



Gemeinde Döttingen Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

BVUARE.19.152

38/18

28. Mai 2024



Übersichtsplan: Gemeinde Döttingen (Agis, 2021)

Inhalt	Seite
1 EINLEITUNG	1
1.1 VORBEMERKUNG	1
1.2 AUSLÖSER DER GESTALTUNGSPLANUNG	1
1.3 ZWECK DES GESTALTUNGSPLANS «AARCASA / AUSTRASSE»	1
1.4 AUSGANGSLAGE	1
1.5 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.5.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
1.5.2 BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
1.5.3 RECHTSKRÄFTIGE SONDERNUTZUNGSPLÄNE	4
1.5.4 KANTONALER BAULINIENPLAN «LANDSTRASSE Q XI DÖTTINGEN I.O.»	4
1.5.5 ERSCHLIESSUNGSPLAN «BRÜEL / AUSTRASSE»	4
1.5.6 ERSCHLIESSUNGSPLAN «AARECENTER OBERLE / HAUSS AG»	5
1.5.7 GESTALTUNGSPLAN «AREAL AARECENTER DÖTTINGEN»	5
1.5.8 REGIONALE ABSTIMMUNG	5
1.6 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSZIELE	5
1.6.1 LEITBILD DER GEMEINDE DÖTTINGEN	5
1.6.2 REGIONALE PLANUNGEN UND KONZEPTE	6
1.6.3 RAUMKONZEPT AARGAU	6
1.6.4 KANTONALER RICHTPLAN AG	7
1.6.5 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN	8
1.6.6 INVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER (ISOS)	9
1.6.7 INVENTAR HISTORISCHER VERKEHRSWEGE (IVS)	9
1.6.8 AUSGLEICH VON PLANUNGSVORTEILEN (MEHRWERTABGABE)	9
1.7 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR	9
1.7.1 KANTONALES STRASSENBAUPROJEKT	9
1.7.2 MOTORISierter VERKEHR	10
1.7.3 ÖFFENTLICHER VERKEHR	10
1.7.4 FUSSVERKEHR	11
1.7.5 VELOVERKEHR UND KANTONALE VELOROUTE	11
1.8 UMWELT	11
1.8.1 ALTLASTEN	11
1.8.2 GEWÄSSERABSTAND BINNENKANAL / HOCHWASSERSCHUTZ	11
1.8.3 GRUNDWASSER	13
1.8.4 GENERELLER ENTWÄSSERUNGSPLAN (GEP) / REGENKLÄRBECKEN	14
2 ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANUNGSINHALT DES GESTALTUNGSPLANS	15
2.1 PERIMETER	15
2.1.1 DIENSTBARKEITEN	16
2.2 BESTANDTEILE GESTALTUNGSPLAN	16
2.3 PLANUNGSZIELE	17

2.4	RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR	18
2.4.1	AUSNUTZUNG	21
2.4.2	GEMEINSCHAFTLICHER AUFENTHALTSRAUM MIT SPIELPLATZ	23
2.4.3	FARBGEBUNG UND MATERIALISIERUNG	24
2.5	RICHTPROJEKT UMGEBUNG	24
2.6	ERSCHLIESSUNG	26
2.6.1	STRASSENFÜHRUNG AUSTASSE	26
2.6.2	WERKLEITUNGEN	27
2.6.3	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	27
2.6.4	VERKEHRSAUFKOMMEN	29
2.6.5	AUTO-ABSTELLPLÄTZE	31
2.6.6	VELO-ABSTELLPLÄTZE	32
2.7	LANDUMLEGUNG	33
2.8	ENTSORGUNG	33
2.9	LÄRM	34
2.10	ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN	35
2.11	GRÜNFLÄCHENANTEIL	35
2.12	HITZENGEPASSTE AREALENTWICKLUNG	35
2.13	ENERGIE	36
2.14	SICHTZONEN	36
3	ABWEICHUNG VON DER GRUNDORDNUNG	37
3.1.1	PLANUNGSZIELE	40
3.1.2	ORTSBAULICHES KONZEPT UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG	40
3.1.3	NUTZUNGSDICHTE UND -MISCHUNG	41
3.1.4	ERSCHLIESSUNG UND ABSTELLPLÄTZE	41
3.1.5	QUALITÄT DER FREIRÄUME (UMGEBUNGSKONZEPT)	42
3.1.6	ENERGIE UND ENTWÄSSERUNG	43
3.1.7	LÄRMPROBLEMATIK	43
3.1.8	FAZIT	43
4	INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT	44
4.1	INTERESSENABWÄGUNG	44
4.2	PLANBESTÄNDIGKEIT	44
5	WEITERER HANDLUNGSBEDARF	45
6	ORGANISATION UND BETEILIGTE	46
6.1	ORGANISATION	46
6.2	BETEILIGTE	46
7	PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG	47
7.1	MITWIRKUNG	47
7.2	KANTONALE VORPRÜFUNG	47

7.3	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	47
7.4	GENEHMIGUNGSVERFAHREN	47
8	AUFLISTUNG DER ÄNDERUNGEN	48
9	TERMINPLAN (ORIENTIEREND)	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild GP-Areal (Agis, Juli 2023).....	2
Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonenplan Döttingen (Agis, 22.02.2023).....	3
Abbildung 3: Raumkonzept AG (Richtplan AG, 19.04.2023)	7
Abbildung 4: Kantonaler Richtplan (Agis, 02.08.2023)	7
Abbildung 5: Auszug potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen (BVU, 2017)	8
Abbildung 6: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen (BVU, 2017)	8
Abbildung 7: Ausschnitt Kantonsprojekt "Sanierung Aarestrasse" (Ingenieurbüro Senn AG, Juni 2015)	10
Abbildung 8: ÖV-Gütekategorie (Agis, 03.04.2017)	10
Abbildung 9: Planausschnitt Teiländerung BZP / KLP - Gewässerraum (Döttingen, 22.11.2021)	12
Abbildung 10: Grundwasser (Agis, 08.03.2023).....	13
Abbildung 11: Projekt. Regenklärbecken (Ingenieurbüro Senn AG, Stand 2024).....	14
Abbildung 12: Ausschnitt Bauzonenplan Döttingen (Agis, 22.02.2023).....	15
Abbildung 13: Modellfotos (Hunziker Architekten, April 2024).....	19
Abbildung 14: Situation & 1. VG Richtprojekt (Hunziker Architekten AG, April 2024)	19
Abbildung 15: Ansicht Nord Aarestrasse Richtprojekt (Hunziker Architekten AG, April 2024)	20
Abbildung 16: Richtprojekt Grundrisse (Hunziker Architekten AG, April 2024).....	21
Abbildung 17; Foto Wohngebäude Parz. 1720 (Hunziker Architekten, 14.01.2020).....	22
Abbildung 18; Foto Gebäude Parz. 74 (Hunziker Architekten, 14.01.2020)	22
Abbildung 19: Berechnung Ausnutzung (Ingenieurbüro Senn AG, September 2023).....	23
Abbildung 20: Situationsplan Richtprojekt Umgebung (ASP Landschaftsarchitekten AG, 3.05.2024).....	25
Abbildung 21: Übersicht Werkleitungen (Ingenieurbüro Senn AG, Mai 2022).....	27
Abbildung 22: Haupt- und Nebenerschliessung Aarcasa - Austrasse (Ingenieurbüro Senn AG, 25. April 2024).....	28
Abbildung 23: Berechnung Anzahl Pflichtparkplätze gem. Richtprojekt (Ingenieurbüro Senn AG, September 2023)	31
Abbildung 24: Berechnung Anzahl Veloabstellplätze gem. Richtprojekt (Ingenieurbüro Senn AG, September 2023)	32
Abbildung 25: Entwurf Landumlegung (Ingenieurbüro Senn, Stand Mai 2024).....	33
Abbildung 26: Strassenlärmkataster (Agis, 07.04.2017).....	34

Beilagen:

- I. Richtprojekt, Hunziker Architekten AG vom 29. April 2024
- II. Richtprojekt, ASP Landschaftsarchitekten AG vom 3. Mai 2024
- III. Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG vom 22. Mai 2017
- IV. Lärmschutzgutachten, Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH vom 3. Juli 2023

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Der Planungsbericht des Gestaltungsplans «Aarcasa / Austrasse» erläutert die planerischen Grundlagen, Planungsziele, relevanten Sachthemen und Abweichungen gegenüber der Grundordnung. Der Bericht enthält zudem konzeptionelle Überlegungen zur Überbauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung über das Areal. Diese Angaben dienen somit als Basis für die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen im Gestaltungsplan (§ 21 BauG).

Der Planungsbericht ist zudem eine Arbeitsgrundlage für das öffentlich-rechtliche Sondernutzungsverfahren, bestehend aus der Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren und dem Beschluss des Gemeinderates und der kantonalen Genehmigung (§§ 3, 23 – 28 BauG).

1.2 Auslöser der Gestaltungsplanung

Der Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» wurde von privater Seite initiiert und in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden erarbeitet. Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Verfahrens ist der Gemeinderat. Nachdem der grosse Gewerbebetrieb Migros als Mietinteressent abgesprungen ist, wurde das Richtprojekt durch die Eigentümer angepasst und überarbeitet.

1.3 Zweck des Gestaltungsplans «Aarcasa / Austrasse»

Der Gestaltungsplan soll eine gut in die Kernzone integrierte Überbauung garantieren. An einer zentral gelegenen Lage in der Gemeinde soll eine im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen eine ortsangepasste Dichte ermöglicht werden. Aufgrund der angestrebten Nutzung von kleinflächigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im 1. Vollgeschoss des Baubereichs A und Wohnen, ist die Einpassung in das Ortsbild und den bestehenden Nutzungen von zentraler Bedeutung. Es muss zudem die Koordination der Strassenbauprojekte («Aarestrasse» K285 und Strassenverlegung «Austrasse») mit der Sicherung der Fläche für das Regenklärbecken im Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» sichergestellt werden.

1.4 Ausgangslage

Das Gebiet «Aarcasa / Austrasse» befindet sich an der Kantonsstrasse Aarestrasse K285 zwischen dem Bahnhof Döttingen und der Aare in zentraler Lage. Für dieses Areal besteht bereits ein rechtskräftiger Erschliessungsplan. Heute befinden sich an diesem Standort Gewerbebetriebe und Lagerhallen mit einigen Aussenabstellplätzen. Der Perimeter wird von der Austrasse geteilt, welche südwärts weitergeführt wird.

Der Planungserperimeter wird östlich und westlich von grossen Gebäuden umgeben. Südlich davon befinden sich Einfamilienhäuser. Die südlich wegführende Austrasse ist noch wenig dicht bebaut und wurde saniert.



Abbildung 1: Luftbild GP-Areal (Agis, Juli 2023)

Das Areal ist von der Kantonsstrasse K285 erschlossen und hat einen Anschluss an die Austrasse. Die Ausfahrten des westlichen Nachbarsgebäudes sind an die Austrasse angeschlossen. Die Liegenschaft entlang der Aare ist ein Neubau und bleibt bestehen. Die angrenzenden Lagerhallen sollen abgebrochen werden.

Die Zufahrt der östlichen Liegenschaft führt über eine Privatstrasse in die Austrasse. Die Parkierungsanlage muss auch zukünftig zugänglich sein.

Fazit

Das Planungsgebiet in der Kernzone (K) weist ein erhebliches Potenzial für eine innere Siedlungsentwicklung auf. Mit einem abgestimmten Erschliessungs-, Überbauungs- und Freiraumkonzept kann eine situationsgerechte Einbettung des Neubaus in die bestehende, grossmassstäbliche Umgebung einerseits und die angrenzende Wohnzone andererseits gewährleistet werden. Die abgestimmte volumetrische Ausformung soll einen sanften Übergang von der gemischten Kernzone in die südlich gelegene Wohnzone 2 herstellen. Die Lage im Dorfzentrum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und an der stark befahrenen Kantonsstrasse K285 bietet zudem gute Voraussetzungen für einen Nutzungsmix. Mit einer auf die Lärmquelle „Aarestrasse“ ausgerichteten und situationsgerechten Grundrisskonzeption kann konzeptionell auf die Lärmimmissionen reagiert werden.

1.5 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Der Planungsbericht des Gestaltungsplans «Aarcasa / Austrasse» erläutert die planerischen Grundlagen, Planungsziele, relevante Sachthemen und Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.

Insbesondere sind folgende Punkte beim Richtprojekt Architektur und den Gestaltungsplan zu beachten:

- Es führt eine kantonale Veloroute über die Austrasse;
- Ein eingedolter Bach (Binnenkanal) fliesst unterirdisch durch den Perimeter;
- Hoher Grundwasserspiegel.

1.5.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» basiert auf folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

Kantonale Gesetzgebung

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993 (Stand 1. Mai 2016);
- Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011 (Stand 01.11.2021).

Kommunale Nutzungsplanung

- Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Döttingen, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13.06.2012, genehmigt vom Regierungsrat am 10.01.2013.

1.5.2 Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen

Das Planungsgebiet «Aarcasa / Austrasse» befindet sich gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Döttingen vollumfänglich in der Kernzone (K).

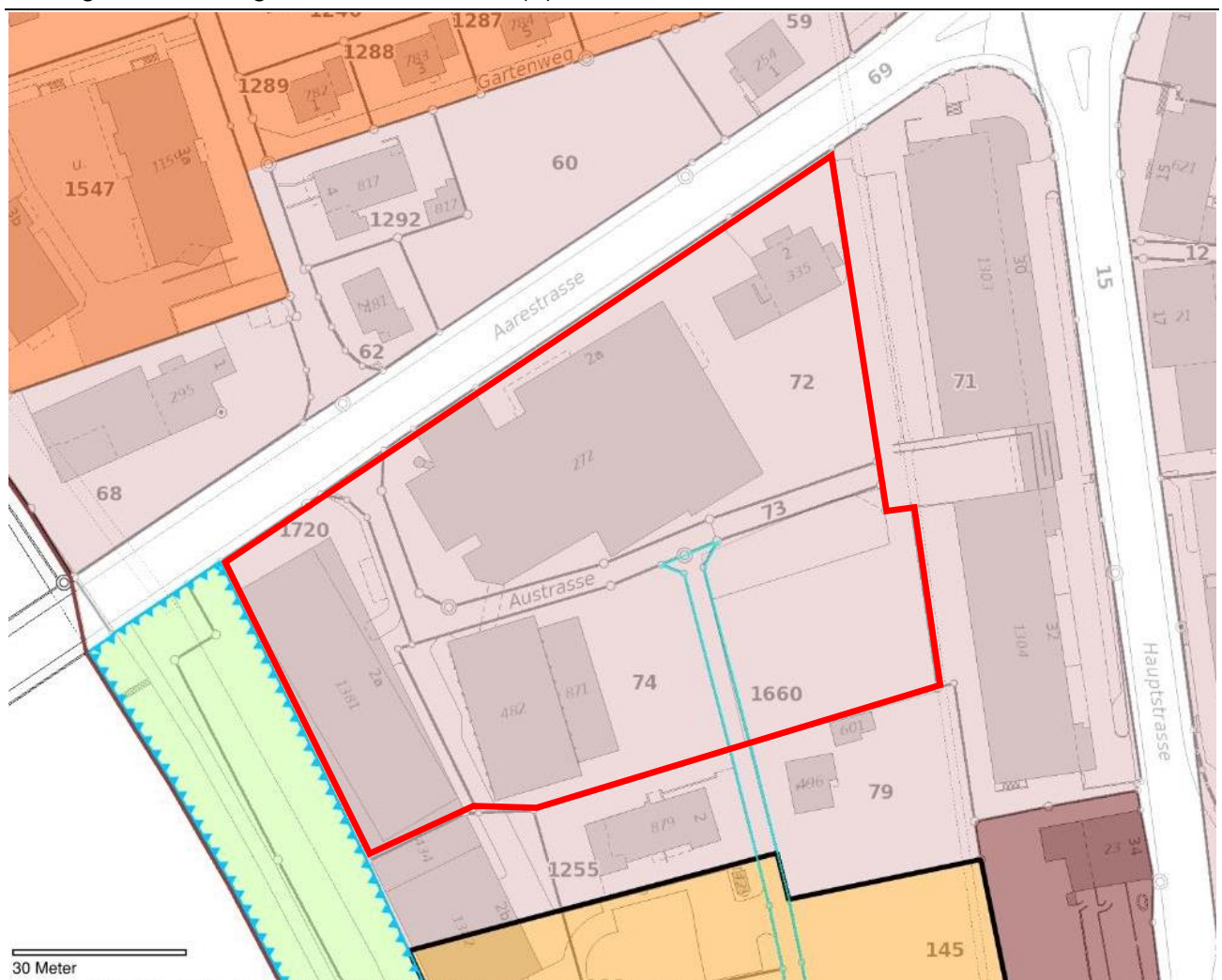


Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonenplan Döttingen (Agis, 22.02.2023)

Zonenvorschriften Kernzone (§ 6 BNO)

Bauzonen	Ausnutzung	Fassadenhöhe*	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitss tufe	Weitere Zonen- vorschriften
	max.	max.	max.	klein min.	gross min.		
Kernzone K	(0.8)	(11 m)	(14 m)	(5 m)		III	§ 7

- *Ermittlung Fassadenhöhe:
- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe,
 - für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist,
 - für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

„Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.“

Kernzone (K) (§ 7 BNO)

¹ In der Kernzone soll das bestehende Ortsbildzentrum erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte (auch mit mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche), Restaurants und Wohnungen. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremden Verkehr verursachen, gelten nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

³ Neu- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des Ortskerns beitragen und bezüglich Stellung und kubischer Gestaltung den Strassenraum räumlich fassen. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁴ Der Gemeinderat kann für Anlieferung und Parkierung Gemeinschaftslösungen verlangen.

