzender Vorzonen ein breites Queren für den Fuss- und Veloverkehr möglich werden.

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle «Nussbaumen AG, Markthof» befindet sich an der Landstrasse und ist rund 200 m vom Teilgestaltungsplanperimeter entfernt. Sie wird von den beiden Buslinien 2 in Richtung Spreitenbach, IKEA und 6 in Richtung, Rütihof Haberacher jeweils im 15-Minuten-Takt bedient. Daraus resultiert eine ÖV-Güteklasse B.

Fuss- und Veloverkehr

Entlang des Kirchwegs führt eine kantonale Veloroute im Mischverkehr.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan «Zentrumszone» sind öffentliche Fussgängerbereiche ausgeschieden. Diese dürfen nur für Notfälle oder direkte Anlieferungen befahren werden. Mischflächen für Fussgänger und Fahrverkehr müssen gestalterisch von angrenzenden Verkehrsflächen abgegrenzt werden. Diese Regelungen haben auch für die Teil-Gestaltungspläne innerhalb des Geltungsbereichs «Zentrumszone» Gültigkeit.

Eine attraktive Fussgängerführung von und zum Zentrum Markthof ist von grosser Bedeutung. Künftig werden Fussgängerquerungen durch den Schild Ost ermöglicht.

Feuerwehruzufahrt

Die Feuerwehruzufahrt kann heute über alle umliegenden Strassen erfolgen. Im Schild Ost führt sie von der Anlieferung Markthof über den Kirchweg zur Hertensteinstrasse.

3.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Der Teilgestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb des Fernwärmenetzes Siggenthal und könnte somit zwecks Energieversorgung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Gemäss der kantonalen Eignungskarte für Erdwärmenutzung sind jedoch auch Erdwärmesonden mit geologischer Begleitung möglich.

Entsorgung

Die Entsorgung in der Gemeinde Obersiggenthal erfolgt heute über ein konventionelles oberirdisches Entsorgungssystem. Ein Unterflurentsorgungssystem ist in Zukunft denkbar. Die Abfallcontainer innerhalb des Markthof-Areals sind vom Kirchweg zugänglich oder sie werden am Abfuhrtag an die Strasse gestellt. Das Areal wird von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren.

3.5 Umwelt

Lärm

Das gesamte Markthof-Areal liegt in der Zentrumszone ZZ1 in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt. Für Neubauten innerhalb dieser Zone sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht massgebend. Gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV gelten alle Räume in Wohnungen als lärmempfindlich, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume. Für gewerbliche Nutzungen gelten die um 5 dB(A) weniger strengen Belastungsgrenzwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Von den erhöhten Grenzwerten ausgenommen sind Dienstleistungen mit lärmempfindlichen Räumen (z.B. Schulen, Kindergärten, Heime und Hotel).

In Absprache mit dem kantonalen Sektionsleiter Strassenlärmisanierung wird bei der Sanierung der Hertensteinstrasse die auf das Jahr 2021 angesetzt ist, der lärmarme Belag «SDA4» bis zur Einmündung in die Landstrasse eingebaut. Aufgrund dieses lärmarmen Belags wird keine Lärmbelastung mehr auf den Schild Ost einwirken. Mit grösster Wahrscheinlichkeit entfallen die Lärmbelastungen entlang des Grenz-/Strassenabstandes an der Hertensteinstrasse, wodurch keine baulichen Massnahmen an den Gebäuden notwendig sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die lärmarmen Beläge bei einem Lärmgutachten erst berücksichtigt werden dürfen, wenn ein konkretes Strassenbauprojekt vorliegt, das den Einbau eines lärmarmen Belages auch tatsächlich vorsieht. Zudem wird mit dem Einbau des lärmarmen Belages die Lärmbelastung nicht entfallen, sondern lediglich reduziert, so dass die für das Gestaltungsplangebiet massgebenden IGW der ES III voraussichtlich eingehalten werden können.

Hochwasserschutz

Ein Teil des Gestaltungsplanperimeters wird gemäss Gefahrenkarte Hochwasser vom kantonalen GIS-Browser (Abb. 7, www.agis.ch) von einem Bereich mit mittlerer Gefährdung tangiert, dies vor allem entlang dem Kirchweg und im westlichen Bereich gegen den Markthof. Eben dieser Bereich weist gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auch einen möglichen Starkregenabfluss bei Hochwasser auf (www.bafu.admin/oberflaechenabfluss). Bereits ab einem Hochwasserereignis HQ30 tritt eine verschärfte Gefahr auf. Der in der Gefahrenkarte eingetragene Bereich innerhalb des Perimeters dient als Abflusskorridor und darf von neuen Bauten in seiner Funktion nicht behindert werden.

Gebäude sind entweder baulich gegen das anfallende Wasser zu schützen (abdichten etc.) oder das anfallende Wasser ist über Abflussmulden abzuleiten. Diese müssen entsprechend einem Hochwasserereignis HQ100 dimensioniert werden, da von Gesetzes wegen das Schutzziel HQ100 erreicht werden muss.

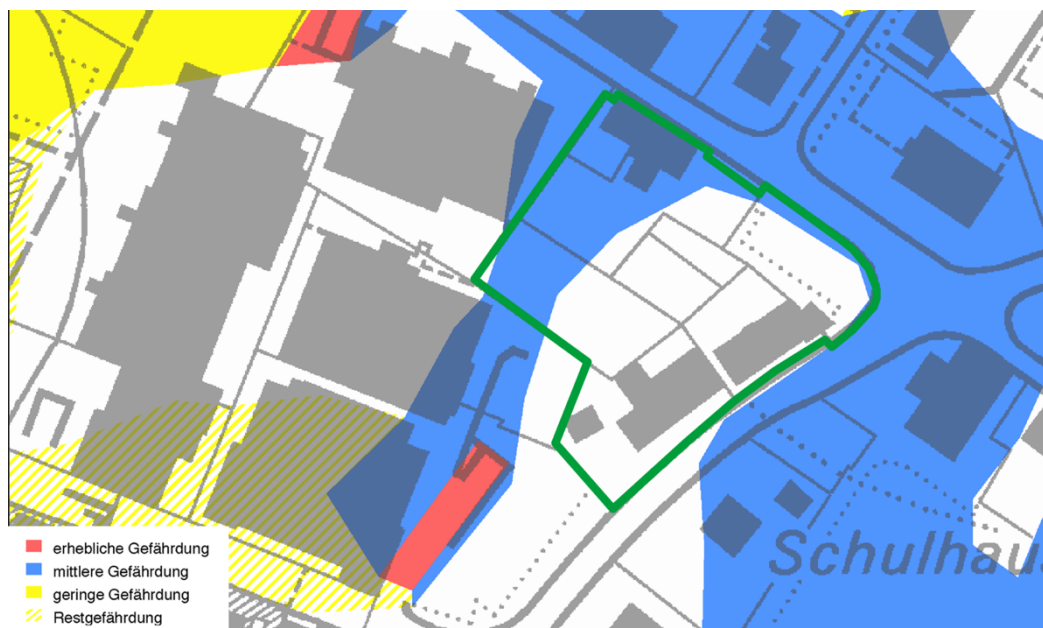


Abb. 7
Gefahrenkarte
Hochwasser,
Perimeter
grün

Altlasten

Gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte ist der Teilgestaltungsplan-perimeter von keinen Altlasten betroffen.

Prüfperimeter Bodenaushub

Gemäss der Karte Prüfperimeter Bodenaushub (www.agis.ch) liegen jeweils die ersten Bautiefen entlang dem Kirchweg und der Hertensteinstrasse innerhalb der Verdachtsflächen mit Belastungsursache «Emissionen von Gewerbe, Industrie und Hausfeuerungen sowie Gartenhilfsstoffe». Entlang der Hertensteinstrasse gilt zudem noch die Belastungsursache «Treibstoffverbrennung, Abgasemission, Abrieb von Strassenbelag, Bremsbelag und Pneu». Für geplante Bauvorhaben innerhalb der Verdachtsflächen gilt es abzuschätzen ob und wieviel Bodenaushub aus der Verdachtsfläche verschoben werden muss. Wird Bodenaushub aus der Verdachtsfläche abgeführt, muss vorgängig eine Beprobung des Bodens auf primäre Schadstoffe durchgeführt werden.

Diese Themen wurden durch Schenker, Richter, Graf AG, vertieft und in den folgenden Dokumenten zusammengefasst:

- Kurzbericht Bodenverschiebung vom 10. März 2020
- Gebäudecheck Rückbau vom 20. Februar 2020
- Geotechnischer Bericht zum Baugrund vom 31. Januar 2020

Liegenschaftsentwässerung

Die Liegenschaftsentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Meteorwasser ist zu versickern oder zurückzuhalten. Gemäss der kantonalen Versickerungskarte liegt der Perimeter mehrheitlich in einem Bereich, in dem das Versickern gut möglich ist ($> 10 \text{ l / min m}^2$), die Anlage aber durch die Versiegelung eingeschränkt ist. In einem kleinen Bereich in der Ecke Kirchweg / Hertensteinstrasse ist das Meteorwasser schlecht versickerbar.

Umweltverträglichkeit

Das bestehende Markthofareal weist eine Fläche von rund 6'000 m² Verkaufsfläche und 356 öffentliche Parkplätze, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, auf. Der Schwellenwert bei der Verkaufsfläche zur Umweltverträglichkeitspflicht liegt gemäss Anhang der

Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei 7'500 m² bzw. 500 Parkplätzen. Mit dem Richtprojekt Markthof Schild Ost ist vorgesehen die Verkaufsfläche um rund 250 m² mit einem ergänzenden Angebot zu erweitern. Hierfür sind ca. 10 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Schwellenwerte für die Umweltverträglichkeitsprüfung werden somit klar nicht erreicht, ausserdem handelt es sich um eine unwesentliche Änderung (ca. 4.1% Verkaufsfläche sowie 2.8% bei den Parkplätzen) des Bestands.

Auch ohne formelle Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung werden vorliegend die Vorschriften über den Schutz der Umwelt angewendet.

3.6 Weitere Rahmenbedingungen

Schützenswerte Ortsbilder

In der Gemeinde Obersiggenthal ist der Kern des Ortsteils Kirchdorf im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) inventarisiert. Im Inventarblatt Kirchdorf werden keine Aussagen gemacht, die den Gestaltungsplanperimeter betreffen. Der Markthof ist nicht Teil des Inventars.

Hindernisfreies Bauen

Für Bauten und Anlagen gilt die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten». Aufgrund des öffentlichen Charakters des Areals werden neben den Gebäuden auch der Freiraum und die Zugangswege zu den Gebäuden hindernisfrei ausgestaltet.

4 Richtprojekt

4.1 Beurteilung bestehende Ausgangslage Markthof

Der Markthof von Nussbaumen wurde 1973 eröffnet und ist bis heute ein funktionierendes und belebtes Ortszentrum mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Durch die vielen Einkaufsmöglichkeiten auf konzentriertem Raum wurde der Markthof zu einem regionalen Anziehungspunkt. Eine gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr ist gegeben.

Das orthogonal aufgebaute Ensemble mit Fernwirkung ist geprägt von grossflächigen Sockelbauten für Shopping, darauf aufgesetzt sind drei Punkthochhäuser und in der Höhe abgestufte Zeilenbauten, für Wohnnutzungen.

Während die erdgeschossigen Aussenräume vorwiegend der Anlieferung und der Parkierung dienen, sind die teilweise begrünten Flachdächer des Sockels den Bewohnern vorbehalten. Die Qualität der Aufenthalts- und Spielflächen ist allerdings schlecht. Es fehlt an qualitativ hochstehenden Aussenflächen auf Erdgeschossniveau für Besucher wie auch für Bewohner.

Im Bereich Hertensteinstrasse / Kirchweg fehlt dem Markthof zudem ein städtebaulicher Abschluss. Die dortigen Kleinbauten wirken gegenüber dem Markthof in ihrem Massstab fremd und verhindern mangels Durchwegung eine gute fussläufige Vernetzung mit dem östlichen Gemeindegebiet. Das Areal ist unternutzt, eine nachhaltige Verdichtung macht Sinn.

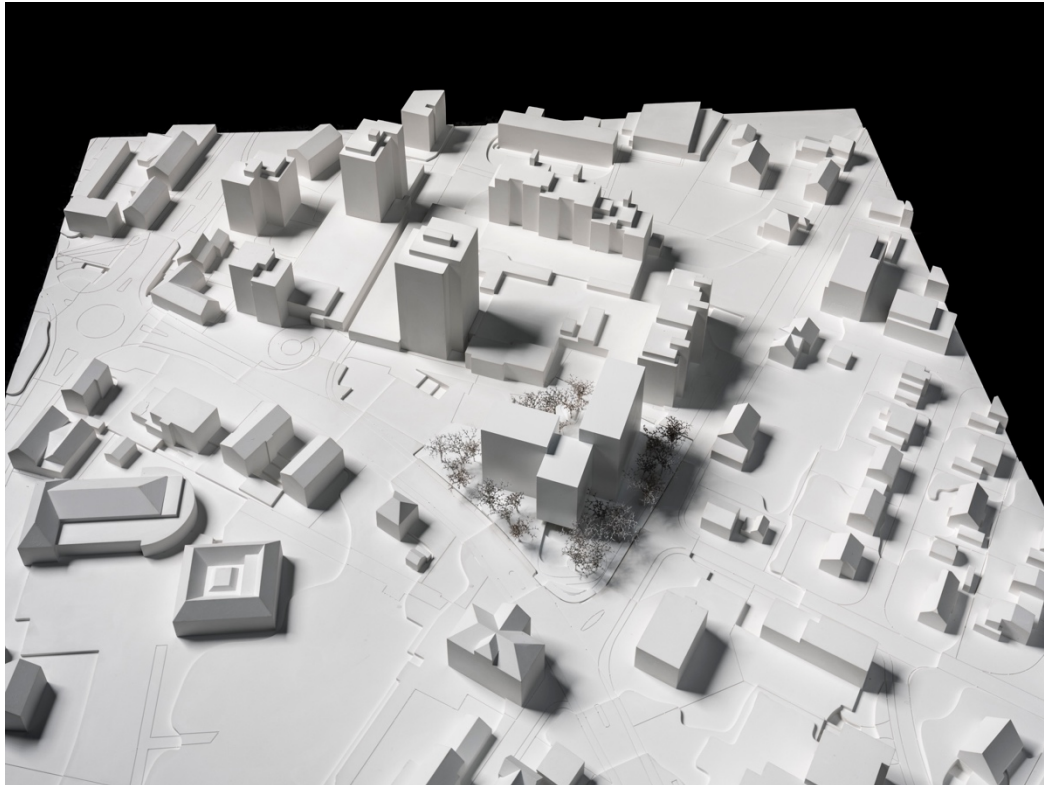


Abb. 8
Modellfoto
Studienauf-
trag (Ecke
Herten-
steinstrasse /
Kirchweg)

4.2 Städtebauliches Konzept

Volumen Freiraum und Nutzung

Das bestehende Ensemble von 1973, wird durch einen orthogonal aufgebauten, mäanderförmigen Baukörper ergänzt, welcher die vorhandene Bebauungsstruktur mit seinen markanten Hochpunkten und Zeilenbauten in der Höhenentwicklung, Volumetrie und Grundrissstruktur abschliesst.