⁵ Die Gemeinde bietet eine frühzeitige Beratung durch Fachleute an, um die angestrebten qualitativen Ziele gemäss Abs. 3 erreichen zu können. Zu diesem Zwecke sind Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.“

1.5.3 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

- Kantonaler Baulinienplan «Landstrasse Q XI Döttingen I.O.», Genehmigungsdatum 16.02.1954;
- GP Areal AareCenter, Genehmigungsdatum 18.02.2004;
- EP Aarecenter Oberle / Hauss AG, Genehmigungsdatum 31.08.2009.
- EP Brüel / Austrasse, Genehmigungsdatum 05.06.2012

1.5.4 Kantonaler Baulinienplan «Landstrasse Q XI Döttingen I.O.»

Der kantonale Baulinienplan legt Baulinien innerhalb des Perimeters fest. Diese werden eingehalten.

1.5.5 Erschliessungsplan «Brüel / Austrasse»

Der rechtskräftige Erschliessungsplan «Brüel / Austrasse» mit Genehmigungsdatum 05.06.2012 tangiert den neuen Gestaltungsplan «Aarcasa – Austrasse» nicht.

1.5.6 Erschliessungsplan «Aarecenter Oberle / Hauss AG»

Sämtliche Planinhalte werden mit dem neuen Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» obsolet. Die Strassenführung mit dem Gehweg der Austrasse und die darauf enthaltene Parkierungsanlage entsprechen nicht dem Richtprojekt Architektur und Umgebung des Gestaltungsplans «Aarcasa / Austrasse».

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren «Aarcasa / Austrasse» wird der genannte Erschliessungsplan mit Genehmigungsdatum 31.08.2009 komplett aufgehoben:

1.5.7 Gestaltungsplan «Areal AareCenter Döttingen»

Der Gestaltungsplan «Areal AareCenter Döttingen» wurde für die Überbauung der Parzelle Nr. 71 erarbeitet und teilweise durch den Erschliessungsplan «Aarecenter Oberle / Hauss AG» ersetzt.

Die im Gestaltungsplan «Areal AareCenter Döttingen» enthaltene Strassenführung wird mit dem neuen Gestaltungsplan geändert.

Folgende Planinhalte des Gestaltungsplans «Areal AareCenter Döttingen» sollen parallel, in einem separaten Verfahren, zum Gestaltungsplanverfahren «Aarcasa – Austrasse» aufgehoben werden:

- Gewässerabstandslinie von beidseitig 6 m
- Perimeter auf Parz. 71 reduzieren

Die im Gestaltungsplan «Areal AareCenter Döttingen» definierte beidseitige 6 m Gewässerabstandslinie ab Kanalrohr wird mit der jetzigen Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung zur Umsetzung der Gewässerräume obsolet. Im revidierten Bauzonenplan ist neu ein Gewässerraum von beidseitig 3 m ab Binnenkanalmitte vorgesehen.

Der Anschluss an die neu verlegte Austrasse soll angepasst werden resp. abgestimmt werden.

1.5.8 Regionale Abstimmung

Aufgrund der vorliegenden Projektanpassung mit primären Wohnnutzungen und kleinflächigeren Gewerbe wird auf eine Stellungnahme des Gemeindeverbands ZurzibietRegio verzichtet.

1.6 Kommunale Entwicklungsziele

1.6.1 Leitbild der Gemeinde Döttingen

Die Gemeinde Döttingen hat seit 2021 ein neues Leitbild, welches für die nächsten 10 bis 15 Jahren gelten soll. Darin werden folgende Leitsätze und Stossrichtungen zusammengefasst aufgeführt:

	Leitsatz	Stossrichtungen
Bevölkerung / Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Alle Menschen in Döttingen fühlen sich als Teil der Dorfgemeinschaft.</i> - <i>Wir stellen attraktive Rahmenbedingungen und Dienstleistungen bereit.</i> - <i>Wir heissen neue Einwohnerinnen und Einwohner willkommen und beziehen sie in unsere Gemeinschaft ein.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Gesundes Wachstum anstreben</i> - <i>Innere Entwicklung fördern</i> - <i>Attraktive Dienstleistungen und Rahmenbedingungen gewährleisten</i> - <i>Wohn- und Erholungsqualität beibehalten und fördern</i> - <i>Dorfleben attraktiv halten</i>
Wirtschaft / Arbeit	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Wir setzen uns für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender und neuer Unternehmen sowie entsprechender Arbeitsplätze in unserer Gemeinde ein.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Arbeitsplätze erhalten und fördern</i> - <i>Dialog mit Gewerbe pflegen</i>
Raumordnung / Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Mit unserer Ortsplanung verfolgen wir eine nachhaltige räumliche Entwicklung.</i> - <i>Das gute ÖV-Angebot soll erhalten und optimiert, negative Auswirkungen des Verkehrs reduziert werden.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Planung und Reglement aktuell halten</i> - <i>Strassen und Wege in gutem Zustand erhalten</i> - <i>öV-Angebot fördern</i>

	- <i>Das künftige Wachstum der Gemeinde soll primär über innere Entwicklung erfolgen.</i>	- <i>hochwertige Siedlungsstruktur anstreben</i> - <i>Parkplätze im Zentrum sicherstellen</i> - <i>Projekte koordinieren und Synergien nutzen</i>
Umwelt / Energie	- <i>Döttingen ist eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Naherholungsgebieten. Diese Werte gilt es zu erhalten. Als Energiestadt pflegen wir einen verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgang mit der Umwelt und den natürlichen Ressourcen.</i>	- <i>Energiestadt leben</i> - <i>Landschaft und Gewässerräume für Natur und Naherholung pflegen</i> - <i>Grün- und Erholungsraum pflegen und Biodiversität fördern</i> - <i>Waldflächen nachhaltig bewirtschaften</i> - <i>Bevölkerung für Umwelt sensibilisieren</i>

1.6.2 Regionale Planungen und Konzepte

Der Planungsverband Zurzibiet hat die *Vision Zurzibiet* erarbeitet. Darin ist die Gemeinde als Regionalzentrum und Versorgungs- und Wirtschaftsstandort des unteren Aaretals bezeichnet. Die Entwicklung der Gemeinde prägt auch die Entwicklung der Region. Die Region ist deshalb in die Überlegungen einzubeziehen.

In der *Zurzibierter Charta* haben 26 Gemeinden des Planungsverbandes Zurzibiets im Zusammenhang mit dem Projekt *Vision Zurzibiet* die folgende Vereinbarung getroffen:

- *Die Gemeinden engagieren sich zusammen für einen attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.*

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Zielvorgaben der *Zurzibierter Charta*. Die bereits bestehende Gewerbenutzung wird abgelöst und entsprechend Ersetz. Aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse K285 kommt der Abstimmung von Siedlung und Verkehr eine besondere Bedeutung zu.

1.6.3 Raumkonzept Aargau

Gemäss Raumkonzept Aargau ist die Gemeinde Döttingen als ländliche Entwicklungsachse mit Wohnschwerpunkt (WSP) und ländlichem Zentrum ausgeschieden.

Ländliche Entwicklungsachsen werden wie folgt umschrieben:

„Ländliche Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.“

„Ländliche Zentren sind Bad Zurzach, Bremgarten, Frick, Klingnau-Döttingen, Laufenburg, Muri, Reinach-Menziken, Schöftland, Seon und Sins. Sie bilden Stützpunkte regionaler Einrichtungen. Sie arbeiten grenzüberschreitend zusammen und werden mit den benachbarten Zentren verkehrlich gut verbunden.“

Der Wohnschwerpunkt Nr. 5 Döttingen befindet sich gemäss Richtplaneintrag an der Gewerbestrasse.

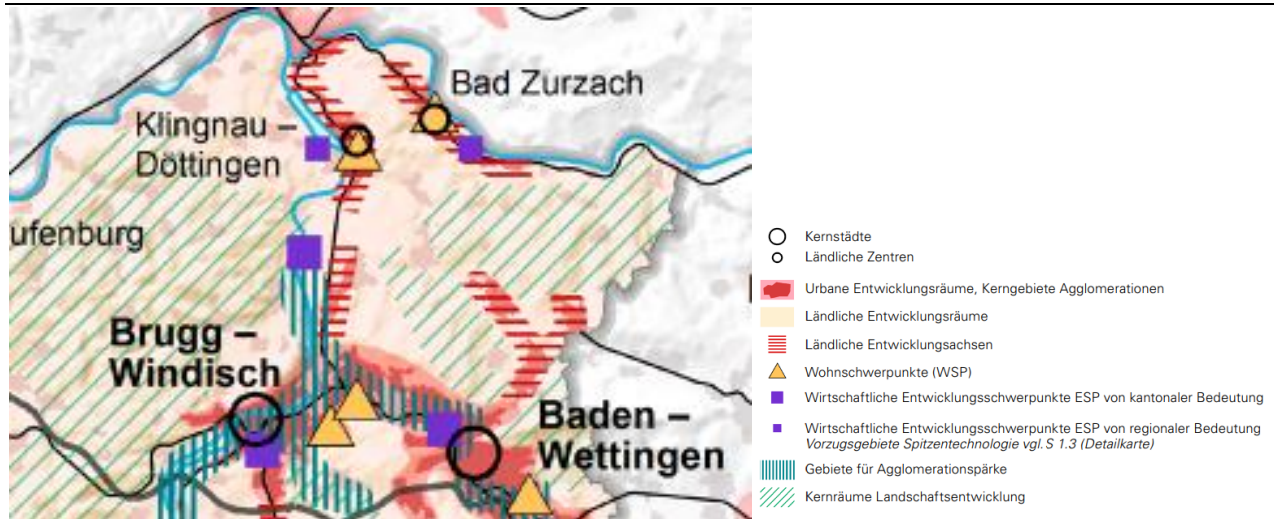


Abbildung 3: Raumkonzept AG (Richtplan AG, 19.04.2023)

1.6.4 Kantonaler Richtplan AG

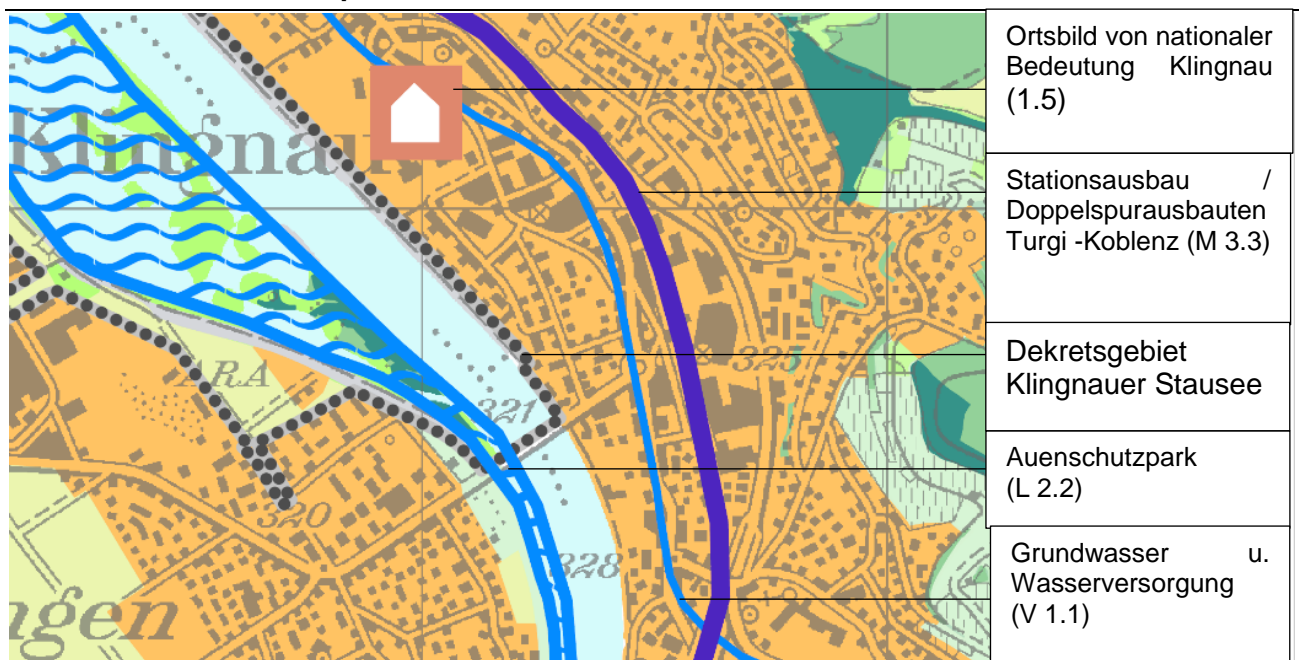


Abbildung 4: Kantonaler Richtplan (Agis, 02.08.2023)

In der Richtplankarte des Kantons Aargau liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Siedlungsgebiet und im Interessengebiet für Grundwasser und Wasserversorgung (V.1.1). Das Dorf Döttingen ist im Ortsbild von lokaler Bedeutung. Die weiteren Planinhalte tangieren das Areal nicht. Gemäss Richtplankapitel S. 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden angehalten, aufzuzeigen, wie mit den Planungsmitteln der Raumplanung die darin enthaltenen behördenverbindlichen (Innen-) Entwicklungsziele gewährleistet werden.

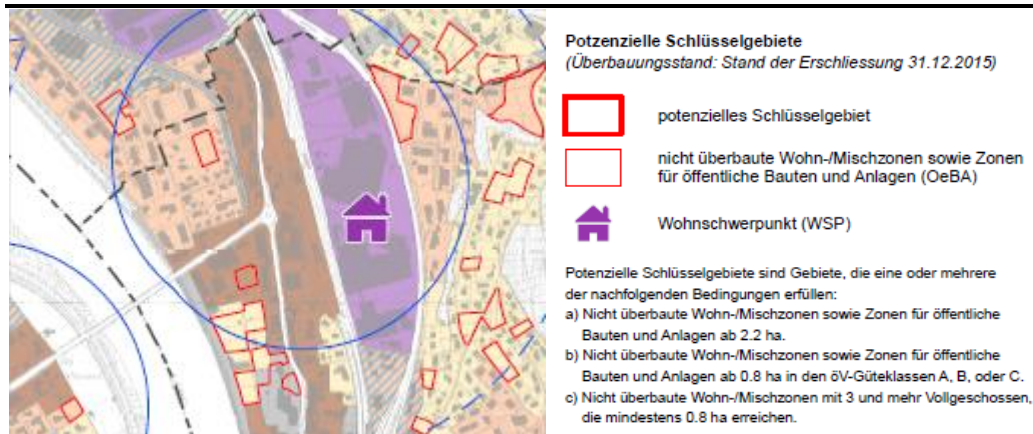


Abbildung 5: Auszug potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen (BVU, 2017)

Das Planungsgebiet liegt nicht vollumfänglich in einem potenziellen Schlüsselgebiet. Trotzdem wird mit der Entwicklung der Kernzone die Attraktivität des Zentrums der Gemeinde gefördert. Mit einem abgestimmten Überbauungskonzept kann ein situationsgerechter und ortsbaulicher Übergang zwischen den bereits erstellten Liegenschaften erzielt werden. Zudem wird ein sanfter Übergang von der Kernzone in die südlich gelegene Wohnzone 2 erreicht.

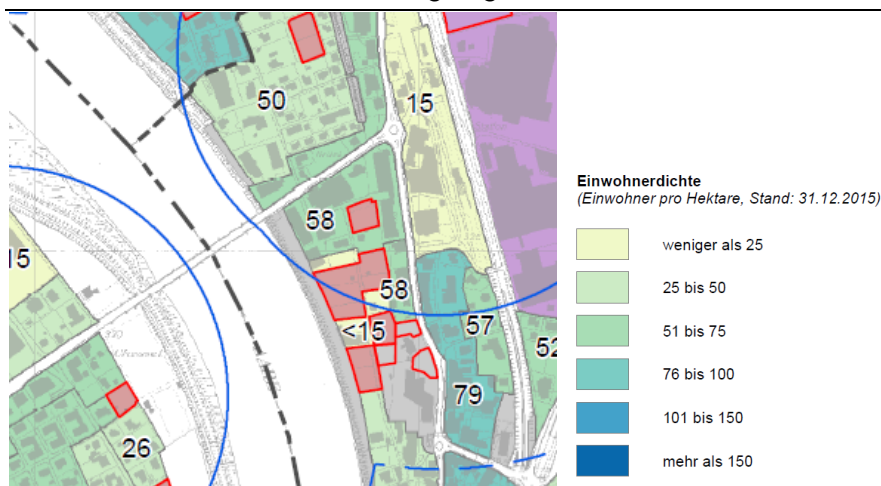


Abbildung 6: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen (BVU, 2017)

Mit der Erstellung von neuen 43 Wohneinheiten wird der inneren Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Zusammen mit dem kommunalen Leitbild, welche eine Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde fordert, wird mit der Ansiedlung von möglichen Verkaufsgeschäften, sowie Dienstleistungsbetrieben im 1. Vollgeschoss entlang der Kantonsstrasse und der Bildung von neuem Wohnraum den Grundsätzen der Gemeinde und der kantonalen Entwicklungsvorgaben entsprochen.