Bewusst wird unter der Hochhausgrenze gemäss VKF (Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen) gebaut, aus Respekt auf die teilweise kleinteilige Bebauungsstruktur nördlich des Kirchwegs.

Der neue Baukörper bildet durch seine Staffelung im Grundriss und seiner Höhe einen markanten Hofraum. Mehrheitlich werden alle Wohnungen gegen diesen - vom Strassenlärm abgewandten - Bereich orientiert.

Erdgeschossig zum öffentlichen Hofraum hin, sind neben den Dienstleistungs- und Retailflächen auch halbgeschossige Atelierwohnungen untergebracht. Zusammen mit dem Kinderspielplatz schaffen sie einen bisher fehlenden lebendigen öffentlichen Aussenraum von hoher Qualität welcher den Markthof bereichert und das gemeinschaftliche Zusammenleben des Quartiers fördert und die Identität des Ortes stärkt.



Abb. 9
Modellfoto
Studienauftrag
(Richtung Norden
mit
Hertenstein-
strasse)

Im nordöstlichen Gebiet schafft eine neue gedeckte Durchwegung mit Rampentreppe die Anbindung über die Hertensteinstrasse hinweg an das östliche Gemeindegebiet mit seiner zukünftigen baulichen Verdichtung.

Mit der Öffnung des Areals und der neuen Durchwegung wird der Markthof fussläufig besser im Quartier verankert. Die Sicherheit ist durch die Übersichtlichkeit gewährleistet. Zudem wird der heute wenig attraktive östliche Aussenbereich des Markhofes neu bespielt und gewinnt dadurch an Qualität.

Erschliessung Wohnungen

Die Adressierung der Treppenkerns zu den Wohnungen liegt strassenseitig. Grosszügige Vorbereiche werben die hindernisfreien Zugänge auf und bieten wettergeschützte Zonen, in welchen auch die Briefkastenanlagen Platz finden. Die Treppenhäuser sind zusätzlich über einen Nebenzugang an den Hof angebunden. Diese zweiseitigen Hauszugänge erhöhen die Wohnqualität.

Erschliessung halböffentliche Nutzungen

Der Zugang zu den Dienstleistungs- und Retailflächen sowie der Atelierwohnungen erfolgt über den öffentlichen Hofraum.

Erschliessung Parkgarage

Eine im Nordwesten angeordnete Rampenanlage erschliesst die neue Tiefgarage Schild Ost. Um einen späteren Rückbau möglichst gering zu halten wird diese als einspurige Rampe mit Lichtsignalanlage und Wartebereich im Bereich des Kirchwegs vorgeschlagen. Die Rampenanlage wird an der Parzellengrenze als Ergänzung des vorhandenen Hartbereiches angeordnet.

Im Rahmen des Studienauftrags wurde der Nachweis erbracht, dass die im bestehenden Gestaltungsplan als Orientierungsinhalt angemerkte Gesamterschliessung über die

Hertensteinstrasse mit einer zweispurigen Spindelrampe, welche die Tiefgaragen Denner, Migros, Markthof und Schild Ost verbindet bzw. erschliesst, funktionieren kann.

Anlieferung und Feuerwehrezufahrt

Die Anlieferung des Markthofs bleibt wie im heutigen Zustand weiterhin bestehen und wird evtl. auch dem Schild Ost als Anlieferung dienen oder aber, die Anlieferung erfolgt unterirdisch über die Tiefgaragenzufahrt.

Die Feuerwehrezufahrt mit entsprechender Stellfläche im Hof erfolgt über diesen bestehenden Anlieferungsbereich. Die Zufahrt ist mit einer Breite von 3.50 m und der Durchfahrts Höhe von 4.0 m im offenen Bereich gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Containerstandorte gemäss Aussenraumkonzept des Landschaftsarchitekten sorgen für die entsprechende Entsorgung des Schild Ost.



Abb. 10
Situations-
plan
Richtprojekt

4.3 Architektur

Innere Organisation

Die drei natürlich belichteten Treppenkern erschliessen in den Regelgeschossen zwei- bzw. dreispännig jeweils die einzelnen Wohnungen und verbinden diese mit den in den Untergeschossen platzierten Nebenräumen wie Kellerflächen, Technikzentralen, sonstige Nebenräume sowie mit der Tiefgarage.

Grundrisse

Die kompakten und effizienten Wohnungsgrundrisse können in jeder Lebensphase gut bespielt werden. Sie eignen sich für vielfältige Wohnbedürfnisse und Wohnformen und als Basis für eine gute soziale Durchmischung. Verkehrsflächen werden auf ein Minimum beschränkt. Die Zimmer und Nasszellen sind grösstenteils über einen Vorplatz erschlossen. Mehrheitlich liegen die Bäder und Duschen an der Fassade und können so mit Tageslicht versorgt werden, während die grosszügigen Kochbereiche im Zentrum einer Wohneinheit liegen, als sozialer Angelpunkt gedacht.

Die Wohnungen weisen je ein separates Reduit auf, welches Waschmaschine und Tumbler beinhaltet. Grosszügige Nebenräume (Kellerabteile) sind in den Untergeschossen organisiert.

Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen gedeckten ausladenden Balkon welcher unterschiedlich genutzt werden kann. Um die Privatheit zu gewährleisten, wird dieser zusätzlich in den Baukörper hineingezogen.

Baustruktur

Das Layoutkonzept mit wirtschaftlichen Spannweiten und über alle Geschosse hinweg durchlaufendem Tragrafter, lässt verschiedene Bauweisen wie Skelett oder Schottenbau in Massiv- oder Leichtbauweise in Holz zu.

Architektonischer Ausdruck

Die klar aufgebaute Layoutstruktur kommt auch in der Fassade zum Ausdruck: Einem ordnenden Raster werden unterschiedliche Elemente zugeführt in einem Wechselspiel von geschlossenen, transluzenten und transparenten Materialien.

Ein- und ausspringende Balkenelemente gliedern das Volumen in der Vertikale, ein klar lesbarer Sockel- und Dachabschluss gliedern in der Horizontale.

Eingezogene Volumen markieren die Hauszugänge.

Lärm

Die Gebäudekörper liegen grundsätzlich ausserhalb der Lärmeinwirkungen. Die Wohnungen sind mehrheitlich gegen die vom Strassenlärm abgewandten Seiten bzw. zum Hofbereich orientiert.

Bei Wohnungen, welche dem Strassenlärm ausgesetzt sind, sind nur die Nebenräume zur lärmbelasteten Seite orientiert oder Wohn- und Schlafräume werden über eingezogene Balkone belüftet und sind so der Lärmquelle nicht direkt ausgesetzt.

Geschlossene Brüstungen der Loggien verhindern zusätzlich eine Lärmimmission in die dahinterliegenden Räume.

4.4 Vegetationskonzept

Die neuen Baukörper werden von einem grosszügigen Grüngürtel umgriffen, welcher das Areal räumlich zониert und eine Abgrenzung zu den anliegenden Strassen schafft. Der durchgrünte Freiraum gliedert sich vertikal in mehrere Ebenen, die in ihrem Zusammenspiel verschiedenartige Räume, Atmosphären und Nutzungsmöglichkeiten entstehen lassen. Die Grundebene für die Bepflanzung wird durch einen raumbildenden Vegetationskörper aus einheimischen Kleingehölzen wie beispielsweise Liguster, Kornus, Hainbuche, Eibe und Buche gebildet.

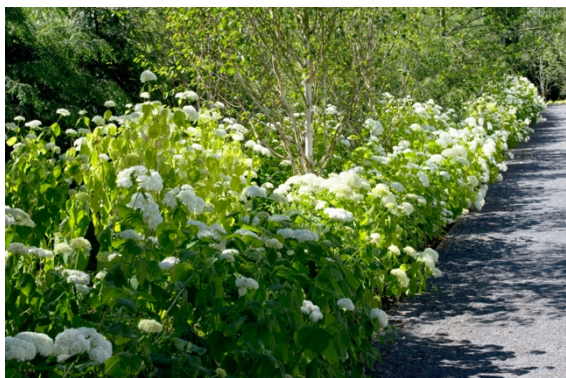


Abb. 11: Referenzbild durchgrünter Freiraum

Diese Grünfläche wird von Baumgruppen aus mehrstämmigen und ebenfalls einheimischen Gehölzen wie beispielsweise Birken, Erlen und Feldahornen bespielt. Eine weitere Komponente der Bepflanzung stellen einheimische Hochstammbäume wie beispielsweise Spitzahorn, Föhre und Eiche dar. Gezielt platziert markieren sie neuralgische Punkte des Areals und dienen als Schattenspender. Die Hochstammbäume verdichten sich im Bereich der Spiel- und Gemeinschaftsplätze und schaffen an diesen Orten Aufenthaltsqualität und Atmosphäre. Die Komposition der verschiedenen Pflanzenarten wandelt sich im Laufe der Jahreszeiten und lässt vielfältige Erscheinungsbilder entstehen. Das Grünvolumen trägt ausserdem zu einem ausgeglichenen Mikroklima bei und schafft durch die Verwendung von ausschliesslich einheimischen Pflanzenarten einen wichtigen Mehrwert für die Biodiversität und Ökologie.



Abb. 12
Referenzbild
der Gehölze

4.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Ziel für den Markthof Schild Ost ist eine autonome Erschliessung und Parkierung, welche die Tiefgarageneinfahrt ab Kirchweg in eine eigene Tiefgarage gewährleistet. So bestehen keinerlei Abhängigkeiten zwischen dem bestehenden Markthof und dem Schild Ost.

Die Erschliessung erfolgt über eine einspurige, evtl. gedeckte Rampe vom Kirchweg (Gemeindestrasse) am Westrand des Gestaltungsplanperimeters Markthof Schild Ost. Die Steuerung der Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine Lichtsignalanlage. Im EG wie auch im UG werden deshalb je ein Warteplatz so angeordnet, dass die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge nicht behindert werden.

Die Gemeinde artikuliert die Vision einer gemeinsamen Arealerschliessung über die Hertensteinstrasse. Inwiefern das Interesse sämtlicher involvierter Grundeigentümer sowie ein entsprechender Realisierungshorizont vorliegt, ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen.

Im Studienauftrag wurde eine mögliche Erschliessung mittels zweispuriger Spindelrampe aufgezeigt. Der entsprechende Platz am Südrand des Gestaltungsplanperimeters wird im Teilgestaltungsplan gesichert (Freihaltebereich).

Parkierung

Die Parkierung erfolgt autonom für den Markthof Schild Ost. Die Parkierung erfolgt im 1. UG (und evtl. 2. UG), sowohl für Bewohner und Mitarbeiter als auch für die Besucher.

Oberirdisch wird ein Behindertenparkplatz für Besucher am Kirchweg angeordnet. Die unterirdischen Parkplätze werden über die Rampe Kirchweg erschlossen. Das 1. UG wird so ausgebildet, dass ein Anschluss an eine spätere gemeinsame Erschliessung ab Hertensteinstrasse ohne grössere Umbauten ermöglicht wird.

Im vorliegenden Teilgestaltungsplan wird eine max. Parkplatzzahl definiert werden, entsprechend den gültigen VSS-Normen.

Im Bewilligungsverfahren wird mittels Mobilitätskonzept die minimal erforderliche und maximal zulässige Parkplatzzahl ermittelt.

Mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass der Zusatzverkehr aus dem max. möglichen Parkplatzangebot vom übergeordneten Strassennetz problemlos aufgenommen werden kann (vgl. Beilage Verkehrsgutachten vom 30. Mai 2020).

(Text und Abbildungen Kap. Richtprojekt: Theo Hotz Partner Architekten AG, Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG und Suisseplan Ingenieure AG)

5 Gestaltungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Zweck, Perimeter und Bestandteile, Geltendes Recht (§§ 1-3 SNV)

Mit dem Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» werden u.a. die definierten Ziele gemäss BNO §§ 14 und 15, Abs. 1 umgesetzt, bzw. weiter präzisiert.

Die geforderte sorgfältige ortsbauliche und architektonische Gestaltung wurde im Rahmen eines Studienauftrags ermittelt und mit dem vorliegenden Teilgestaltungsplan grundeigentümergebunden gesichert.

Ausserdem haben die Richtprojekte Architektur und Freiraum vom 15. Mai 2020 wegleitenden Charakter. Wird davon abgewichen, so ist zumindest eine gleichwertige Lösung zu erzielen.

Im Perimeter befinden sich die Parzellen Nrn. 61, 62, 109, 110, 111, 112, 114, 2684. Abgesehen von der Parzelle Nr. 61, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde ist, gehören sämtliche Parzellen demselben Grundeigentümer. Für die Parzelle Nr. 61 besteht ein Vorvertrag für deren Erwerb, mit Auflagen. Unter anderem wird neu ein durchgehendes Trottoir in der Ecke Kirchweg/Hertensteinstrasse erstellt (vgl. Situationsplan und Vorvertrag zum Abschluss eines Parzellierungsvertrags mit Abtretungen, Tausch und Vereinigungen vom 8. Mai 2019).

Für die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche ist die Grundstücksfläche von 3'765 m² massgebend.

Dem Aspekt eines nachhaltigen sowie ressourcen- und klimaschonenden Gesamtkonzepts wird in der Vertiefung der Planung wie bis anhin grosse Beachtung geschenkt (Stichworte Schwammstadt, Hitzeinsel, Kreislaufwirtschaft) mit dem Ziel eine ganzheitlich qualitätsvolle Projektentwicklung zu schaffen.

5.2 Gestaltung

Grundsatz (§ 4)

Zur Erfüllung des ersten Ziels gemäss § 1 SNV wird in Anlehnung an § 21 BauG und § 8 BauV eine besonders gute Gestaltung gefordert. Dies betrifft nicht nur Bauten, Anlagen und Umgebung, sondern auch Materialien und Farben. Mit Abs. 2 werden die übergeordneten Zielsetzungen weiter präzisiert.

5.3 Nutzung und Bebauung

Nutzweise (§ 5)

Zusätzlich zu den publikumsorientierten, gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen sind in den Erdgeschossen bis max. 50% Wohnen zulässig. In Teilbereichen müssen auch die Dienstleistungsbetriebe publikumsorientiert sein (Arztpraxen, Coiffeur, Physiotherapie, Kita, Reha, Fitnessstudio o.ä.). In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnnutzung und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Baubereich und Durchgang (§§ 6, 7)

Mit dem eng gefassten Baubereich und der Differenzierung in der Höhenentwicklung wird die städtebauliche Lösung der baulichen Ergänzung des bestehenden Markthofareals gesichert. Der unterirdische Baubereich ermöglicht, den Aussenraum gänzlich von Parkplätzen freizuhalten. Gleichzeitig ist eine ausreichende Überdeckung notwendig, damit die Bepflanzung mit Bäumen gemäss dem Richtprojekt Freiraum erfolgen kann.

Der kantonale Abstand zur Hertensteinstrasse K427 wird mit dem unterirdischen Baubereich vollumfänglich eingehalten. Mit der Einhaltung des kommunalen Strassenabstandes Kirchwegs wird die zu projektierende Fläche gemindert. Um eine technisch sowie wirtschaftlich optimale Einstellhalle im Untergeschoss, zu projektieren, ist die partielle Unterschreitung des kommunalen Strassenabstandes notwendig. Somit ist gewährleistet, dass die Anforderungen an Parkplatzanzahl und Komfortstufen bestmöglich erfüllt werden können und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer nicht gefährdet wird. In der weiteren Projektierung wird allerdings eine Reduktion der unterirdischen Bauten geprüft. Der kommunalen Unterschreitung des Strassenabstands wird seitens Gemeinde zugestimmt. Aufgrund des sich in Erarbeitung befindlichen Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) des Kirchwegs soll der Kirchweg verschmälert werden, allenfalls liegt nach der Realisierung keine Unterschreitung mehr vor.