1.6.5 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde Döttingen ist gemäss Karte Raumkonzept AG als Gebiet «ländliche Entwicklungsachsen» und «ländliches Zentrum» mit einem Wohnschwerpunkt ausgewiesen. Im Richtplangentext 1.2 Siedlungsgebiet «Innenentwicklung» werden Mindestdichten festgelegt, welche in der Gemeinde bis 2040 erreicht werden sollen. Das Areal befindet sich direkt im Dorfzentrum, so dass die Vorgaben für ländliche Zentren betrachtet werden.

In den unüberbauten Wohn- und Mischzonen gilt gemäss Richtplangentext für ländliche Zentren eine Mindestdichte von 75 E/ha.

Das Gestaltungsplangebiet weist ohne Parz. 1720 eine Fläche von 0.7116 ha auf. Somit müssten im neu beplanten Areal Aarcasa mind. 54 Einwohner Platz finden. Gemäss dem Richtprojekt Architektur sind in der Überbauung rund 5'457 m² aGF (ohne 1. VG im Gebäude A) für Wohnnutzungen geplant, was bei einem Flächenverbrauch von 55 m² - 60 m² / Person eine Einwohnerzahl von 91 bis 99 Personen entspricht.

Die geforderte mind. Einwohnerdichte von 75 E / ha wird damit erreicht.

Mit der geplanten Gewerbenutzung im 1. Vollgeschoss des Gebäudes A entlang der Aarestrasse wird das Leitbild der Gemeinde berücksichtigt. Die Grundversorgung kann damit gefördert und gesichert werden.

1.6.6 Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) ist das Dorf Döttingen von lokaler Bedeutung. Der Planungssperimeter liegt nicht in der Dorfzone oder angrenzend dazu, sondern in der Kernzone.

1.6.7 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Gemäss Inventar der historischen Verkehrswege sind keine historischen Verkehrswege im Perimeter des Gestaltungsplans vorhanden oder in naher Umgebung.

1.6.8 Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

Die Gemeinde Döttingen wird mit der Bauherrschaft einen Erschliessungsvertrag respektive einen Infrastrukturvertrag ausarbeiten. Darin wird die Realisierung der geplanten Bauvorhaben wie Strassenbau, Werkleitungsbau, Regenklärbecken und die damit entstehenden Kostenverteilung geregelt. Ein finanzieller Ausgleich kann die Gemeinde in diesem Erschliessungsvertrag regeln.

1.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr erfolgt einerseits mit der Gemeinde und deren Entwicklungszielen sowie den kantonalen Entwicklungsvorgaben andererseits. Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes wurden die kantonalen Fachstellen von Beginn weg miteinbezogen. Aufgrund der geplanten Sanierung der Kantonsstrasse K285 «Aarestrasse» und dem angrenzenden Erschliessungsplan «Brüehl / Austrasse» sowie der Sanierung der Austrasse, wurde der Gestaltungsplan mit den Sanierungsprojekten abgestimmt. Die Haupterschliessung erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse und die Zufahrt zur Sammelgarage ab der neu geplanten Austrasse.

Die Sammelgarage ragt gemäss § 111 BauG nicht in den Kantonsstrassenabstand der Aarestrasse (K285).

1.7.1 Kantonales Strassenbauprojekt

Die Aarestrasse soll gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept K285, Döttingen vom 8. März 2010 der Metron AG umgestaltet und saniert werden. Die Projektpläne zur Strassensanierung Aarestrasse liegen mit Datum vom Juni 2015 vor. Das Strassenbauprojekt wurde vorläufig aufgrund des Gestaltungsplans «Aarcasa – Austrasse» sistiert. Die weitere Planung wird wieder aufgenommen, sobald der abschliessende Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan «Aarcasa – Austrasse» vorliegt. Dieses wird wieder nun überarbeitet. Der folgende Planausschnitt zeigt das kantonale Sanierungsprojekt der Aarestrasse. Die Ausfahrtssituation zur Ausstrasse wird verändert.

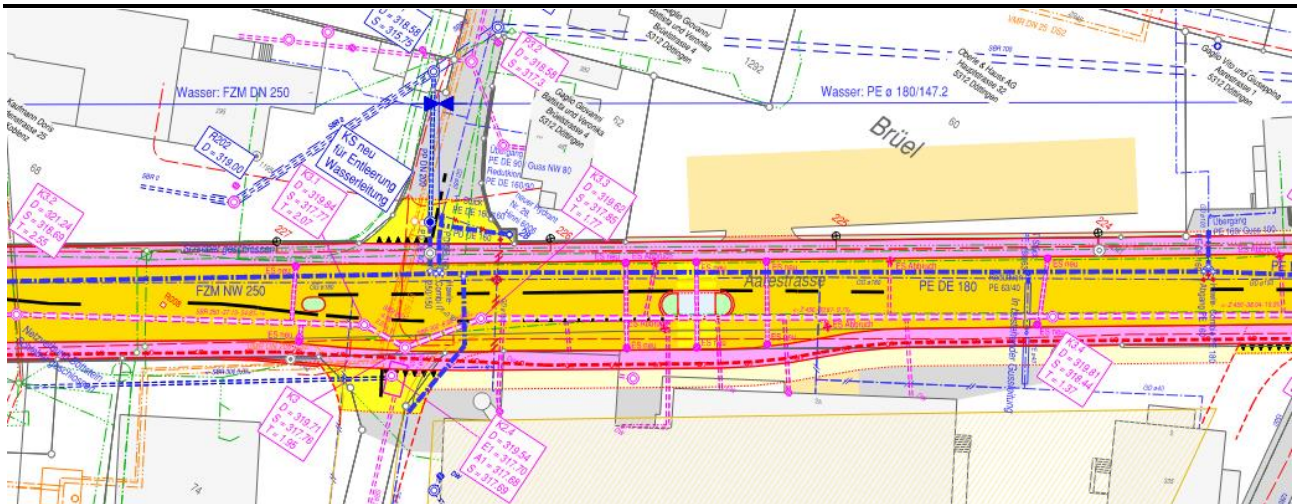


Abbildung 7: Ausschnitt Kantonsprojekt "Sanierung Aarestrasse" (Ingenieurbüro Senn AG, Juni 2015)

1.7.2 Motorisierter Verkehr

Die Zufahrt in das Planungsgebiet des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die westliche Einmündung «Aarestrasse / Austrasse» gemäss Kantonsprojekt. Die Austrasse hat einen Anschluss an die bestehende Austrasse gemäss Erschliessungsplan „Brüel / Austrasse“.

1.7.3 Öffentlicher Verkehr

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss AGIS in der ÖV-Gütekategorie Standorttyp C. Der Bahnhof Döttingen liegt in unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplanperimeter und kann in 2-3 Gehminuten erreicht werden. Am Bahnhof Döttingen befindet sich auch der Busbahnhof. Gemäss Fahrplan beträgt die Frequenz mit > 4 Fahrten pro Stunde.

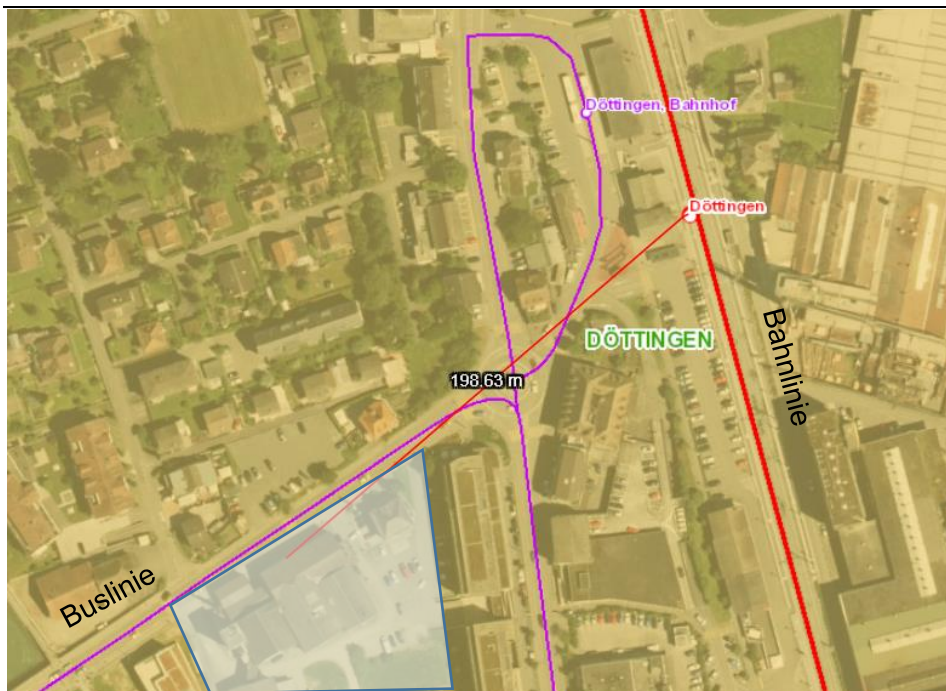


Abbildung 8: ÖV-Gütekategorie (Agis, 03.04.2017)

Der Standort eignet sich grundsätzlich gemäss VSS-Norm SN 40 281 der ÖV-Gütekategorie C für eine Reduktion der Pflicht-Abstellplätze von mind. 50 % und max. 80 % des Bedarfs. In Absprache mit

der Gemeinde wurde eine Reduktion der Pflicht-Abstellplätze für das Gewerbe von max. 80 % festgelegt.

1.7.4 Fussverkehr

Der Fussverkehr wird entlang der Kantonsstrasse geführt. Im Vorbereich der Überbauung entlang der Kantonsstrasse soll ein siedlungsorientierter Vorplatz mit einer klaren Strassenführung und Gestaltung erreicht werden. Die Gestaltung des Übergangs von der Kantonsstrasse zum Baubereich ist mit angemessenen Gestaltungselementen (u.a. Beläge, Beleuchtung, Bepflanzung, Velo-Abstellplätzen) auszustatten und mit der Abteilung Verkehr, Departement Bau Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau abzustimmen. Zudem soll die Fussweganbindung der Austrasse an das dahinterliegende südliche Wohngebiet sichergestellt werden.

1.7.5 Veloverkehr und Kantonale Veloroute

Durch den Planungsperimeter verläuft die kantonale Veloroute R512. Der Veloroutenabschnitt soll sichergestellt werden und wird im Gestaltungsplan entsprechend als Orientierungsinhalt ausgewiesen. Damit sind die Linienführung der Veloroute auf der Austrasse, sowie der Anschluss an die Kantonsstrasse weiterhin gewährleistet.

Während der Bauzeit muss die Veloroute umgeleitet werden. Danach kann die Veloroute R512 wieder über die „Austrasse“ geführt werden.

1.8 Umwelt

1.8.1 Altlasten

Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 72 gilt als belasteter Betriebsstandort. Gemäss der Altlasten Verordnung gilt der Standort als belastet, ist jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Für die Untersuchungen wurde das Geologie Fachbüro Dr. Heinrich Jäckli AG beigezogen (siehe Beilage).

1.8.2 Gewässerabstand Binnenkanal / Hochwasserschutz

Gewässerabstand Binnenkanal

Entlang der östlichen Parzellengrenzen verläuft der eingedolte Binnenkanal und tangiert Flächen der Gestaltungsplanperimeters.

Gemäss AGIS wird der Verlauf des Binnenkanals im Planungsperimeter als dicht überbaut ausgeschieden.

Diese bedeutende Leitung kann nicht verlegt werden. Sie ist in dieser Planung in ihrer Lage zu sichern. Eine Öffnung des Binnenkanals in diesem Bereich wurde aufgrund der dichten Bebauung und der bestehenden Tiefe des Binnenkanals nicht in Betracht gezogen.

Im bereits bestehenden Gestaltungsplan «Areal AareCenter Döttingen» wurde im nordöstlichen Bereich eine Gewässerabstandslinie von 6.0 m festgelegt. Gemäss heutiger Ausgangslage ist der nordöstliche Bereich entlang des Binnenkanals bereits komplett überbaut. Entlang des südöstlichen Bereiches sind heute noch Grünflächen vorhanden. Somit ist die festgelegte Gewässerabstandslinie von 6.0 m heute nicht mehr zweckmässig.

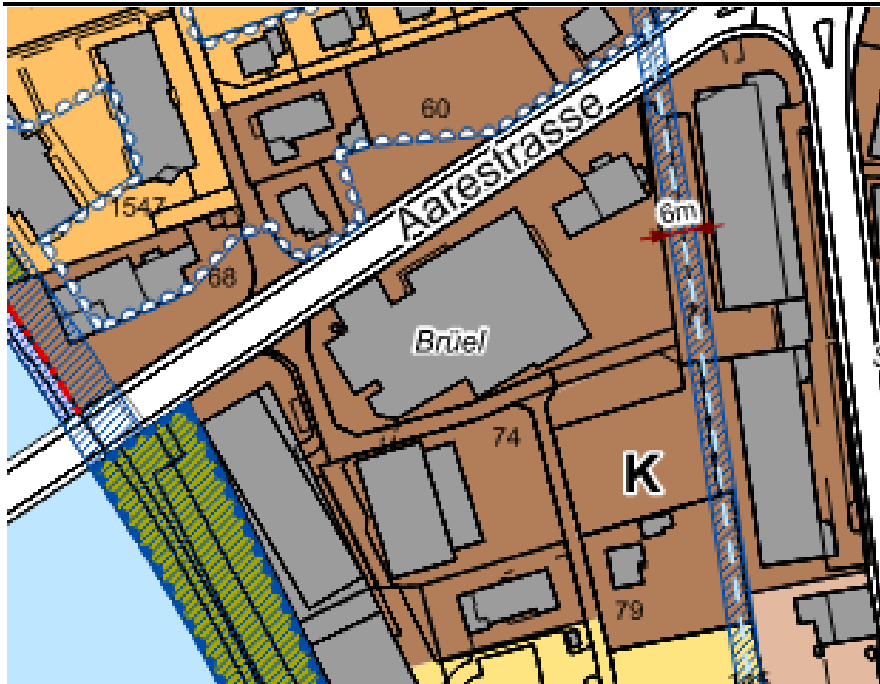


Abbildung 9: Planausschnitt Teiländerung BZP / KLP - Gewässerraum (Döttingen, 22.11.2021)

Die Gemeinde Döttingen führt eine Teilrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans zur Umsetzung der Gewässerräume durch. Gemäss diesem Plan ist ein Gewässerraum von insgesamt 6 m beim Binnenkanal ausgewiesen. Die Planvorlage soll voraussichtlich im Juni 2024 an der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Aargau besteht für den Planungsperimeter eine Restgefährdung.

Bei einem HQ100 oder HQ300 Hochwasserereignis ist mit keiner Überschwemmung zu rechnen.

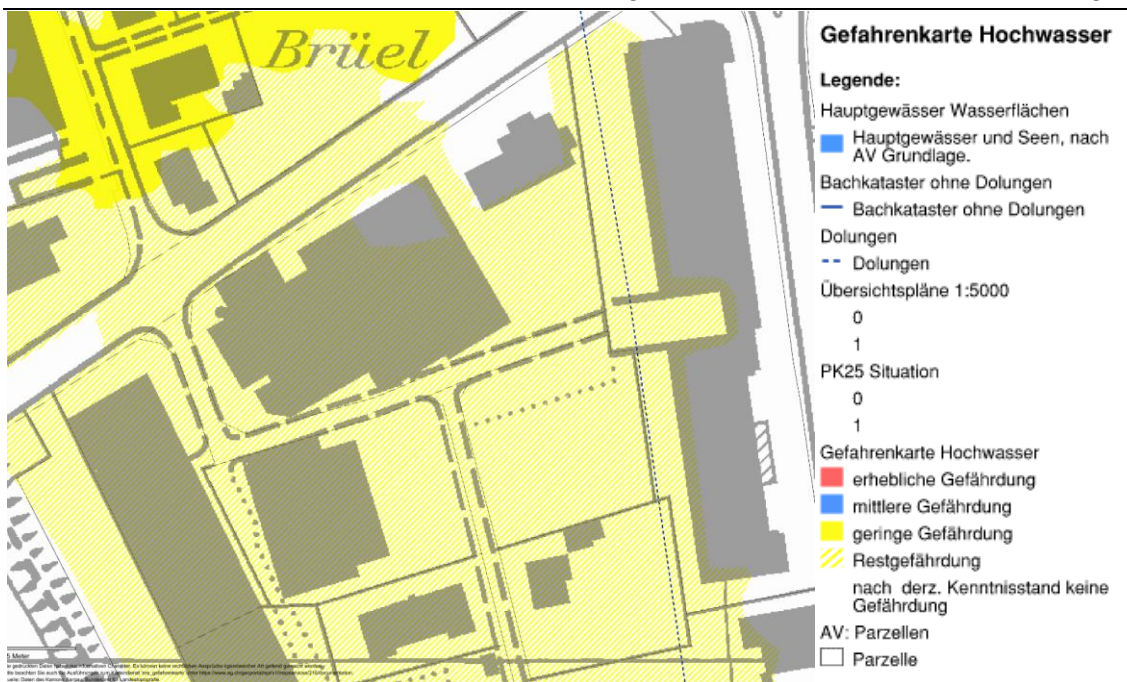


Abbildung 7: Gefahrenkarte Hochwasser (Agis, 27.02.2023)

1.8.3 Grundwasser

Das Projektareal liegt über der Randzone des Aaretal-Grundwasserstroms, wo das Grundwasser mit gut durchlässigem Schotter generell in Richtung Nordwesten fliesst. Der Grundwasserstauer wird durch den praktisch wasserundurchlässigen Opalinuston gebildet.

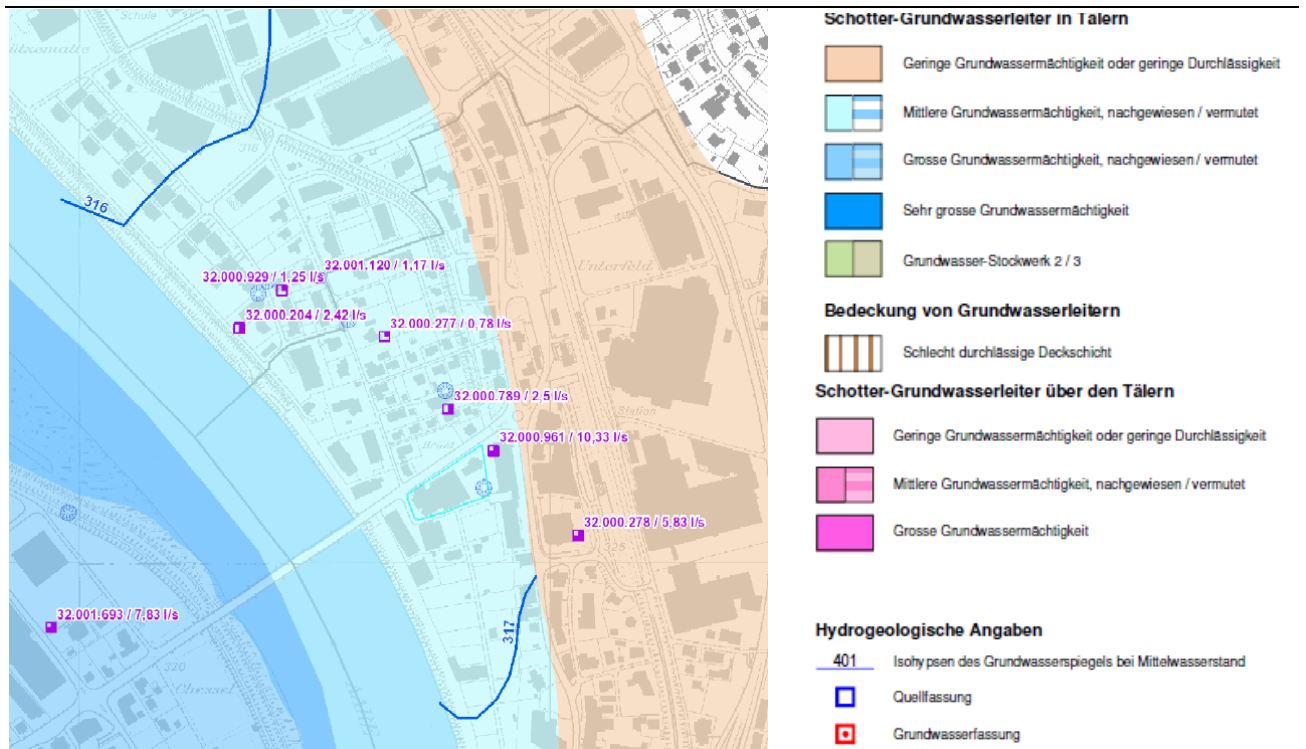


Abbildung 10: Grundwasser (Agis, 08.03.2023)

Im Mai 2017 wurde vom Büro Dr. Heinrich Jäckli AG mittels Rammkernbohrungen und Rammsondierungen die geologischen Baugrundverhältnisse abgeklärt und untersucht (siehe Beilage «Geologisch-geotechnischer Bericht, 22. Mai 2017»). Die Grundwassersituation wird durch den Klingnauer Stausee beeinflusst. Hierbei bewirkt der an der östlichen Grenze des Projektareals verlaufende Binnenkanal, dass der Grundwasserspiegel als Folge der Stauhaltung der Aare nicht übermässig ansteigen kann und gemäss früheren Messungen im Projektgebiet nur geringförmigen Schwankungen unterworfen ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass bei Hochwasser die Wirkung des Binnenkanals eingeschränkt ist. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der Grundwasserspiegel bei Hochwasser bis in die schlecht durchlässigen Schwemmlagerungen reicht. Zu einem späteren Zeitpunkt ist noch abzuklären, ob das neue Regenklärbecken mehr Schwankungen des Grundwasserpegels aufnehmen kann.

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Aargau (Stand März 2023) liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf dem Projektareal auf ca. 316.6 – 316.8 m.ü.M.

Gemäss Aufnahmen des Geologen wurde im Zeitraum von März 2017 und Mai ein mittlerer Grundwasserspiegel von +315.90 m.ü.M. bis +316.10 m.ü.M. gemessen (Geologisches Gutachten vom 22. Mai 2017).

Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Hochwasser die Wirkung des Binnenkanals eingeschränkt ist und der Grundwasserspiegel aufgrund langjähriger Messungen (Messperiode 1986–2015) beim Grundwasserpumpwerk "Beim Schulhaus" in Böttstein, ungefähr 1 km südwestliches des Projektareals, voraussichtlich bis auf ca. 317.7 m ü.M. ansteigen kann. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der Grundwasserspiegel bei Hochwasser bis in die schlecht durchlässigen Schwemmlagerungen reicht und somit subartesisch gespannt sein wird.

Das Areal ist gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Aargau dem Gewässerschutzbereich A_u (nutzbare unterirdische Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete) zugeordnet.

Während der Bauausführung muss darauf geachtet werden, dass keine Verschmutzungen des Grundwassers und des Grundwasserleiters vorkommen. Da der Schotter während der Bauphase entblösst wird, ist er auf Verschmutzungen besonders anfällig.

Die unterirdischen Gebäudeteile kommen im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen und müssen deshalb wasserdicht ausgebildet und unter anderem auch auf den hydrostatischen Wasserdruck resp. Auftrieb bemessen werden.

Da bei Hochwasser der Grundwasserspiegel ansteigen kann, ist das Geschoss der Sammelgarage wasserdicht zu erstellen (weisse Wanne). Zudem soll unter der UG-Platte ein Düker eingebaut werden.

Die Sammelgarage weist momentan eine Kote Unterkant Betonplatte von 316.42 m.ü.M. auf, womit die Kote des mittleren Grundwasserspiegels gemäss Aufnahmen des Geologen eingehalten wird. Der mittlere Grundwasserspiegel gemäss Grundwasserkarte wird um rund 20 cm unterschritten. In der nachfolgenden Baubewilligungsphase wird nochmals eine allfällige Anhebung der Kote um 25 cm geprüft.

Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Gebäude erstellt werden, die im Grundwasserleiter unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen. Ausnahmegewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zur Erhaltung der ursprünglichen Durchflusskapazität sind bei Bedarf gezielte Massnahmen vorzusehen.

Versickerung

Auf dem Projektareal liegen ungünstige Versickerungsverhältnisse vor (hoch liegender Grundwasserspiegel), weshalb eine konzentrierte Versickerung des Meteorwassers beispielsweise in Versickerungsschächten, Versickerungsgalerien, aber auch in humusierten Mulden nicht möglich ist. Das anfallende Meteorwasser muss deshalb in einen Vorfluter (Meteorwasserleitung) eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

1.8.4 Genereller Entwässerungsplan (GEP) / Regenklärbecken

Gemäss „Genereller Entwässerungsplan“ (GEP) der Gemeinde Döttingen ist die Erstellung eines Regenklärbeckens notwendig. Die Gemeinde Döttingen ist an der Planung des Regenklärbeckens. Der zuständige GEP-Ingenieur hat in Absprache mit der Abteilung Umwelt des BVU die Variantenabklärung vorgenommen. Im Planungssperimeter des Gestaltungsplanes «Aarcasa / Austrasse» soll im Bereich des Binnenkanals ein Regenklärbecken erstellt werden. Die Details der Realisierung, dazu gehören auch die Festlegung des Verfahrens sowie mögliche Hinderungsgründe, sollen in einem Planungs- und Infrastrukturvertrag geregelt werden. Die dazu benötigte Fläche soll im Gestaltungsplan gesichert werden.

Die definitive Lage, sowie die Grösse des Regenklärbeckens soll im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

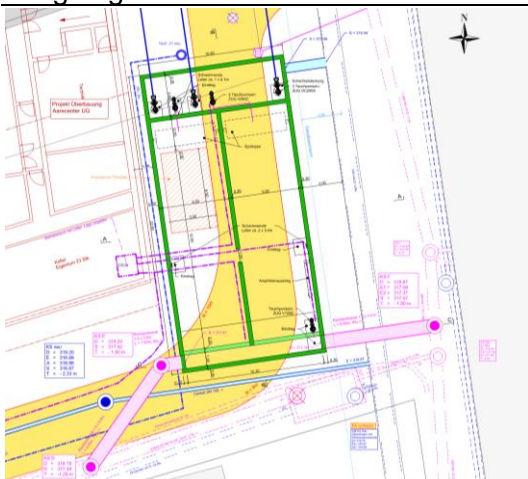


Abbildung 11: Projekt. Regenklärbecken (Ingenieurbüro Senn AG, Stand 2024)

2 Erläuterungen zum Planungsinhalt des Gestaltungsplans

2.1 Perimeter

Gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Döttingen besteht für den Perimeter keine Sondernutzungsplanpflicht. Der Perimeter wurde wie folgt festgelegt:

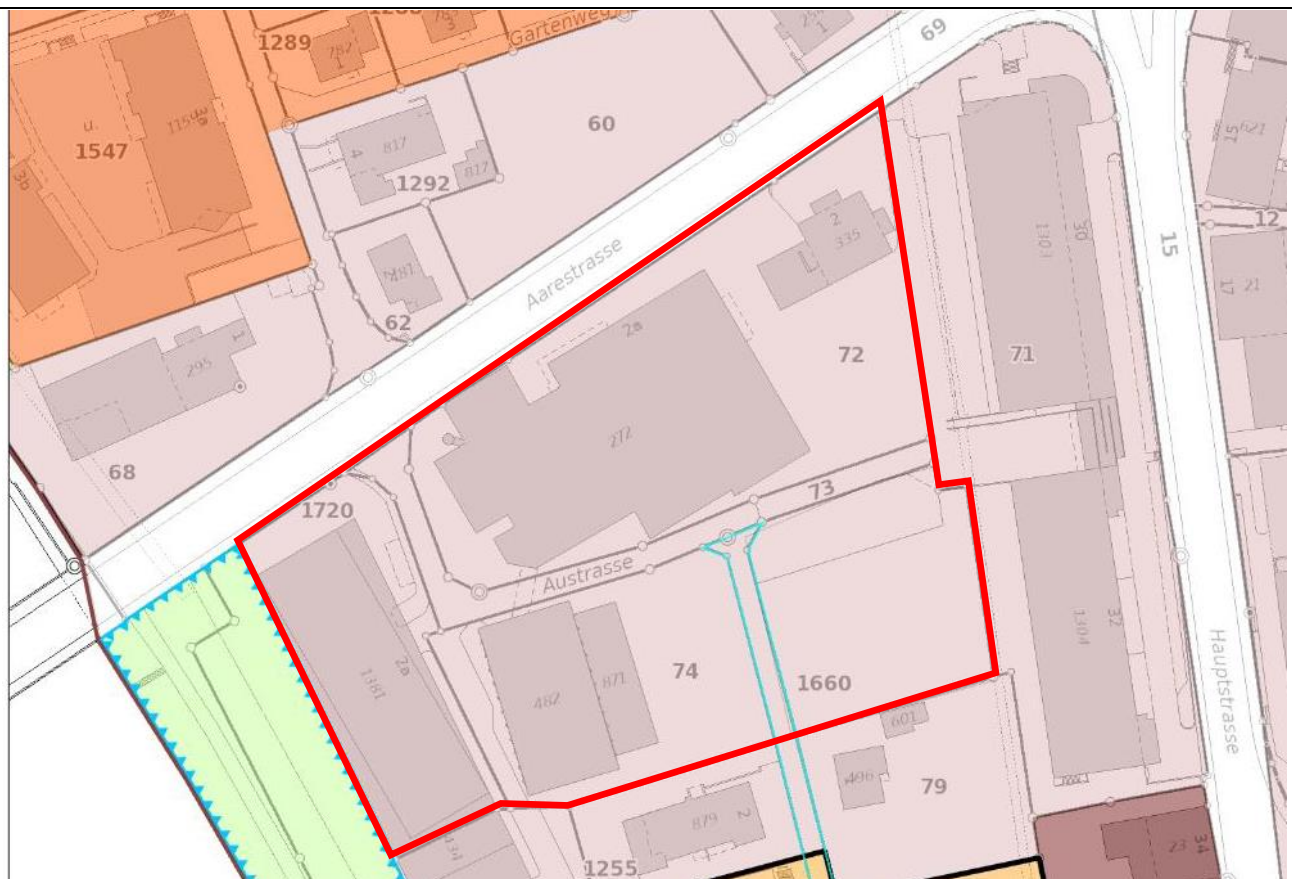


Abbildung 12: Ausschnitt Bauzonenplan Döttingen (Agis, 22.02.2023)

Der Perimeter des Gestaltungsplanes «Aarcasa / Austrasse» umfasst folgende innerhalb der Kernzone (K) liegenden Parzellen und Eigentümer:

Parz. Nr.	Fläche	Grundeigentümer
72	3'608 m ²	Oberle & Hauss AG, Döttingen
73	503 m ²	Einwohnergemeinde Döttingen
74	1'601 m ²	Oberle & Hauss AG, Döttingen
77	134 m ²	Einwohnergemeinde Döttingen
1660	1'270 m ²	Oberle & Hauss AG, Döttingen
1720	1'364 m ²	Oberle & Hauss AG, Döttingen
Total	8'480 m²	

2.1.1 Dienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug der Parzelle Nr. 72 besteht zu Lasten der Parzelle Nr. 71 ein Überbaurecht, sowie ein Fuss -und Fahrwegrecht z.G. der Parzelle Nr. 71. Diese Dienstbarkeiten sollen auch zukünftig bestehen bleiben.

Entlang der östlichen Parzellengrenze Nr. 71 besteht ein Überfahrrecht zu Lasten der Parz. 72 und zu Gunsten der Parzelle Nr. 71. Diese Dienstbarkeit wird im Gestaltungsplan mit entsprechender Flächenausweisung (gelbe Erschliessungs- und Verkehrsfläche) berücksichtigt.

Gemäss Grundbuchauszug der Parzelle Nr. 74 besteht ein Durchleitungsrecht für Fernwärmeleitungen mit Nebenleistungspflicht des Belasteten z.G. der Refuna AG, Böttstein, ein Fuss- und Fahrwegrecht z.G. der Refuna AG. Mit der Änderung der Austrasse werden die Leitungen in die Strasse verlegt, so dass diese Dienstbarkeiten obsolet werden.

Zudem besteht ein Fuss -und Fahrwegrecht z.G. der Parzelle Nr. 1700, ein Überbaurecht für Einstellhalle mit Hammerschlagsrecht z.L. der Parzelle Nr. 1700, ein Näherbaurecht für Wohnbauten z.L. der Parz. 1700 Auch diese Dienstbarkeit wird mit der Verlegung der Austrasse obsolet.

Das geplante Regenklärbecken wird bezüglich des Standortes mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Zudem ist die Erschliessung der Parkieranlage der Parzelle Nr. 71 weiterhin mit einem Überfahrrecht (Fuss- und Fahrwegrecht) als Dienstbarkeit sicherzustellen, wie auch der Unterhalt und Betrieb der Anlage. Die neue Geometrie und Lage der Gemeindestrasse „Austrasse“ wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt. Es wird dazu ein Infrastrukturvertrag ausgearbeitet. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1255 erfolgt zukünftig direkt über die Austrasse, so dass die Parzellengrenzen angepasst und kein Dienstbarkeitsvertrag (Fuss- und Fahrwegrecht) erstellt werden muss.

Die Parzelle Nr. 1700 wird zukünftig ebenfalls direkt über die neu geführte Austrasse erschlossen. Somit wird keine Dienstbarkeitsvertrag wie Fuss -und Fahrwegrechte ausgestellt werden müssen.

Die Parzelle Nr. 1720 ist heute bereits mit einer Sammelgaragen-Zufahrt direkt über die Austrasse erschlossen. Die heutige Sammelgaragen-Zufahrt bleibt unverändert bestehen, lediglich wird der Parzellenrand an die neue Strassenführung angepasst. Ein Dienstbarkeitsvertrag für ein Fuss- und Fahrwegrecht wird nicht benötigt.

2.2 Bestandteile Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan, 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Im Situationsplan des Gestaltungsplanes wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die im Genehmigungsinhalt festgelegten Elemente sind verbindlich. Der Orientierungsinhalt hat informativen Charakter.

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung des Gestaltungsplanes.

Das Richtprojekt der Hunziker Architekten AG, Baden-Dättwil vom 29. April 2024, sowie der Umgebungsplan der ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich vom 3. Mai 2024 dienen als Grundlagen für den Gestaltungsplan.