In den Teilbereichen A2, A3 ist im Erdgeschoss ein mindestens 3 m breiter Durchgang freizuhalten, welcher die ebenerdige, fussläufige Verbindung ab der Hertensteinstrasse auf den Marktplatz bzw. weiter zum Markthof erlaubt. Für Fahrradfahrende ist der Durchgang auch passierbar, aber mit Vortritt für die Fussgänger. Hierfür sind öffentliche Veloparkplätze vor dem Durchgang von der Hertensteinstrasse her vorgesehen.

Der Durchgang von der Hertensteinstrasse her wird hell, sicher und gut auffindbar und ansprechend ausgestaltet. Weitere Festlegungen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Diese Anbindung ist gegenüber dem heutigen Zustand eine im öffentlichen Interesse stehende wesentliche Qualitätssteigerung. Eine stufen- und phasengerechte Präzisierung des Durchgangs erfolgt bis zu dessen Realisierung.

Baubereich Erschliessung Tiefgarage (§ 8)

Die Tiefgarage wird über eine Rampe vom Kirchweg her erschlossen. Eine Überdachung für deren Begrünung ist zulässig. Da die Rampe bei der Einfahrt mehr als 80 cm aus dem Boden ragen wird, handelt es sich um ein Gebäude, welches vorliegend im Unterabstand zu Parzelle Nr. 108 liegt. Die Anlieferung für den Schild Ost erfolgt entweder über die eigene Tiefgarage oder aber über die bestehende Anlieferung Markthof, welche über verschiedene Parzellen, u.a. diejenige des Besitzers vom Markthof Schild Ost führt. Die Anlieferung erfolgt über die TG-Anlieferung, da es nur Kleintransporter sein werden, ist dies technisch möglich.

Sobald die Erschliessung der Tiefgarage des Markthofs über die Hertensteinstrasse gemäss Gestaltungsplan «Zentrumszone» fertig gestellt ist, ist die Erschliessung der Tiefgarage Markthof Schild Ost über den Kirchweg rückzubauen. Der Bereich ist anschliessend gemäss § 11 SNV zu gestalten. Die Planung und Realisierung der Erschliessung Hertensteinstrasse ist nicht Sache des Grundeigentümers vom Markthof Schild Ost, sondern von übergeordneter Stelle, seitens Gemeinde, anzugehen.

Ausnützung, maximale Höhenkoten, Geschosszahl (§ 9)

Die maximale Ausnützung entspricht der BNO § 10**. Die Höhen wurden in den vorliegenden SNV gegenüber der BNO, welche max. 40 m ermöglichen würde, nicht ausgeschöpft und basierend auf dem Studienauftragsergebnis bzw. dem Richtprojekt, differenziert festgelegt. Es sind Gebäudehöhen von max. 30 m vorgesehen, diese sind entsprechend im Teilgestaltungsplan festgesetzt. Mit dieser Differenzierung der Höhen entsteht ein

besseres Ergebnis gegenüber der Regelbauweise. Die Bauten, bzw. die gemäss Teilgestaltungsplan vorgesehenen Baubereiche gliedern sich optimal in den städtebaulichen Kontext ein und verhindern die natürliche Besonnung angrenzender Gebiete dabei nicht gänzlich (§ 4 Abs. 2 BNO). Gemäss dem rechtskräftigem Gestaltungsplan Zentrum wurden die Geschosshöhen bestimmt. Diese Bestimmung der Geschosshöhen erfolgt zusätzlich zur Bestimmung der max. Höhenkoten.

Auf dem Areal sind bereits Bestandesbauten vorhanden. Das massgebende Terrain ist in diesen Bereichen zu interpretieren / zu interpolieren und im Sinne des Projekts zu projektieren.

Dachgestaltung (§ 10)

Die Dachform ist gemäss BNO nicht definiert. Mit dem vorliegenden Teilgestaltungsplan werden Flachdächer vorgeschrieben, um die städtebauliche Ergänzung des bestehenden Ensembles auch betreffend die Dachform zu gewährleisten.

5.4 Freiraum

Freiraum durchgrünt (§ 11)

Der durchgrünte Freiraum wird mit vorwiegend standortgerechten und einheimischen Arten und den darin enthaltenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen zu einem vielfältig nutzbaren Aussenraum von hoher Qualität. Hierzu werden die Flächen gross mehrheitlich begrünt oder mit unversiegelten Belägen versehen. Die gemäss § 61 BNO geforderten 10% Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerschaft, ausgehend von der anrechenbaren Geschossfläche, beträgt vorliegend rund 680 m². Mit dem durchgrünten Freiraum sowie dem Marktplatz werden rund 900 m² dauerhaft nutzbare Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen realisiert. Die Bestimmung gemäss BNO § 61 wird damit deutlich übertroffen.

In dem durchgrünten Freiraum ist ein Behinderten Parkplatz vorgesehen. Ausserdem wird er auch für Veloabstellplätze bzw. als Containerstandort genutzt werden (vgl. SNV § 6 Abs. 3 e).

Bei einer Realisierung der Erschliessung ab Hertensteinstrasse muss ein Teil des Freiraums mit seinen Nutzungen und seiner Bepflanzung teilweise weichen (vgl. § 18 SNV). Bei der Berechnung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen wurde dieser Freihaltebereich deshalb nicht inkludiert.

Gemäss Teilplan Umgebung des GP Zentrum sowie laut Art. 15 der SNV darf der bestehende Grün- und Erschliessungsbereich nicht ohne Ersatz versiegelt werden. Der GP Schild Ost überlagert diesen Bereich mit dem durchgrünten Freiraum. Im Bereich des «Grün- und Erschliessungsbereichs mit Bepflanzung» gemäss GP Zentrum wird deshalb neu im GP Markthof Schild Ost ein durch die Öffentlichkeit nutzbarer «Aufenthaltsbereich mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten» geschaffen. Die Fläche wird somit mindestens flächengleich auch in Zukunft weiterhin existieren und öffentlich zugänglich sein. Mit dem GP Schild Ost erfolgt damit eine stufengleiche Präzisierung der Eintragung des GP Zentrum. Der «Grün- und Erschliessungsbereichs mit Bepflanzung» gemäss GP Zentrum wird deshalb mit dem vorliegenden Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost aufgehoben.

Terraingestaltung (§ 12)

Damit ein harmonischer Gesamteindruck entsteht, ist das Terrain so zu gestalten, dass, wo möglich, auf Geländesprünge verzichtet wird und damit ein natürlicher Geländeverlauf entsteht.

Marktplatz (§ 13)

Der Marktplatz wird das Herz des Schild Ost, nicht nur für die Bewohner, sondern auch für den gesamten Markthof und die Öffentlichkeit. Er soll auch für Aktivitäten der Gemeinde zur Verfügung stehen (z.B. Weihnachtsmarkt o.ä.). Auch den angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen wird er bei Bedarf als Aussenraum zur Verfügung stehen (z.B. Sitzplätze Café oder Restaurant). Ein Spielbereich für Kinder ist ebenso vorgesehen. Der Aufenthaltsqualität wird durch die Berücksichtigung von Beschattung und Möblierung Rechnung getragen.

Der Abstand zwischen der durch die Öffentlichkeit nutzbaren Fläche des Marktplatzes und dem Baubereich hat einen Abstand von 4 m zu betragen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Erreichbarkeit sowie der Betrieb der publikumsorientierten Nutzungen in den Baubereichen auch während einer öffentlichen Nutzung des Marktplatzes gewährleistet bleibt.

Die Schwellenraumthematik zwischen öffentlicher und privater Nutzung wird im Rahmen der Vorprojekterarbeitung weiter vertieft. Eine stufen- und phasengerechte Präzisierung, auch in Zusammenhang mit der definiten Nutzung, erfolgt in der weiteren Planung.

Bäume (§ 14)

Mit einer verbindlichen Festsetzung der Mindestanzahl und den ungefähren Standorten der Bäume, wird ein entscheidendes Qualitätsmerkmal des Freiraums gesichert. Die Bäume innerhalb des Freihaltebereichs werden bei der Realisierung der Erschliessung Hertensteinstrasse teilweise weichen müssen. Für die Bäume ist ein Bodenaufbau von mindestens 1.00 m zu gewährleisten.

Südlich des Marktplatzes sind Baumtröge vorgesehen (vgl. Richtprojekt Querschnitt 01), dort beträgt das Erdreich bis Oberkant Pflanztrogl rund 1.5 m.

5.5 Erschliessung

Erschliessung (§ 15)

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage Markthof Schild Ost erfolgt über den Kirchweg. Die Sichtzonen wurden im Situationsplan vermerkt und werden eingehalten. Auch die Anlieferung erfolgt innerhalb des Perimeters über die Tiefgarageneinfahrt. Gleichzeitig wird eine Lösung mittels Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) über die bestehende Anlieferung für das Markthofareal mit dem Grundeigentümer Parzelle Nr. 108 angestrebt. Blaulichtdienste können über die bestehende Zufahrt Markthof bis zum Marktplatz vorfahren, wodurch die Notzufahrt gewährleistet ist.

Mit dem im Situationsplan schraffierten Bereich «Erschliessung Kirchweg» wird der benötigte Raum für die Umsetzung des sich in Planung befindenden «Betriebs- und Gestaltungskonzept» durch die Gemeinde gesichert. Die hierfür nötige Abstimmung mit dem «Betriebs- und Gestaltungskonzept Kirchweg» erfolgt in der weiteren Projektierung. Das Ziel ist eine sichere Wegverbindung für alle Verkehrsteilnehmer.

Der neu zu schaffende «Aufenthaltsbereich mit Brunnen und Sitzgelegenheit» wird durch eine öffentlich nutzbare arealinterne, sickerungsfähige Wegverbindung erschlossen.

Ausserdem wird eine zusätzliche öffentliche Wegverbindung zwischen Marktplatz über den Durchgang Baubereich zur Hertensteinstrasse geschaffen. Die Durchwegung des Areals wird damit gegenüber der heutigen Situation wesentlich verbessert.

Autoabstellplätze (§ 16)

Um den Freiraum von Verkehr freizuhalten, sind Autoabstellplätze für Bewohner, Besucher und Beschäftigte nur in der Tiefgarage zulässig. Da in der BNO die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht geregelt ist, gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung. Gemäss § 43 BauV wird die Anzahl Abstellplätze mit der VSS-Norm SN 640 281 ermittelt. Zur Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements wird im Sinne von § 8 Abs. 2 lit c BauV die Anzahl Autoabstellplätze nach oben limitiert (Maximalwert gemäss VSS-Norm SN 640 281).

Die VSS-Norm sieht für Wohnnutzungen einen Autoabstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF = alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden ober- und unterirdischen Geschossflächen) oder einen Autoabstellplatz pro Wohnung vor. Zusätzlich sind 10% davon als Abstellplätze für Besucher vorzusehen. Der Autoabstellplatzbedarf für übrige Nutzungen ist abhängig von der Art der Nutzung.

Für die Abstellplatzberechnung für Personal / Bewohner und Kunden / Besucher resultiert insgesamt ein Bedarf von 68 bis 73 Parkfeldern. Mittels eines Mobilitätskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist vorgesehen, die aus der VSS-Norm resultierende Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung weiter zu reduzieren, bzw. den Modalsplit zugunsten von ÖV und LV weiter zu verbessern.

Das Richtprojekt sieht neben dem Wohnen Gewerbeflächen im Umfang von ca. 320 m² vor. Bei den Personal- und Besucherparkplätzen wird die ÖV-Erschliessung berücksichtigt. Vorliegend handelt es sich um den Standorttyp B, dies ergibt für die Gewerbeflächen zwischen 8 und 11 Parkfeldern (vgl. Verkehrsgutachten vom 30. Mai 2020). Am Kirchweg ist die Erstellung eines Behinderten Parkplatzes geplant. Die öffentlichen Autoabstellplätze für Kunden und Besucher werden in der Tiefgarage angeordnet und sind während den Öffnungszeiten zugänglich oder werden durch einen Einkauf in die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Markthof Areal abgedeckt. Eine Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze ist möglich.

Sofern die öffentlichen Autoabstellplätze auf eigenem Grund realisiert werden, ist ein Zusammenschluss der unterirdischen Tiefgarage MSO mit der benachbarten Parzelle Nr. 108 zu gewährleisten. Eine Dienstbarkeit betreffend Durchbruchs- und Unterbaurecht besteht bereits. Sollten die zum Zeitpunkt der Baubewilligung notwendigen öffentlichen Parkplätze, die Anzahl derjenigen, welche eingekauft werden können, übersteigen, sind sie entweder auf eigenem Grund zu errichten oder auf einem benachbarten Grundstück einzukaufen. Diesem Vorgehen wurde seitens Gemeinde Obersiggenthal zugestimmt.

Die nach heutigem Planstand (Stand Richtprojekt) öffentlichen PP sind wie folgt ange-dacht (Abbildungen folgende Seite):



Abb. 13
Öffentliche
Parkplätze
(blau einge-
färbt),
Erschlies-
sung
Kirchweg



Abb. 14
Öffentliche
Parkplätze
(blau einge-
färbt),
Erschlies-
sung
Herten-
steinstrasse
mit Spindel-
rampe

Veloabstellplätze (§ 17)

An den im Situationsplan bezeichneten Orten sind Veloabstellplätze für die Bewohner sowie öffentliche Veloabstellplätze vorzusehen. Die Lage der öffentlichen Veloabstellplätze wird in der weiteren Projektierung präzisiert.

Für die Anzahl der Veloabstellplätze und deren Anforderungen gelten die übergeordnete Gesetzgebung bzw. die Bau- und Nutzungsordnung § 60.

Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse (§ 18)

Der Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse sichert die Möglichkeit für die Gesamtarealerschliessung des Perimeters Gestaltungsplan «Zentrumszone» über die Hertensteinstrasse. Damit wird den übergeordneten Planungen (vgl. Kap. 3.2) ausreichend Rechnung getragen. Der für die Realisierung der Zufahrt ab der Hertensteinstrasse notwendige Unterabstand zur Kantonsstrasse K427 ist Bestandteil des künftigen Planungsprozesses. Bis zur Realisierung dieser Gesamterschliessung ist der Freihaltebereich Bestandteil des durchgrünten Freiraums und soll auch als Spielbereich und Wegverbindung zwischen Hertensteinstrasse und Marktplatz genutzt werden. Bei der Realisierung dieser Erschliessung soll möglichst viel des durchgrünten Freiraums erhalten bleiben.

Mit der Realisierung der gemeinsamen Erschliessung Hertensteinstrasse ist die Tiefgarage Markthof Schild Ost an die Zufahrt Hertensteinstrasse anzubinden. Das dafür notwendige Rampenbauwerk ist sorgfältig in die Umgebung einzupassen.