Weitere Grundlagen für den Gestaltungsplan sind:

- Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG vom 22. Mai 2017;
- Lärmschutzgutachten der Steigmeier Akustik + Bauphysik vom 3. Juli 2023.

2.3 Planungsziele

Der Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» soll die Merkmale und Qualitäten der Bebauung und Freiräume in Anlehnung an das Richtprojekt grundeigentümergebunden sichern.

Gemäss § 21 kantonaler Baugesetzgebung (BauG) können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Mit dem Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» sollen folgende Ziele verfolgt werden:

Ortsbild / Nutzung

Das Projekt soll zwei neue Gebäude zwischen den beiden bestehenden Gebäuden entlang der «Aarestrasse» aufspannen. Die Gebäude A und B sollen ruhig und in der Höhe auf die angrenzenden Gebäude abgestimmt sein und mit einer durchlaufenden Dachkante einen klaren Abschluss zur Kantonsstrasse aufweisen. Mit einer abgestimmten, volumetrischen Ausformung wird ein sanfter Übergang von der gemischten Kernzone in die südlich gelegene Wohnzone 2 (Einfamilienhausquartier) erreicht. Entlang der Kantonsstrasse ist ein siedlungsorientierter Vorplatz vorgesehen und der mit angemessenen Elementen ausgestattet und gestaltet werden soll. Die Zugänge zu den Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben soll über den Vorplatz des Gebäudes an der Kantonsstrasse erreicht werden und wird damit eine Belebung des Strassenraumes und des Vorplatzes mit sich bringen. Der Vorplatz wird so ausgestaltet, dass dieser mindestens von einer Seite aus hindernisfrei erreicht werden kann. Die Lage im Dorfzentrum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof bietet zudem gute Voraussetzungen für einen Nutzungsmix.

Geplant ist ein Nutzungsmix von Gewerbe, Dienstleistungen sowie Wohnungen im Gebäude A und Wohnungen im Gebäude B. Die Wohnungen in verschiedenen Grössen (primär Kleinwohnungen) sollen verschiedenen Alters- und Nutzergruppen wie Senioren, Singles, Paare oder Kleinfamilien dienen.

Erschliessung und Abstellplätze

Die Zufahrten zu den Parkieranlagen im Perimeter sollen nicht direkt ab der Kantonsstrasse erfolgen. Das kantonale Strassensanierungsprojekt wird beigezogen, wobei die Anschlussknoten zur Aarstrasse angepasst müssen. Personenfahrzeuge sollen den geplanten Knoten «Aarestrasse / Austrasse» benützen. Die Zufahrt für Notfahrzeuge soll über die Austrasse möglich sein. Aufgrund der neu geplanten Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxis, Büro o.ä. sind allenfalls mit vereinzelt LKW-Anlieferungen zu rechnen, welche direkt über die nordöstliche Aarestrasse ins Areal Aarcasa verkehren können. Diese zweite untergeordnete, private Zufahrt soll nur für die allfälligen LKW-Anlieferungen, Zügeldienste usw. bestimmt sein. Das Befahren der zweiten Einfahrt soll mit Signalisationen (z.B. Fahrverbot ausgenommen Berechtigte) und zusätzlichen baulichen Massnahmen (z.B. Poller) eingeschränkt werden.

Die Abstellplätze für die Gebäude A und B sollen unterirdisch angeboten werden. Aufgrund des hohen Grundwasserpegels kann nur eine Sammelgarage erstellt werden. Auf zusätzliche Aussenabstellplätze soll verzichtet werden, was die Aussenraumqualität enorm steigert. Lediglich im Bereich des geplanten Regenklärbeckens soll ein Aussenabstellplatz für den Unterhalt vorgesehen werden.

Gedeckte Velo-Abstellplätze sollen entlang der Kantonsstrasse und der Austrasse angeboten werden.

Der rechtskräftige Erschliessungsplan «AareCenter Oberle / Hauss AG» soll nun mit dem vorliegenden Gestaltungsplan abgelöst werden, dieser wird hiermit obsolet.

Gestaltung und Umgebung

Es sollen zwei auf die Ortschaft und die Kernzone abgestimmte Gebäude mit eigener Identität entstehen. Es ist eine auf die Lärmvorgaben gestimmte Überbauung zu ermöglichen, welche einen sorgfältigen Übergang von der Kantonsstrasse zu dem dahinterliegenden Wohnquartier bildet. Im Innenhof der beiden neuen Gebäuden soll ein qualitativ hochwertiger Freiraum geplant werden, der die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Beschäftigte mit einer abgestimmten Begrünung unterstützt und verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht wird.

Mit zwei L-förmigen Gebäudekomplexe sollen im Grundriss als ein liegendes, ungleichseitiges Viereck aufgespannt werden, wobei die östliche und westliche Längsseite davon aufgelöst ist. Dies ermöglicht einerseits eine gute optische Durchsicht für die Bewohner der Überbauung «AarRain» im Osten und dem «Wohnen an der Aare» im Westen- andererseits gibt es dem Fussgänger die Möglichkeit den gemeinschaftlichen Charakter des Parks mitzuerleben. Die Landschaft fliesst von Ost nach Westen durch die Gebäudetrakte und nimmt die städtebauliche Grundrichtung auf. Dabei wird die Privatstrasse zum «AarRain» nicht noch zusätzlich gestärkt, ganz im Gegensatz zur Nordseite, entlang der Kantonsstrasse, wo bewusst eine starke städtebauliche Verbindung zwischen «AarRain» und «Wohnen an der Aare» angestrebt werden soll, indem es den Strassenraum schliesst. Auch in der Höhe wird so eine gute Staffelung der Gebäude erreicht, um damit einen optimalen städtebaulichen Übergang von der Hauptstrasse Aarestrasse bis hin zur Aarebrücke zu schaffen. Die 1. Vollgeschossnutzung für Dienstleistungen, Läden mit grossen Verglasungen und leicht gewellten Mauerfluchten unterstützen diese städtische Idee. So kommt der Vorzone zur Aarestrasse eine bedeutende Rolle zu.

Um die "Länge" der Fassadenabschnitte in eine angemessene Massstäblichkeit zu setzen, braucht die Fassade eine starke Gliederung. Der Neubau entlang der Kantonsstrasse soll eine klare und bündige Fassadenflucht aufweisen, dasselbe beim südlichen Neubau zum Innenhof hin. Diese architektonische Gestaltung wird mit einer Gestaltungsbaulinie festgelegt. Die Gebäude im Quartier weisen verschiedene Materialien auf. Meist sind es natürliche Oberflächen wie Klinker (AarRain und neue Apotheke Blumenthal), Verputz, Beton und Holz (Wohnen an der Aare). Auffällig sind die klar strukturierten Fassaden der neuen Gebäude. Es soll eine Fassade kreiert werden, welche feingliedrig wirkt und ein Material aufweist, welches in das neue Zentrum passt. Es kann sich dabei um eine Ummantelung aus einem Naturmaterial handeln. Dieses soll sich über alle Geschosse ziehen. Das Geschoss der Sammelgarage, welches im südlichen Bereich der Parzelle aus der Erde ragt, soll durch einen Materialwechsel als "Sockel" in Erscheinung treten.

Der Innenhof soll mit einheimischen kleineren und grösseren Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, sowie mit Gestaltungselementen und Spielgeräten möbliert werden, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen kann.

Lärmschutz

Eine Überbauung soll trotz der vorhandenen Lärmproblematik der Aarestrasse mit notwendigen Massnahmen realisiert werden können.

2.4 Richtprojekt Architektur

Für das Areal wurde ein Richtprojekt erstellt. Das Architekturbüro Hunziker Architekten AG sieht zwei Gebäude vor. Das Gebäude entlang der Kantonsstrasse hat dabei eine Länge von rund 71 m (Nordfassade) und das zweite Gebäude an der Austrasse eine Länge von rund 56 m (Südfassade). Sie bilden damit einen klaren räumlichen Abschluss gegenüber der Kantonsstrasse «Aarestrasse K285» und ein situationsgerechter Übergang zwischen der Kernzone und der dahinterliegenden Wohnzone 2.

In den Modellfotos ist die Volumetrie und die Einpassung ins Quartier ersichtlich.

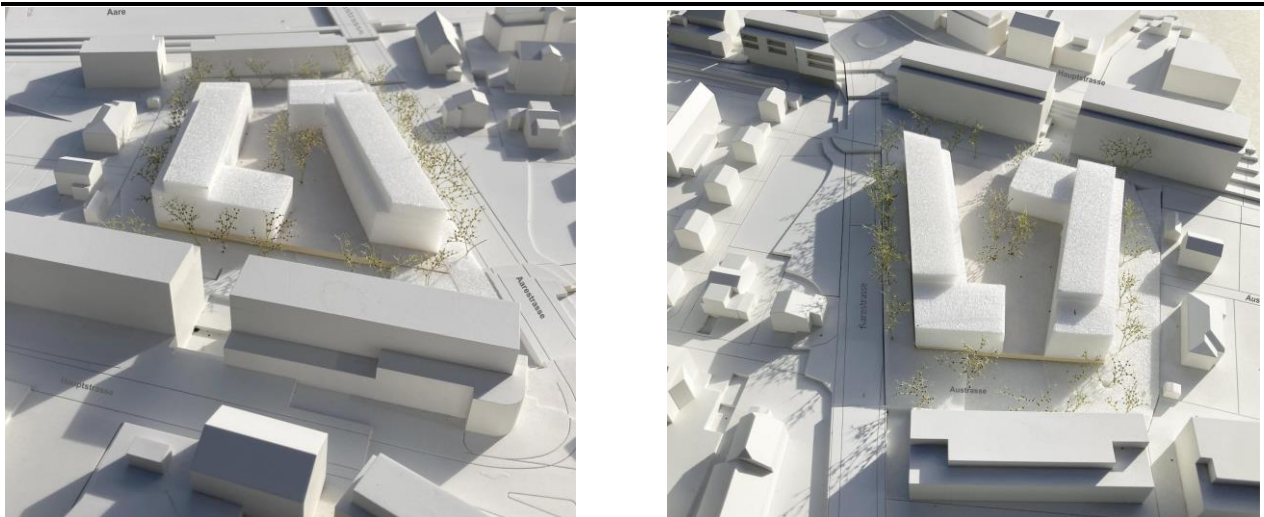


Abbildung 13: Modellfotos (Hunziker Architekten, April 2024)

Zwischen den beiden Gebäuden ist ein Aufenthaltsbereich (Innenhof) mit Querverbindungen für den Fussverkehr geplant. Ein direkter Durchgang zum Innenhof erfolgt von der Kantonsstrasse her.



Abbildung 14: Situation & 1. VG Richtprojekt (Hunziker Architekten AG, April 2024)

Im 1. Vollgeschoss des Gebäudes A sind Gewerbe- und Dienstleistungsflächen von rund 780 m² (z.B. Praxis, kleine Verkaufsläden oder Büros) geplant, wie auch eine Wohnung. Die zwei

Hauseingänge zu den Wohnungen im 1., 2. und 3. Obergeschoss befinden sich einerseits nördlich entlang der Kantonsstrasse und andererseits beim Durchgang zum Innenhof.

Beim Gebäude B sind die Hauseingänge vom nördlichen Innenhof geplant und erschliessen, sowohl das 1. Vollgeschoss, wie auch die darüberliegenden Obergeschosse.

Die Koten des 1. Vollgeschosses wurden aufgrund des bereits projektierten Kantonsstrassenprojektes festgelegt und folgen in etwa dem Niveau der Aarestrasse. Da die Kantonsstrasse gegen die Aare abfällt und der Zugang zu den Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben eben erfolgen soll, muss der Vorplatzbereich so angelegt werden, dass der Zugang auf einer Seite ebenerdig, mit wenigen Stufen und einer Rampe erreicht werden kann. Zudem entsteht ein grossräumiger Vorplatz, welcher das Strassenbild der Aarestrasse massgebend prägen wird.

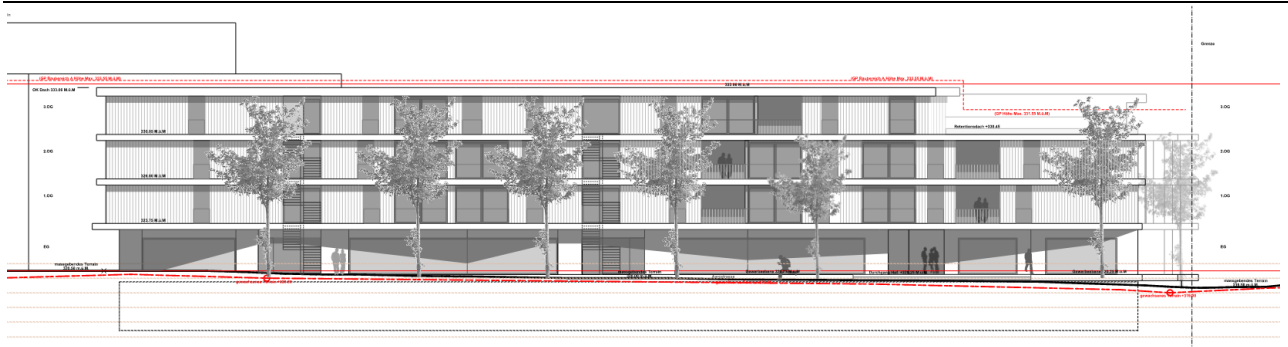


Abbildung 15: Ansicht Nord Aarestrasse Richtprojekt (Hunziker Architekten AG, April 2024)

Sämtliche Nebennutzflächen wie Abstellplätze, Kellerräume, Technikräume, Velo-Abstellräume können im Geschoss der Sammelgarage angeordnet werden.

Es wird ein Wohnungsmix mit 2.5 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen angestrebt. Insgesamt sind 43 Wohneinheiten projektiert.

Der Wohnungsspiegel sieht folgendermassen aus:

Anzahl Zimmer	Anzahl Wohnungen
1.5 Zimmer-Wohnungen	0
2.5 Zimmer-Wohnungen	6
3.5 Zimmer-Wohnungen	28
4.5 Zimmer-Wohnungen	9
Total	43

Insgesamt sollen rund 905 m² Gewerbeflächen und rund 5'564 m² Wohnflächen erstellt werden.

Die Anordnung der Wohnungen im Volumen nimmt Rücksicht auf die Kantonsstrasse und passt sich auf die Gegebenheiten der Umgebung an. Die Wohnungen im Gebäude A wurde so gewählt, dass sie möglichst in Richtung begrünten Innenhof ausgerichtet sind. Die Wohnungen im Gebäude B wurden so ausgerichtet, dass sie primär nach Süden oder in den Innenhof zu liegen kommen.

Die beiden Gebäude werden mit einer unterirdischen Sammelgarage erschlossen.



Abbildung 16: Richtprojekt Grundrisse (Hunziker Architekten AG, April 2024)

Das Gebäude auf der Parzelle 1720 im westlichen Perimeter ist bestehend und wird wie bisher über die verlegte Austrasse erschlossen.

Die weiteren baurechtlichen Belange sind gemäss BNO der Gemeinde Döttingen respektive anhand der kantonalen Gesetzgebungen festzulegen.

2.4.1 Ausnutzung

Gemäss § 6 der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung beträgt die Ausnutzung in der Kernzone 0.8. Dieses Mass gilt als Richtwert bei neuen Gebäuden. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Nach Besprechungen mit dem Gemeinderat Döttingen wurde für den Gestaltungsplan ein AZ-Bonus von ungefähr 15% in Aussicht gestellt (analog einer Arealüberbauungen).

Bestehende Gebäude im GP-Perimeter

Auf der Parzelle 1720 wurde vor wenigen Jahren ein Wohngebäude errichtet. Die Bauverwaltung Döttingen hat die bewilligten Plangrundlagen zur aGF-Berechnung und AZ-Berechnung zur Verfügung gestellt. Beim Neubau wurden Total 1'268 m² aGF exkl. Attika realisiert. Diese aGF fliesst in die Gesamtberechnung der Ausnutzungsziffern ein.



Abbildung 17; Foto Wohngebäude Parz. 1720 (Hunziker Architekten, 14.01.2020)

Abbildung 18; Foto Gebäude Parz. 74 (Hunziker Architekten, 14.01.2020)

Auf der Parzelle 74 besteht ein altes Gewerbegebäude, welches rückgebaut werden soll. Allfällige anrechenbare Geschossflächen haben daher keine Relevanz.

Für den Gestaltungsplanperimeter ergibt sich folgende AZ-Berechnung:

aGF Berechnung Areal Aarcasa (gemäss Richtprojekt)	
Gebäude A (Baubereich A)	-
Geschoss Sammelgarage	118 m ² aGF
1. Geschoss	896 m ² aGF
2. Geschoss	879 m ² aGF
3. Geschoss	896 m ² aGF
4. Geschoss Attika	512 m ² aGF
Total aGF	3'301 m² aGF
Gebäude B (Baubereich B)	
1. Geschoss	893 m ² aGF
2. Geschoss	863 m ² aGF
3. Geschoss	893 m ² aGF
4. Geschoss Attika	475 m ² aGF
Total aGF	3'124 m² aGF
Gesamttotal aGF	6'425 m² aGF
Wohngebäude Parz. 1720	1'268 m² aGF
Total aGF GP-Perimeter	7'693 m² aGF

Areal-Fläche	
Parz. 72	3'608 m ²
Parz. 73 (Strasse)	503 m ²
Parz. 74	1'601 m ²
Parz. 77 (Strasse)	134 m ²
Parz. 1660	1'270 m ²
Parz. 1720	1'364 m ²
Areal Total	8'480 m²
Areal ohne Strasse	7'843 m²
aGF-Berechnung	
Zone K, AZ = 0.8 (Richtwert)	
Reguläre aGF: 7'843 m ² x 0.8	6'274 m ²
GP-Bonus 15 %: 6'274 m ² x 0.15	941 m ²
Richtwert aGF Gestaltungsplan	7'216 m²
Differenz zum Richtprojekt	477 m ²
AZ: (7'216 m ² : 7'843 m ²)	0.92
AZ Richtprojekt: (7'693 m ² : 7'843 m ²)	0.98

Abbildung 19: Berechnung Ausnutzung (Ingenieurbüro Senn AG, September 2023)

Beim Gestaltungsplan-Areal mit 7'843 m² Grundstückfläche soll eine anrechenbare Geschossfläche von ungefähr 7'693 m² realisiert werden. Es wird verdeutlicht, dass es sich um einen Richtwert handelt, welcher bezüglich Ausnutzung sich etwa im Rahmen einer Arealüberbauung bewegen soll. Aufgrund der Vorbesprechungen mit den kantonalen Behörden wird nicht von zwei Attikageschossen ausgegangen, sondern von zwei zusätzlichen Vollgeschossen. Gemäss § 29 BNO der Gemeinde Döttingen werden Attikageschosse nicht in die Ausnutzung eingerechnet. Die beiden zusätzlichen Vollgeschosse Attika sind in der BGF- und AZ- Berechnung berücksichtigt worden, so dass diese als Vollgeschosse ausgebildet werden könnten. Optisch wirken diese jedoch als Attika.

Im Situationsplan des Gestaltungsplans wird die maximal zulässige anrechenbaren Geschossflächen von 3'350 m² (Baubereich A) und 3'150 m² (Baubereich B) vorgeschrieben, was einem Total von 6'500 m² aGF entspricht.

Das Vollgeschoss Attika wird im Situationsplan in der Lage festgelegt (rot schraffierte Fläche).

Die anrechenbare Geschossfläche des bestehenden Wohngebäudes Parz. 1720 bleibt bestehen.

Die Berechnung orientiert sich am Richtprojekt, wobei die umliegenden Gebäude und Gebäudevolumen berücksichtigt werden. Eine gute Einbindung in das bestehende Ortsbild wird damit ermöglicht. Die Beurteilung bezüglich Einpassung in das Ortsbild erfolgte in enger Absprache mit der Gemeinde und dem Fachexperten Ortsbildpflege Walter Tschudin.

2.4.2 Gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Spielplatz

Im Innenhof der neuen Überbauung Aarcasa soll eine Spiel- und Aufenthaltsfläche realisiert werden.

Beim Bau eines Mehrfamilienhauses sind mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche als zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auszuweisen (§ 45 BNO).

Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von total 5'595 m² (Baubereiche A und B) exkl. 905 m² Gewerbeflächen ist eine Spiel- und Aufenthaltsfläche von mind. 840 m² zu realisieren.

Der Innenhof weist eine Erholungs- und Spielplatzfläche von rund 950 m² auf. Diese Fläche ist im Situationsplan überlagert dargestellt.

Im Innenhof soll zudem bei Bedarf ein überdachter Gemeinschaftsraum (Pergola) realisiert werden können.

Die detaillierte Berechnung und genaue Fläche des Spielplatzes muss im nachstehenden Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Nutzergruppen

Der Wohnungsspiegel zeigt auf, dass in der Überbauung Aarcasa mehrheitlich Kleinwohnung von 2.5 und 3.5 Zimmern geplant sind. Es sind somit Kleinhaushalte mit Singles, Paare oder Kleinfamilien geplant, weshalb mit wenig Kleinkindern zu rechnen ist.

2.4.3 Farbgebung und Materialisierung

Das Grundkonzept für die Gestaltung der Gebäudepaare basiert auf dem Gedanken zweier Steine im Fluss, die von Wasser umspült werden.

Die zwei L-förmigen Gebäudekomplexe werden formal mit umlaufenden Betonbänder strukturiert (symbolisiert das Umspülen des Wassers), wobei jeweils an den «Balkonseiten» die Bänder einer freien Form folgen. Das gibt den Vorteil, dass die Balkone nicht ein starres Bild abgeben, sondern einem dynamischen folgen. Es werden auf den Balkonbändern eher Aussenbereiche wahrgenommen, welche jeweils an den breitesten Orten zum Aufenthaltsbereich werden.

Die sichtbare äusserste Schicht der Fassaden soll aus einem feingliederigen hellen Material sein. Eine vertikale Struktur, die teilweise sogar perforiert sein könnte. Es bricht die horizontalen Bänder und gibt dem Projekt eine wichtige Massstäblichkeit, hinsichtlich der relativ langen Fassadenabschnitten.

Das Material dürfte einen leicht industriellen Charakter aufweisen, damit erhält es einen Bezug zur ehemaligen Gewerbenutzung im Areal. So könnten es helle Eternit-Wellbleche sein, die ein freundliches und urbanes Wohnen unterstützen. Aber auch ein «Kammputz» oder eine vorgehängte gerillte Betonelementstruktur käme in Frage.

Die Fenster sollen dabei geschosshoch in die Struktur eingefügt werden. Zur Aarestrasse hin muss geklärt werden, ob eine Glasbrüstung schalltechnisch geeignet ist oder vertikale Brüstungselementen montiert werden sollen, welche im gleichen Material wie die Wände erscheinen.

Hinsichtlich Absturzsicherung ist ein passendes Staketengeländer oder ein Stahl-Geflecht vorstellbar, welches über mehrere Geschosse verbindet werden könnte und mit einer vertikalen Begrünung partiell bepflanzen würde.

Da im Richtprojekt ein Teil der Sammelgarage als Sockel in Erscheinung tritt, ist auch dieser ins Bild zu integrieren und mit einer Sichtschalung auszustatten.

Die Gebäude im Quartier weisen verschiedene Materialien auf. Meist sind es natürliche Oberflächen wie Klinker (AarRain und neue Apotheke Blumenthal), Verputz, Beton und Holz (Wohnen an der Aare). Auffällig sind die klar strukturierten Fassaden der neuen Gebäude.

Es soll eine Fassade kreierte werden, welche feingliedrig wirkt und auch diese Natürlichkeit des Materials wiedergibt und welches sich in das Zentrum einfügt.

Die definitive Farbgebung und Materialisierung wird im nachstehenden Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dabei ist ein heller Farbton denkbar.

Im Innenhof soll mit hellen Wegbelägen eine angenehme Aufenthaltsqualität bewirkt werden.

2.5 Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung zeigt die Umgebungsgestaltung im Plangebiet.



Abbildung 20: Situationsplan Richtprojekt Umgebung (ASP Landschaftsarchitekten AG, 3.05.2024)

Entlang der neu verlegten Austrasse sollen hoch- und niederstämmige Bäume gepflanzt werden, wie auch entlang des Binnenkanals und der Aarestrasse. Im Innenhof sind bei der Ausparung der Sammelgarage Hochstammbäume zu pflanzen.

Die Aussenräume können in unterschiedliche Zonen eingeteilt werden. Entlang der Aarestrasse ist eine Baumreihe vorgesehen, welche den Vorplatz und den Baukörper optisch von der Strasse abgrenzen soll. Dieser Vorplatz dient zudem als Aufenthalts- und Begegnungsort. Um die Baubereiche finden sich ökologische Ausgleichsflächen und weitere Grünflächen, welche die Gebäude umschliessen und die Abgrenzungen zu den angrenzenden Liegenschaften gestalten.

Schlussendlich findet sich ein grosser und begrünter Innenhof zwischen den Gebäuden, der der Wohn- und Gewerbeüberbauung dienen soll. Er soll als Aufenthalts- und Begegnungsraum von den Bewohnern und Beschäftigten wahrgenommen und genutzt werden.

Die Wohnungen im 1. Vollgeschoss sind max. 1.50 m über dem Terrain, so dass sie gut einsehbar sind. Ein Sichtschutz bei den Wohnungen im 1. Vollgeschoss des Baubereichs B hat ausschliesslich mit Bepflanzungen wie Bäume, Sträucher, Hecken zu erfolgen. Im 1. Vollgeschoss des Baubereichs A sind Gewerberäume geplant, weshalb kein Sichtschutz sichergestellt werden muss.

Der Innenhof dient zur Erholung und für den Aufenthalt der Bewohner und Beschäftigten, welcher differenziert gestaltet und ausgestattet werden soll. Sowohl Blumenrasen, als auch Sträucher sind im Inneren geplant. Unter den hohen Bäumen ist ein zentraler Platz vorgesehen.

Die Hauszugänge zum Gebäude B erfolgt über den fussgängerfreundlichen Innenhof. Der Innenhof ist über drei Zugänge erreichbar, einer durch das Gebäude A und über zwei seitlich Treppenaufgänge.

Beim Vorplatz an der Aarestrasse ist ein attraktiv gestalteter Aussenraum für den Fuss- und Radverkehr angedacht. Ebenerdige Zugänge für den Radverkehr und mobilitätseingeschränkte Personen erfolgt über den nordöstlichen Bereich zum Gebäude A. Eine Treppe führt vom Vorplatz zum neu geplanten Gehweg und Fussgängerstreifen.

Der Weg zum Umschlagplatz soll mit Rasengittersteinen ausgeführt werden. So kann die versiegelte Fläche reduziert werden und die Hitze minimiert werden. Zudem verleiht es nicht zum unbefugten Befahren. Das Befahren des Vorplatzes mit motorisierten Fahrzeugen (Auto, Mofa, LKW) ist nicht gestattet und soll mit baulichen Elementen wie Poller o.ä. beim östlichen ebenerdigen Zugang verhindert werden.

Der Innenhof soll stark durchgrünt werden und damit ein angenehmes Klima erzeugen.

Die Flachdächer der obersten Geschosse sollen begrünt und als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet werden. Zusätzlich sind Retentionsmassnahmen geplant.

2.6 Erschliessung

2.6.1 Strassenführung Austrasse

Die Austrasse soll eine Fahrbahnbreite von 5.50 m und 5.0 m aufweisen, sowie ein 1.50 m breiter Gehweg entlang der Parzelle 1720, 1700 und 1255 erhalten. Die Austrasse ist so konzipiert, dass ein Müllfahrzeug oder die blauen Dienste die Strasse befahren können. Die heutige Austrasse befindet sich in der Tempo-30-Zone, auf welcher zudem die kantonale Veloroute R510 verläuft. In der Tempo-30-Zone ist grundsätzlich kein Gehweg notwendig. Da jedoch die Austrasse eine wichtige Schulwegverbindung ist, wird einer geplant. Die Veloroute wird bei der detaillierten Planung der neuen Austrasse berücksichtigt. Die Strasse verläuft ungefähr mittig der Gebäude Baubereich A und B zu Wohngebäude Parz. 1720. Südlich des Perimeters wird die neue Strasse entlang der Parzellengrenze geführt und wird mit der best. Austrasse verbunden. Die Strasse wird weiter bis zur Parz. 71 geführt. Am Ende der Strasse ist ein Platz vorgesehen, welcher als Wendebereich genutzt werden kann.

Die bereits bestehende Sammelgaragen-Zufahrt, sowie die Zufahrt zu den Aussen-Abstellplätzen des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 71 führen über den eingedolten Binnenkanal. Die Zufahrten bleiben bestehen und werden weiterhin erschlossen (Besitzstand).

Die Begegnungsfall LKW – PW, sowie LKW / PW - Velo wird bei einer Fahrbahnbreite von 5.50 m (T30-Zone) gewährleistet. Der Gehweg entlang der Austrasse wird überfahrbar ausgeführt, so dass ein Begegnungsfall LKW-LKW (Ausnahmefall) sichergestellt werden könnte.

Abstände

Die Austrasse soll im wesentlichen den Strassenabstand von 4 m nach § 111 BauG einhalten. Lediglich die Ecken des Baubereichs B in der Kurve der Austrasse wird mit 2.80 m und 3.00 m unterschritten.

Nach § 111 Abs. 2 BauG können durch Sondernutzungspläne die Abstände erhöht oder zum Schutz vom Ortsbild herabgesetzt oder aufgehoben werden. Die neue Austrasse soll möglichst flächensparend und optimiert ausgeführt werden. Dabei soll die Ein- und Ausfahrt von der Aarestrasse zur Austrasse möglichst an bestehender Lage platziert werden.

Die neue Austrasse sollte zudem möglichst flächensparend realisiert werden. In der Kurve der Austrasse ist eine Aufweitung nötig, so dass in diesem Bereich der Strassenabstand zum Baubereich B minim unterschritten wird. An dieser Gebäudeecke sind auskragende Balkone und geplant, welche nach § 21 Abs. 3 BauV bewilligt werden könnten. Das Gebäude gemäss Richtprojekt hält den regulären Strassenabstand ein. Eine weitere Optimierung und Verschiebung der Strasse kann nach Osten oder Südosten nicht erfolgen, da die Vorgaben der VSS Normen zur Strassenprojektierung eingehalten werden müssen. Zudem würde die Austrasse den Gewässerabstand tangieren.

Der östliche Wegverbindung von der Aarestrasse zur Austrasse ist ein Privatweg, welcher für den Warenumschat und die Anlieferung, sowie dem Zügeldienst dient.

2.6.2 Werkleitungen

Für die neue Überbauung sind die nötigen Erschliessungsanlagen für Wasser-, Abwasser-, EW-, TV- und Telefonversorgung vorhanden, müssen jedoch verlegt werden.



Abbildung 21: Übersicht Werkleitungen (Ingenieurbüro Senn AG, Mai 2022)

2.6.3 Verkehrstechnische Erschliessung

Die Haupterschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse K285 «Aarestrasse» in die Gemeindestrasse «Austrasse». Von dort erfolgt die Zufahrt in die unterirdische Sammelgarage, sowie zu den weiteren privaten Parkieranlagen entlang der Austrasse. Eine Zufahrt für Notfahrzeuge kann von der Kantonsstrasse erfolgen oder von der südlichen Austrasse. Das Projekt sieht eine Neuführung der Austrasse mit folgendem Verkehrsregime vor.

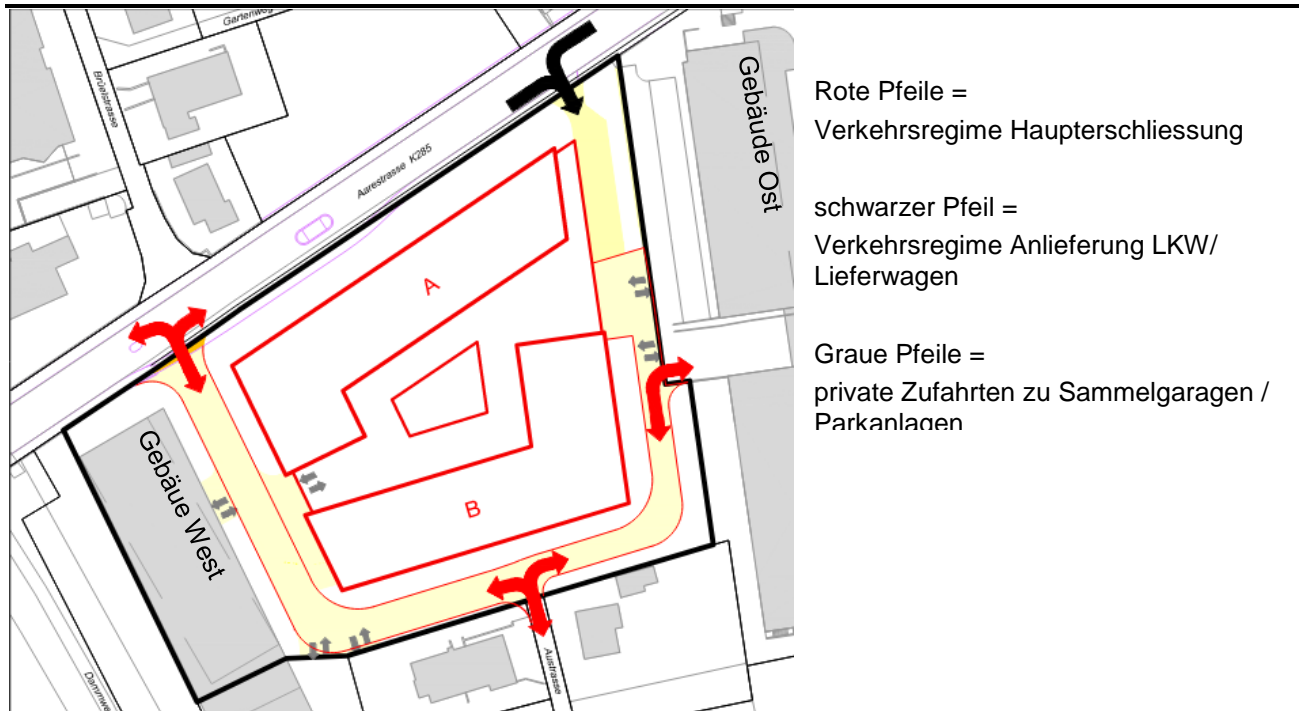


Abbildung 22: Haupt- und Nebenerschliessung Aarcasa - Austrasse (Ingenieurbüro Senn AG, 25. April 2024)

Bei der umgestalteten und verlegten Austrasse handelt es sich um eine nicht stark befahrene Quartierstrasse, welche in der Tempo-30-Zone liegt. Die kantonale Veloroute R512 wird mit Wegweisern signalisiert und im Mischverkehr geführt.