Die Vertiefung des Nachweises für die technische Machbarkeit dieser Erschliessung aus dem Studienauftrag wurde im Rahmen der vorliegenden Planung vorgenommen. Die Gemeinde bestätigt die technische Machbarkeit, dies gilt mit dem vorliegenden Stand als erbracht. Es wurden die Varianten Spindelrampe und Rampe Gekröpft geprüft.



Abb. 15
 Variante
 Spindel-
 rampe,
 Grundriss
 UG

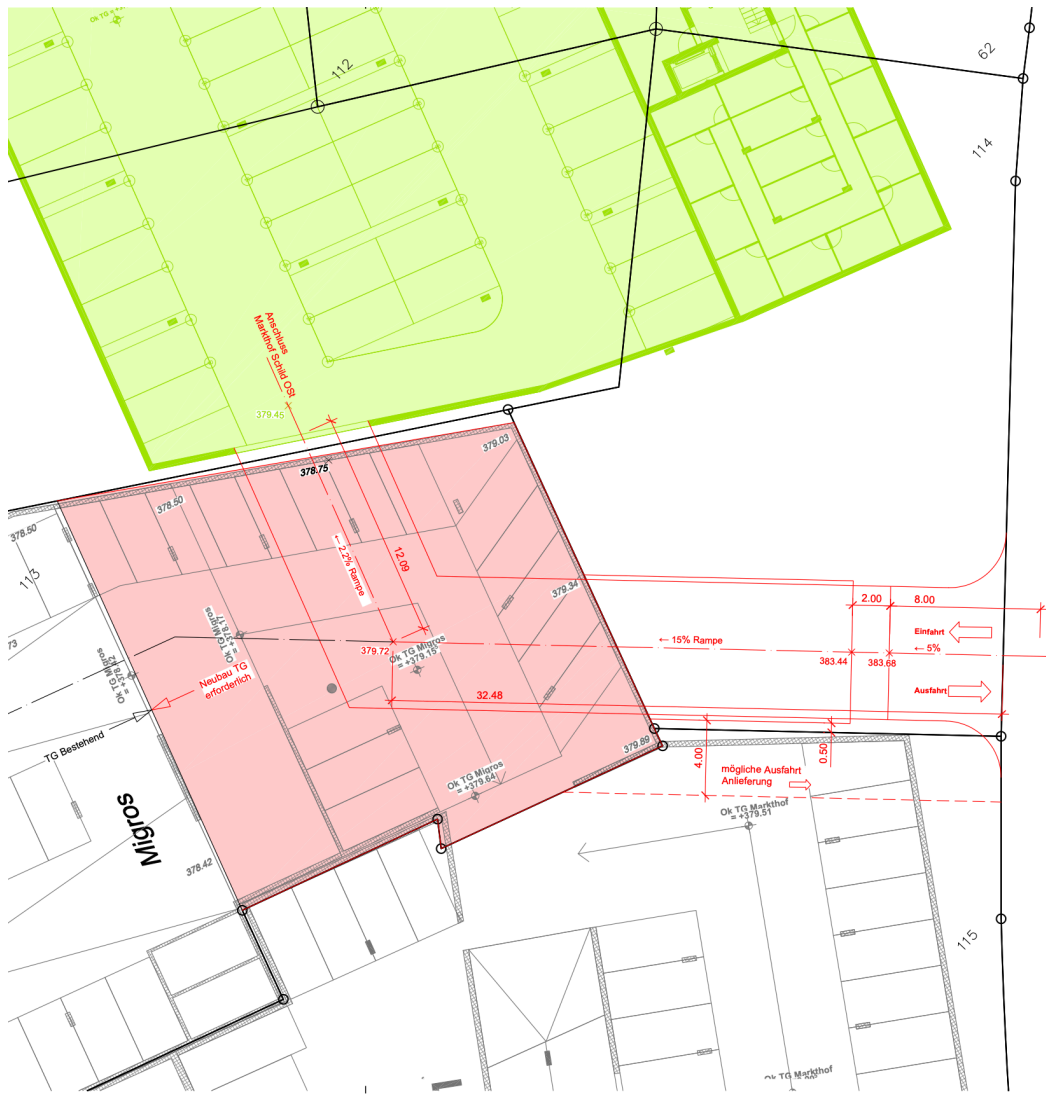


Abb. 16
 Variante
 Rampe ge-
 kröpft,
 Grundriss
 UG

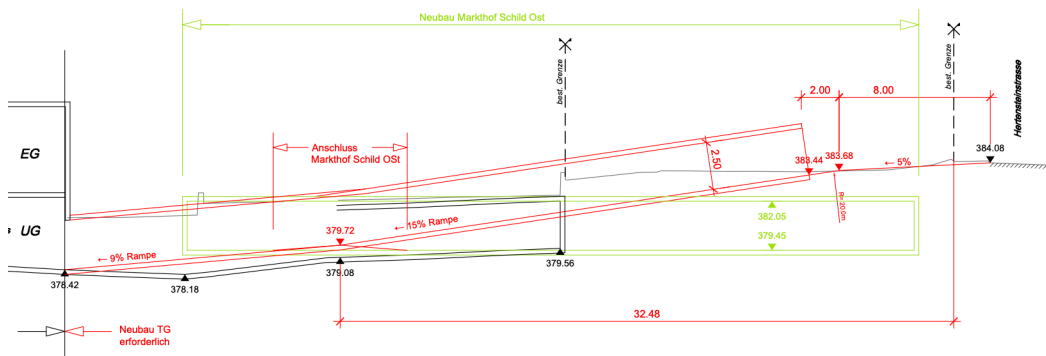


Abb. 17
 Variante
 Rampe ge-
 kröpft,
 Längs-
 schnitt

5.6 Umwelt

Hochwasser (§ 19)

Das Areal ist von Hochwasser betroffen (vgl. Kap. 3.5). Gemäss § 18 SNV ist BNO § 31 zu berücksichtigen.

Energie und Nachhaltigkeit (§ 20)

Im Rahmen des vorliegenden Teilgestaltungsplans werden erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit (z.B. Ökologischen Ausgleich) gestellt. Es wird jedoch nicht abschliessend bestimmt, wie die erhöhten Anforderungen an die Nachhaltigkeit und ein energieeffizientes Bauen konkret umzusetzen sind, auch eine Zertifizierung wird nicht verlangt, um Spielraum bei der weiteren Projektierung zu gewährleisten.

Folgende Varianten sind denkbar:

1. Eine Projektentwicklung nach dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040) zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung in Anlehnung an die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft aus. Dabei wird eine gesamtheitliche Optimierung der drei Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität angestrebt. Es wird somit nicht nur die Betriebsenergie optimiert, sondern gleichermaßen auch auf eine effiziente und nachhaltige Erstellung, Ressourcenschonung und einen bewussten Umgang mit der durch den Standort induzierten Mobilität geachtet.
Der SIA-Effizienzpfad Energie definiert Zielwerte (Summe aus Erstellung, Betrieb und Mobilität) und Zusatzanforderungen (Summe aus Erstellung und Betrieb) für die nicht erneuerbare Primärenergie und die Treibhausgasemissionen für verschiedene Gebäudekategorien. Den Zielwert und die Zusatzanforderung gilt es im Rahmen der Projektentwicklung und Bilanzierung nachzuweisen und einzuhalten.
Mit dem SIA-Effizienzpfad Energie wird sichergestellt, dass handfeste Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt werden, welche auch im Vollzug geringen Interpretationsspielraum lassen und entsprechend geprüft werden können. Zudem ist der SIA-Effizienzpfad Energie kompatibel mit den SNBS-Indikatoren zum Thema Primärenergie und Treibhausgasemissionen. Sollte eine SNBS-Zertifizierung angestrebt werden, müssen diese Berechnungen ohnehin durchgeführt werden.
2. Alternativ können die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz mittels einer Zertifizierung nach SNBS Silber erfüllt werden. Der SNBS deckt die Themen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt ab, und bildet damit ein umfangreiches Instrument, um den Themenbereich «Nachhaltigkeit» in einem Bauvorhaben gesamtheitlich abzudecken.
Die SNBS-Zertifizierung ist bezüglich der Erstellungs-, Betrieb- und Mobilitätsenergie etwas weniger streng als der SIA-Effizienzpfad Energie, verlangt dafür einen umfassenden Nachweis zahlreicher weiterer Nachhaltigkeitsindikatoren. Die Einhaltung der Anforderungen wird von einer Zertifizierungsstelle in einem umfangreichen Verfahren überprüft.
3. Bei der Alternative Minergie-P ECO wird die Erfüllung der Energiekennwerte des Minergie-P Standards verlangt. Dabei wird primär die Einhaltung der Minergie-Kennzahl sowie die Einhaltung des Endenergiebedarfs ohne PV gefordert. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich und auf die Verpflichtung, eine mechanische Lüftungsanlage vorzusehen, wird explizit verzichtet. Mit der Einhaltung der Minergie-P Kennwerte wird unter anderem eine gut gedämmte Gebäudehülle, der Einsatz effizienter Geräte sowie eine ökologische Energieversorgung gefordert.