Die Zufahrt für Kunden, Besucher, Mitarbeiter, Anwohner und Handwerker erfolgt über die zentrale Stelle ab der Kantonsstrasse via Austrasse. Die Wegfahrten erfolgen im Gegenverkehr ebenfalls über den Anschlussknoten im Westen in die Kantonsstrasse.

Eine östliche Einfahrt von der Kantonsstrasse zum Warenumschlagplatz und weiter zur Austrasse ist lediglich für Berechtigte wie z.B. Anlieferungen, Zügeldienste, Warenumschlag usw. vorgesehen. Die Fahrzeuge der Parzelle 71 (Gebäude Ost) verkehren über die Austrasse und den westlichen Anschlussknoten. Dadurch kann der Freiraum entlang des Kanals zusätzlich aufgewertet und verkehrlich entlastet werden.

Der Anschluss der neu verlegten Austrasse an die bestehende Austrasse soll mit dem Eigentümer der Parzelle 1255 mittels Vertrags geregelt werden.

Die Ausfahrt aus dem Planungssperimeter Richtung Kleindöttingen möchte die Gemeinde Döttingen weiterhin ermöglichen. Falls das Verkehrswachstum auf der Austrasse oder der Kantonsstrasse stark zunimmt, kann nachträglich bei Bedarf die Massnahme „Ausfahrt nur Richtung Kreisel“ signalisiert werden.

Damit die freiräumlichen Aspekte und die Qualitäten des Richtprojektes sichergestellt werden können, wurde ein Umgebungsplan erarbeitet, der als Grundlage dient.

Die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage auf der Parzelle 1720 bleibt bestehen. Die Ein- und Ausfahrt zur Parzelle Nr. 1700 erfolgt heute über die Parzelle Nr. 74. Zukünftig soll sie direkt über die Austrasse erschlossen werden. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1255 plant eine zusätzliche Zufahrt auf sein Grundstück über die neue Austrasse, entlang der Parzelle 1700.

Bei der Parzelle 71 bestehen heute oberirdische Auto-Abstellplätze und eine Sammelgarage. Die beiden Zufahrten werden mit den Festlegungen im Situationsplan gesichert, wie auch die Verkehrsfläche des bestehenden östlichen Parkplatzes (Überbaurecht).

Warenumsschlag / Anlieferung / Zügeldienst / Handwerker

Geprüft wurde, ob westlich des Baubereichs A entlang der Austrasse ein Umschlagplatz erstellt werden kann, jedoch ist dieser Bereich aufgrund der Geländeneigung weniger gut geeignet.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche für den Warenumsschlag seitlich des Baubereichs A enthält eine Park- und/oder Haltenische.

Bei dieser Einfahrt wird eine Signalisationstafel «allgemeines Fahrverbot mit Ausnahme von Anlieferungen LKW/Lieferwagen» aufgestellt. Das unberechtigte Befahren in der Gegenrichtung, von der Austrasse via Warenumschlagplatz zur Aarestrasse, soll mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen verhindert werden.

Diese Stelle tangiert den Strassenraum der Kantonsstrasse nicht (ausserhalb des 6 m Strassenabstandes). Das 1. Vollgeschoss des Gebäudes A ist von der Seite her gut erreichbar und belieferbar. Die Anlieferung kann bei Bedarf via Hebebühne erfolgen, wobei die Ware auf den seitlichen Vorplatzbereich gehievt wird und so ebenerdig zum Gewerbe gebracht werden kann.

Die Haltenische ist so dimensioniert, dass ein kleiner Lastwagen (Fahrzeugtyp B) und ein Auto hintereinander abgestellt werden können. Damit keine Konflikte untereinander entstehen, und damit ein Fahrzeug an den parkierenden Fahrzeugen vorbeifahren kann. Die Abmessung des Halteplatzes soll rund 3.40 m x 23 m betragen.

Die Verkehrsfläche, wird so ausgeführt, dass ein unbefugtes Befahren nicht ermöglicht wird. Massnahmen wie ein Poller oder ein Absperrpfosten mit Kette sollen bei Bedarf aufgestellt werden.

Die Handwerker können die Fahrzeuge entweder bei den Besucher-Abstellplätzen in der Sammelgarage oder bei der seitlichen Verkehrsfläche beim Warenumschlagplatz abstellen.

Aufgrund der kleinflächigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im 1. Vollgeschoss des Baubereichs A wird mit wenig Warenumsschlag und motorisiertem Verkehr gerechnet. Die zukünftige Verkehrszunahme der geplanten Gewerbebetriebe und Wohnungen sind marginal. Diese wird als unbedeutend für die Verkehrsbelastung auf der Kantonsstrasse beurteilt.

2.6.4 Verkehrsaufkommen

Der Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» sieht eine Nutzung mit Dienstleistungen oder Kleingewerbe im 1. Vollgeschoss des Gebäudes entlang der Aarestrasse, sowie Wohnen in den darüberliegenden Geschossen vor. Im zweiten Gebäude B entlang der Austrasse sind Wohnnutzung vorgesehen.

Aufgezeigt wird der heutige Verkehrszustand (Stand 2018) und das zukünftige, prognostizierte Verkehrsaufkommen.

Die Erschliessung im Gestaltungsplan wird folgendermassen definiert:

- Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt über die Aarestrasse
- Die Nebeneerschliessung erfolgt über die neu geführte Austrasse resp. die Austrasse ist über das Areal an die Aarestrasse angebunden.
- Das Gebäude West (Parz. 1720) und Ost (Parz. 71) sind über die Austrasse erschlossen.
- Die LKW's / Lieferwagen der Handwerker, des Zügeldienstes und Warenumschlags können über die östliche Einfahrt ins Areal einbiegen.

Die Bewohner des Gebäudes Ost können diese Einfahrt nicht benutzen. Das unbefugte Befahren wird mit signaltechnischen und baulichen Massnahmen verhindert.

Verkehrsbelastung

Für die Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde als massgebende Spitzenbelastung der Freitagabend von 16.30 bis 17.30 Uhr ausgewählt. Die Verkehrserzeugung auf dem Areal der Gebäude West und Ost wird anhand der bestehenden Auto-Abstellplätze abgeschätzt.

Anhand der bestehenden Abstellplätze beim Gebäude Ost und West und der Austrasse sowie den neu geplanten Abstellplätzen der Überbauung Aarcasa werden die Fahrten in der Abendspitzenstunde ASP geschätzt. Dazu werden anhand der Belegung der Abstellplätze in % die Ein- und Ausfahrten berechnet. Es kann davon ausgehen werden, dass diese auch der Morgenspitzenstunde MSP entspricht.

Die folgende Tabelle zeigt die zukünftige Verkehrsbelastung in der Abendspitzenstunde:

künftige Verkehrserzeugung Spitzenstunde 16.30 bis 17.30 Uhr					
Nutzung Gebäude	Anzahl Parkplätze	Einfahrt Faktor	Anzahl Einfahrten	Ausfahrt Faktor	Anzahl Ausfahrten
Kunden Aarcasa	16	60% der PP	10	60% der PP	10
Wohnen Aarcasa	48	40% der PP	19	20% der PP	10
Total Neubau	64		29		20
Wohnen Gebäude West	20	40% der PP	8	20% der PP	4
Wohnen Gebäude Ost	30	40% der PP	12	Ausfahrt separat	0
Wohnen Austrasse	30	40% der PP	12	20% der PP	6
Total Bestand	80		32		10
Summe Total			61		30

Die Ein- und Ausfahrten der bestehenden und der neuen Nutzungen werden addiert und zeigen so die künftige Verkehrserzeugung des Areals in der Spitzenstunde. Beim Gewerbe ist die Belegung der Abstellplätze nicht klar ermittelbar, da die Gewerbenutzungen im 1. Vollgeschoss noch nicht klar sind. Je nach Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb kann die Belegung stark variieren. Es wird daher angenommen, dass die Belegung der Kunden-Abstellplätze an der ASP bei rund 60 % liegen.

Bei einem Verkehrswachstum von 1% oder 2 % pro Jahr in der Abendspitzenstunde bleibt die Verkehrsqualität gut.

Durchschnittliches Tägliches Verkehrsaufkommen (DTV)

Gebäude	Parkplätze	PW-Fahrten / Tag Ø	Total PW-Fahrten / Tag
Kunden Aarcasa	16	3.0	48
Wohnen Aarcasa	48	2.5	120
Total Neubau	64		168
Wohnen Gebäude West	20	2.5	50
Wohnen Gebäude Ost	30	2.5	75
Wohnen Austrasse	30	2.5	75
Total Bestand	80		200
Summe Total			368

Im Areal wird zukünftig mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von insgesamt 368 Fahrten innert 24 h gerechnet. Für das Wohnen wurden dazu die bestehenden und neu geplanten Abstellplätze anhand des Richtwerts von durchschnittlich 2.5 Fahrten pro Tag ermittelt. Für die Kunden des Gewerbes im 1. Vollgeschoss des Gebäude A wird mit einem Richtwert von 3 Fahrten pro Tag gerechnet. Dieser Wert kann jedoch je nach Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb etwas variieren. Ein Coiffeursaloon hat z.B. ein höheres Verkehrsaufkommen als ein Büro.

2.6.5 Auto-Abstellplätze

Die maximale Ausdehnung für die Sammelgarage wird mit dem Baubereich für Vollgeschoss Sammelgarage festgelegt und ragt max. 1.50 m über das massgebende Terrain hinaus. So ist sie weder eine unterirdische Baute (§ 20 BauV), noch ein Untergeschoss nach § 23 BauV. Die Garage wurde auf die maximal mögliche Kote abgesenkt. Optisch wird die Sammelgarage als Sockelgeschoss gestaltet und erkennbar sein.

Die Berechnung der Abstellplätze erfolgt nach VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019. Dabei wird für die Wohnnutzung ein Parkplatz pro Wohnung vorgesehen. Für Besucher wird ein Anteil von 10% der Bewohner-Abstellplätze erstellt. Die Berechnung der Abstellplätze für die Dienstleistungsbetriebe erfolgt ebenfalls nach VSS-Norm mit 2 PP pro 100 m² aGF (Personal) und 1 PP pro 100 m² aGF (Kunden). Die Fahrzeuge werden alle unterirdisch angeboten, so können oberirdisch möglichst viele Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Art der Nutzung		BGF [m ²]	Wohnen		Gewerbe		Total Gewerbe (gerundet)	Total Wohnen (gerundet)	Total (gerundet)
			PP Anwohner	PP Besucher	PP Personal	PP Kunden			
Wohnen	Ansatz		1 PP/WE	10%					
	Anzahl WE	43	43	4.3				48	48
	Fläche	5'564	56	5.6				61	
Dienstleistungsbetriebe nicht Kundenintensiv	Ansatz	BGF [m ²]			2/100 m ² BGF	0.5/100 m ² BGF			
	Berechnung	905			18.10	4.53	23		23
Gesamt Pflichtbedarf		6'469	43	4.3	18.1	4.5	23	48	70

Standort-Typ	Minimum		Maximum		Faktor
A	20%	5	40%	9	
B	40%	9	60%	14	
C	50%	11	80%	18	0.8
D	70%	16	90%	20	
E	90%	20	100%	23	
		Faktor	Total Reduziert	Total Pflicht	
Wohnen	48	1	48	48	
Gewerbe	23	0.8	18	23	%
			66	70	93.6
Parkplätze projektiert					
	PP				
Innen	67				
Aussen	0				
Total	67				

Abbildung 23: Berechnung Anzahl Pflichtparkplätze gem. Richtprojekt (Ingenieurbüro Senn AG, September 2023)

Für die Pflicht-Abstellplätze der Gewerbenutzung wird aufgrund der guten öffentlichen Erschliessung von einem Standort-Typ C gemäss VSS-Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 ausgegangen. Dies, aufgrund der Distanz zum Bushalteplatz und Bahnhof Döttingen mit den entsprechenden Fahrfrequenzen. Die geforderten Abstellplätze der Kunden und Bewohner, sowie der Besucher sind in der Sammelgarage angeordnet. Oberirdisch werden keine zusätzlichen Auto-Abstellplätze geplant, lediglich einer für den Unterhalt des Regenklärbeckens, welcher durch die Gemeindearbeiter benutzt wird.

Mit der Reduktion der Pflicht-Auto-Abstellplätze für das Gewerbe sind insgesamt 66 Auto-Abstellplätze anzubieten. In der Sammelgarage sind gemäss Richtprojekt 67 Abstellplätze projektiert.

2.6.6 Velo-Abstellplätze

Attraktive, gedeckte Velo-Abstellplätze für die Bewohner werden bei den östlichen und westlichen Zugängen geplant und in der Sammelgarage bereitgestellt. Oberirdisch sind 40 Kurzzeit-Velo-Abstellplätze für die Bewohner und 12 Kurzzeit- Velo-Abstellplätze für das Gewerbe vorgesehen. In der Sammelgarage sind rund 93 Langzeit Velo-Abstellplätze untergebracht.

Der Innenhof soll nur für den Fussverkehr zugänglich sein.

Die Pflicht-Velo-Abstellplätze für das Gewerbe sind östlich des Gebäudes A ausserhalb des Kantonsstrassenabstands geplant. Entlang der Kantonsstrasse sollen zusätzliche Abstellplätze (keine Pflicht-Abstellplätze) angeboten werden, da die Kunden des Gewerbes das Velo möglichst direkt und nahe abstellen möchten. Damit kann das wilde Abstellen der Velos entlang der Kantonsstrasse verhindert werden. Die oberirdischen Kurzzeit-Abstellplätze sind im Gestaltungsplan verortet. Der detaillierte Nachweis der Velo-Abstellplätze und deren Standorte sind mit dem detaillierten Bauprojekt nachzuweisen.

Richtwerte nach aGF		Anzahl	Zimmer	Wohnen		Gewerbe		Total Wohnen	Total Gewerbe
				PP Anwohner + Besucher	PP Personal	PP Besucher			
Wohnen	Ansatz			1 PP/Zimmer					
	Berechnung	6	2.5			12			
		28	3.5			84			
		9	4.5			36			
Dienstleistungsbetrieb mit wenig Besucherverk.	Ansatz	BGF [m ²]			1/100 m ² GF	0.25/100 m ² GF			
	Berechnung	905			9.05	2.26			12
VFL Kundenintensiv	Ansatz	VF [m ²]			1/100 m ² GF	1.5/100 m ² GF			
	Berechnung	0			0.00	0.00			0
Restaurant	Ansatz	BGF [m ²]			1/100 m ² GF	1.5/100 m ² GF			
	Berechnung	0			0.00	0.00			0
Büro / Aufenthalt	Ansatz	BGF [m ²]			1/100 m ² GF	1.5/100 m ² GF			
	Berechnung	0			0.00	0.00			0
Gesamt Pflichtbedarf		905			132	9	2	132	12
				30 % Kurz / 70 % Langzeit	100 % Langzeit	100 % Kurzzeit			

Abbildung 24: Berechnung Anzahl Veloabstellplätze gem. Richtprojekt (Ingenieurbüro Senn AG, September 2023)

Auf der Parzelle 1720, an der Austrasse, besteht heute ein Velo-Abstellplatz für die Wohnüberbauung. Dieser steht unter Besitzstandsgarantie. Allenfalls muss mit dem Bau der Austrasse der Velo-Abstellplatz etwas angepasst oder verschoben werden. Mit dem im Situationsplan ausgewiesenen Velo-Abstellplatz soll dieser Kurzzeit Velo-Abstellplatz gesichert werden.

2.7 Landumlegung

Folgend ist ein Entwurf der vorgesehenen Landumlegung mit den heutigen und zukünftigen Parzellenstrukturen abgebildet. Die Austrasse wird um etwa die doppelte Fläche vergrössert.