Mit dem ECO-Zusatz wird zudem eine Reduktion der Grauen Energie, eine gute Raumqualität (Tageslicht, Schallschutz, Schadstoffe), sowie ein hochwertiges Gebäudekonzept (Materialisierung, Flexibilität, Beständigkeit) angestrebt. Dabei gibt es Ausschlusskriterien, die zwingend zu erfüllen sind, sowie einen Katalog mit weiteren Kriterien.

Entsorgung (§ 21)

Im Richtprojekt wurde Standorte für die Entsorgung geplant. Für den Teilgestaltungsplan soll die Entsorgung in Abstimmung mit der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Die Entsorgung darf nicht ab/auf der Kantonsstrasse K 427 erfolgen.

5.7 Weitere Bestimmungen

Sicherung öffentliche Nutzbarkeit von Spiel- und Gemeinschaftsplätzen (§ 22)

Die Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit von Spiel- und Gemeinschaftsflächen wird mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer geregelt und als Nutzungsbeschränkung im Grundbuch sichergestellt.

Werden aufgrund der übergeordneten Erschliessung ab der Hertensteinstrasse Anpassungen am Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost im Bereich «Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse» notwendig, ist eine Teiländerung unabhängig der Planbeständigkeit möglich (§ 23 SNV). Sofern eine solche Teiländerung des GP MSO im Bereich «Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse» für die Realisierung der Erschliessung ab der Hertensteinstrasse notwendig wird, ist diese jedoch durch die Gemeinde vorzunehmen.

6 Interessensabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Innenentwicklung / Quartiersversorgung

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze zu schaffen. Die Erhöhung der Nutzerdichte muss schwergewichtig an Orten geplant werden, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Beim Areal Markthof Schild Ost besteht aus den oben genannten Gründen unter Wahrung der qualitativen Anforderungen ein hohes Interesse an einer verdichteten Bauweise (vgl. auch 3.1 Kantonaler Richtplan).

Freiraum

Der Freiraum auf dem Markthof Schild Ost erfüllt mit dem vorliegenden Teilgestaltungsplan und der dadurch ermöglichten Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit bedeutende öffentliche Interessen. Der Marktplatz kann künftig zentrale Funktionen für das Gemeinwohl übernehmen, indem er auch für Aktivitäten der Gemeinde genutzt werden kann. Aber auch die öffentlich zugänglichen Fusswegverbindungen sowie die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind nicht nur für Bewohner, sondern auch für Nachbarn und Markthof Besucher sehr attraktiv und führen zu einer grossen Aufwertung des Gemeindezentrums.

Verkehr

Für das Markthof Areal wird für den Fussverkehr eine verbesserte Anbindung an die Nachbarquartiere gewährleistet, welche auch die Sicherheitsanforderungen berücksichtigt. Durch die Festlegung neuer Wegverbindungen wird mit dem Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost die Attraktivität für den Fussverkehr stark verbessert. Die gesamte Parkierung erfolgt unterirdisch, wodurch die Aussenraumqualitäten weiter gesteigert werden können. Ausserdem führen die gute ÖV-Anbindung und die optimale Versorgung, welche durch zusätzliche publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen noch verbessert wird, dazu, dass der MIV eine untergeordnete Rolle im täglichen Leben spielen könnte. Mit der Festlegung einer maximalen Anzahl Parkplätze in den SNV und einer möglichen weiteren Reduktion mittels Mobilitätskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die hierzu nötigen Voraussetzungen geschaffen. Durch die Zurverfügungstellung vieler gut zugänglicher und witterungsgeschützter Veloabstellplätze werden weitere Voraussetzungen geschaffen, welche den Modalsplit zugunsten des ÖV und Langsamverkehrs verbessern und so einen wichtigen Beitrag zu einem nachhaltigen Mobilitätsmanagement leisten.

Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Sondernutzungsvorschriften wird festgeschrieben, dass eine gesamtenergetische Betrachtung in Anlehnung an die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft vorgeschrieben wird im Sinne des SIA-Effizienzpfad Energie (Ausgabe 2017). Es wird eine gesamtheitliche Optimierung der drei Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität angestrebt. Somit wird nicht nur die Betriebsenergie optimiert, sondern gleichermassen auch auf eine effiziente und nachhaltige Erstellung, Ressourcenschonung und einen bewussten Umgang mit der durch den Standort induzierten Mobilität geachtet. Diese erhöhten Anforderungen sind auch von grossem öffentlichem Interesse.

Fazit

Mit dem vorbildlich aufgelegten Prozess vom qualitätssichernden Konkurrenzverfahren bis zum Teilgestaltungsplan und der steten Berücksichtigung der öffentlichen Interessen durch die Entwicklungsträgerin ist mit dem vorliegenden Teilgestaltungsplan eine qualitätsvolle Innenentwicklung, welche ebenso die öffentlichen Interessen berücksichtigt, ermöglicht worden.

Sämtliche übergeordneten Grundlagen sind berücksichtigt worden und Planungen mit Auswirkungen auf den Schild Ost sind in den Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost eingeflossen.

Unter Abwägung der getroffenen Massnahmen in den Sondernutzungsvorschriften, welche die gesellschaftlichen, verkehrlichen und freiräumlichen Interessen bestmöglich berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte für den Markthof Schild Ost ausgewiesen werden.

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 21. Juli 2021 liegt der Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vor.

Die darin festgehaltenen Vorbehalte sind in die vorliegende Planung eingeflossen, entsprechende Hinweise sind in der vorliegenden Planung in geeigneter Weise eingeflossen und werden in der weiteren Projektierung stufen- und phasengerecht berücksichtigt.

7.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 21. August bis 21. September 2020 statt. Innerhalb dieser Frist sind 7 Eingaben eingegangen.

Die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren sind im Mitwirkungsbericht vom 22. Februar 2021 zusammengefasst.

7.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 17. September bis 16. Oktober 2021 statt. Innerhalb dieser Frist sind xx Einwendungen eingegangen.

Die Ergebnisse aus den Einigungsverhandlungen sind nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

...

7.4 Beschlussfassung

Der Gemeinderat wird den Gestaltungsplan voraussichtlich am xx beschliessen und in der vorliegenden Fassung dem Kanton zur Genehmigung einreichen.

8 Beilagen

Richtprojekt Architektur vom 15. Mai 2020, Theo Hotz Partner Architekten AG

Richtprojekt Freiraum vom 15. Mai 2020, Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

Verkehrsbericht vom 30. Mai 2020, Ballmer+Partner AG

Lärmnachweis vom 10. Juli 2019, Metron AG