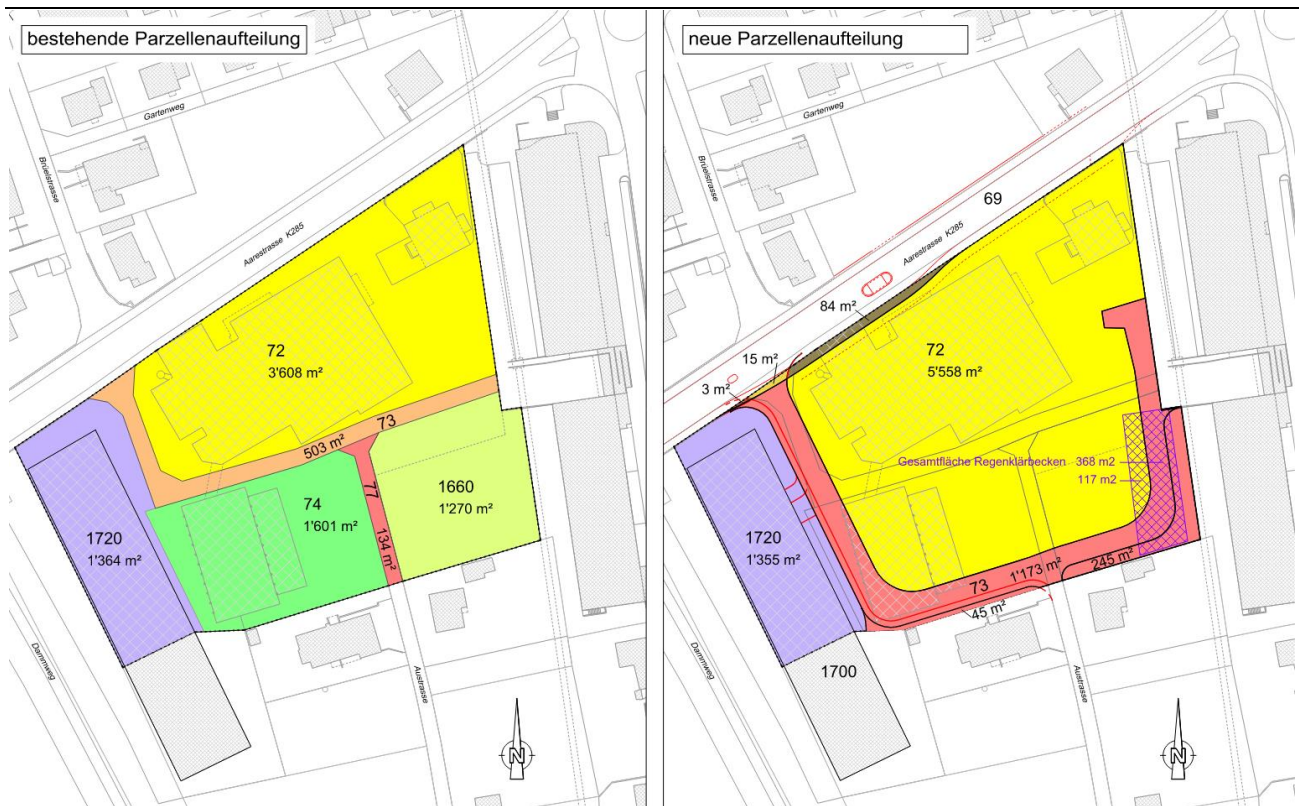


Abbildung 25: Entwurf Landumlegung (Ingenieurbüro Senn, Stand Mai 2024)

Die Strassenparzelle Nr. 73 inkl. angrenzenden Kleinflächen sollen in den Eigentum der Gemeinde Döttingen übergehen. Die Parzellen Nrn. 72, 1720 sollen im Eigentum der Oberle & Hauss AG bleiben. Die angrenzenden Kleinflächen sollen der Gemeinde Döttingen übertragen werden, da auf dem Grundstück das Regenklärbecken und der Binnenkanal mit dessen Gewässerraum, sowie ein Aussenparkplatz für den Unterhalt des Regenklärbeckens geplant sind.

Die Parzellen 74 und 1660 werden aufgehoben.

Die Zufahrt auf das Grundstück 1700 verläuft heute über die Parz. 74. Neu soll die Zufahrt direkt ab der Austrasse auf das Grundstück 1700 führen. Die mögliche neue Zufahrt zur Parzelle 1255 erfolgt zukünftig ebenfalls direkt ab der Gemeindeparzelle.

Aufgrund des geplanten Strassenbauprojekt an der Aarestrasse werden dem Kanton Aargau etwa 102 m² neue Strassenfläche zugeteilt.

Die detaillierte Landumlegung wird zu einem späteren Zeitpunkt planlich und tabellarisch aufgezeigt.

2.8 Entsorgung

Die Abfallentsorgung allenfalls mit Unterflurcontainern sind gut erreichbar entlang der Austrasse vorzusehen. Aufgrund der neuen Umfahrungsstrasse wurde der Standort für die Entsorgung mit der Gemeinde festgelegt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf die Empfehlung des Schweizerischen Städteverbandes „Planung und Dimensionierung von Abfallsammelstellen und Containerplätzen“ verwiesen.

2.9 Lärm

Aufgrund der angrenzenden Kantonsstrasse «Aarestrasse K285» wurden die Immissionen untersucht.

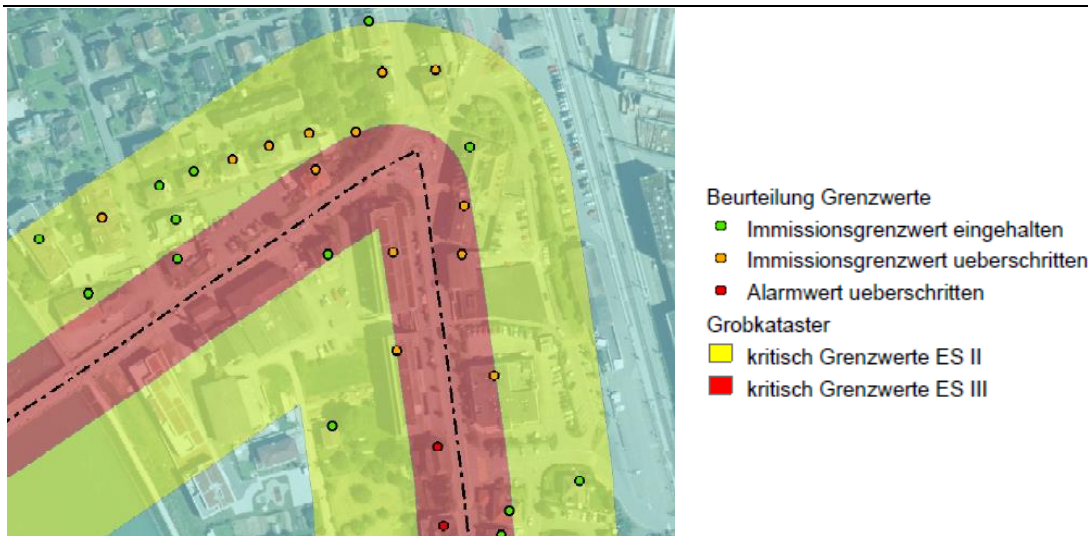


Abbildung 26: Strassenlärmkataster (Agis, 07.04.2017)

Gemäss BNO der Gemeinde Döttingen gilt für den Gestaltungsplanperimeter in der Kernzone die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Das Areal ist strassenmässig erschlossen. Infolge der neuen Gebäudewird die verkehrstechnische und leitungstechnische Erschliessung neu projektiert. Die Austrasse (Gemeindestrasse) mit den bestehenden Werkleitungen wird lediglich verlegt. Das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird daher als bereits erschlossen und baureif beurteilt. Die Feinerschliessung ist vorhanden.

Die zu verlegende Austrasse wird für die zukünftigen Nutzungen im Areal ausgelegt und projektiert. Die bestehenden Gewerbegebäude sind zudem vor dem 1.1.1985 erstellt worden. Die neuen Gebäude in den Baubereichen A und B müssen somit die Immissionsgrenzwerte einhalten.

Die für die Baubewilligung massgebenden Immissionsgrenzwerte betragen:

IGW ES III Tag (06:00 – 22:00) resp. Nacht (22:00 – 06:00): 65 dB(A) resp. 55 dB(A)

Das Fachbüro Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH hat für das Richtprojekt Architektur ein Lärmschutzgutachten vom 3. Juli 2023 ausgearbeitet. Die Dienstleistungsbetriebe im 1. Vollgeschoss des Gebäudes im Baubereich A sind nicht lärmempfindlich.

Die Beurteilung des Strassenlärms zeigt, dass in den Obergeschossen des Baubereichs A die zu erfüllenden Lärmwerte teilweise nicht eingehalten werden können. Somit ist Art. 31 LSV massgebend, in welchem festgehalten wird, dass neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden können, wenn die Werte eingehalten wie a. die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder b. bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Können die Immissionsgrenzwerte trotz dieser Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Bei der Projektierung der Gebäude und Wohnungen wurden folgende Lärmschutzmassnahmen berücksichtigt und im Lärmschutzgutachten beurteilt:

- Es werden die Treppenhäuser an die lärmzugewandte Nordfassade platziert.
- Die nördlichen Schlafzimmer und Wohnzimmer sollen mittels Loggias belüftet werden können.
- Die Küchen und die Essräume werden in einem durchgesteckten Wohnen an die Nordfassade platziert.

- Es wurde darauf geachtet, dass möglichst viele Schlafzimmer zu ruhigem Innenhof orientiert sind - dennoch sind in den Obergeschossen jeweils drei Schlafzimmer gegen Norden ausgerichtet.
- Die allenfalls nötige Anlieferung der Gewerbebetriebe im 1. Vollgeschoss und Zügeldienste finden im dafür vorgesehen Bereich gemäss Situationsplan statt (östlich Baubereich A). Der dadurch verursachte Lärm wird als gering und sporadisch beurteilt.
- An dieser Zentrums- und Zentrumsnähe sollen aus raumplanerischen Gründen (Zentrums- und Zentrumsnähe, Verdichtung nach Innen, ÖV-Anbindung) trotz Lärmbelastung neue Gebäude mit Wohnraum geschaffen werden können.
- Die Nutzung im 1. Vollgeschoss sollen Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe aufweisen, welche zur Kantonsstrasse zugerichtet sind. Eine komplette Abschottung der Wohnnutzungen in den Obergeschossen an der Kantonsstrasse wird aus Gründen des Ortsbildes und Strassenbildes nicht befürwortet.
- Die Gebäude sind nach Möglichkeit lärmoptimiert geplant, so auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse.
- Mit der Stellung der Gebäude als Riegelbauten werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien, Loggien oder Balkone, die nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden. Jedoch können die Zimmer immer über eine andere Alternative (zweites Fenster, seitliche via Loggia) belüftet werden.
- Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind beim vorliegenden Richtprojekt ausgeschöpft.

Die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung kann wie aufgelistet begründet werden und die Mindestvoraussetzung für eine Ausnahmegewilligung sind erfüllt.

2.10 Ökologische Ausgleichsflächen

Mit dem Gestaltungsplan ist eine ökologische Ausgleichsfläche von 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters auszuweisen (§ 40a BauG).

Die Perimeterfläche beträgt rund 8'479 m², womit eine Ausgleichsfläche von 1'272 m² ausgewiesen werden muss. Im Situationsplan wird die ökologische Ausgleichsfläche mit einer überlagerten Schraffur dargestellt. Sie soll entlang der Austrasse, sowie auf den Flachdächern der Baubereiche A und B realisiert werden.

Die ausgewiesene Fläche im Gestaltungsplan beträgt 1'421 m², was einen Anteil von rund 16.7 % ausmacht.

2.11 Grünflächenanteil

Für den Vorplatzbereich und den Bereich gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Spielbereich soll ein Grünflächenanteil vorgeschrieben werden. Damit soll der Grünflächenanteil gesichert werden und der Versiegelungsgrad geringgehalten werden. Der Vorplatzbereich entlang der Aarestrasse beträgt rund 680 m² und der Bereich gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Spielplatz rund 1'275 m².

Der Grünflächenanteil wird in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt.

2.12 Hitzeangepasste Arealentwicklung

Da sich das Klima in der Schweiz zukünftig verändert und vermehrt Hitzetage prognostiziert werden, sollen im Areal Massnahmen für ein angenehmeres Wohnklima umgesetzt werden.

Zur Hitzeminderung im Areal sind gemäss Richtprojekt folgende Massnahmen vorgesehen, welche verbindlich umgesetzt werden sollen:

- helle Fassadenfarben der Gebäude;

-
- helle und hitzemindernde Aussenbeläge wie Chaussierungen, Rasengittersteine;
 - hoher Grünanteil im Innenhof mit Blumenrasen, Bepflanzungen mit Sträuchern, sowie verschiedenen hoch- und niederstämmigen Bäumen (grosse Bäume im Innenhof);
 - partielle Begrünung der Fassade;
 - zum langfristigen Erhalt und Pflege der Grünflächen ist ein Pflegekonzept im Baubewilligungsverfahren einzureichen;
 - es sind Dachretentionsmassnahmen vorzusehen, welche das Wohnklima begünstigen;
 - sämtliche Flachdächer, die nicht als Sitzplätze genutzt werden, sind zu begrünen.

2.13 Energie

Auf den Dächern der Vollgeschosse Attika werden Photovoltaikanlagen montiert. Die Bewohner sollen durch diese Anlage nicht geblendet werden. Der Aufstellwinkel ist deshalb so zu wählen, dass keine Blendung entsteht.

Zudem sollen die neuen Gebäude im Minergie-Standard erstellt und entsprechend zertifiziert werden. In der Sammelgarage sind Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Velos vorzusehen.

2.14 Sichtzonen

Im Situationsplan werden die Sichtzonen von der Ausfahrt von der Austrasse auf die Aarestrasse (Kantonsstrasse K285) dargestellt. Beim östlichen Warenumschlagplatz ist neu eine Einfahrt anstelle einer Ausfahrt geplant, weshalb die Sichtzonen zur Aarestrasse nicht ausgewiesen werden müssen. Die Sichtzonen und Sichtbereiche werden gemäss Merkblatt «Sicht im Strassenraum» des Kantons Aargau vom 1. Februar 2021 ausgewiesen. Die Sichtzonen tangieren die Parzellen 1720 und 72.

Innerhalb der Sichtzonen muss ein sichtfreies Feld von 60 cm bis 3.0 m zur Strasse frei bleiben. Im Baubewilligungsverfahren ist die Eintragung der Eigentumsbeschränkung auf den betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken (§ 163 BauG).

Die Sichtzone von der neu geplanten Sammelgarage zur Austrasse ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

3 Abweichung von der Grundordnung

Gemäss § 21 Baugesetz können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch:

- ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird;
- die Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und;
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen (§ 8 Abs. 3 BauV).

Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Abweichungen zur Regelbauweise umgesetzt:

Kriterien	Regelbauweise	Richtprojekt	Regelung im GP
Strassenabstand Austrasse	4 m (§ 111 BauG)	Baubereich A: 3.30 m Baubereich B: 3.70 m	Minime Unterschreitung durch vorspringende Gebäudeteile
Baubereich Regenklärbecken	-	-	Flächensicherung und der Lage für ein Regenklärbecken der Gemeinde (§ 5 SNV)
Baubereiche für Gebäude, Vollgeschoss Attika	-	-	Verbindliche Festlegung der Lage der Gebäude und des Attika-Vollgeschosses (§ 5 SNV)
Ausnutzung	AZ: 0.8 + 15 % AZ-Bonus als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. (§ 6 BNO, analog § 39 BauV)	AZ: 0.99 GP Perimeter Baubereich A: 3'350 m ² aGF Baubereich B: 3'150 m ² aGF Bestand: 1'268 m ² aGF Total: 7'768 m ²	Die Ausnutzungsziffer wird zugunsten einer max. aGF von 3'350 m ² für den Baubereich A und 3'150 m ² für den Baubereich B ersetzt. (§ 7 SNV)
Gestaltungsbaulinie	-	Baubereich A: Geschosse bündig zur Fassadenflucht (kein Versatz), ausgenommen 1. Geschoss Baubereich B: Geschosse bündig zur Fassadenflucht (kein Versatz)	Pflicht zur Erstellung des obersten Geschosses an die Gestaltungsbaulinie, gegenüber Kantonsstrasse und Innenhof (§ 6 SNV)
Vollgeschoss Sammelgarage	(§ 20 BauV) Unterniveaubauten dürfen höchstens 0.80 m über das massgebende Terrain ragen	Sammelgarage; ragt 1.50 m über das massgebende Terrain	Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels kann die Sammelgarage nicht tiefer gesetzt werden. Ein erhöhtes Geschoss wird bei den Baubereichen A und B zugelassen. (§ 5 SNV)
Max. Höhenkoten	-	Baubereich A: 331.55 m.ü.M. 333.55 m.ü.M. Baubereich B: 331.10 m.ü.M. 333.10 m.ü.M.	Festlegung der max. Höhenkoten anstelle der Fassaden- und Gesamthöhen (§ 8 SNV)

Planungsbericht

Erschliessung	Erschliessung gemäss Erschliessungsplan „Aarecenter Oberle / Hauss AG“	Erschliessung ab geänderter Austrasse (neue Strassenführung).	Das Verkehrsregime wird neu geregelt. Die Parkieranlagen werden rückwärtig ab der Gemeindestrasse „Austrasse“ erschlossen. Der Anschluss an das Netz der Gemeindestrasse muss für sämtliche Parzellen gesichert werden.
Gebäudeeingänge / optionale Gebäudeeingänge	-	Baubereich A: Nordseitig ab Vorplatz Baubereich B: nordseitig ab Innenhof	Verbindliche Festlegung der Gebäudeeingänge (§ 10 SNV)
Fusswegverbindungen	-	Baubereich A: Durchgang Vorplatz zu Innenhof Innenhof nur für FV	Festlegungen zum Fussverkehrsnetz (§ 10 SNV)
Langsamverkehr	-	-	Sicheres Fuss- und Radwegnetz auf der Austrasse, 1.50 m Gehweg (§ 10 SNV)
Gewässerraum	6.0 m bei Eindolungen (Teilrevision BZP / KLP, Umsetzung Gewässerräume)	best. Gewässerabstandslinie gem. GP Areal AareCenter aufheben	Festlegung des Gewässerraums im dichten Siedlungsgebiet gem. Teilrevision BZP /KLP
Verkehrsfläche Warenumschiag / Anlieferung / Zügeldienst / Handwerker	-	Östlich des Gebäudes A	Festlegung der Verkehrsfläche und des Haltebereichs (§ 11 SNV)
Auto-Abstellplätze	VSS Norm SN 40'281; Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Autos (§ 43 BauV)	In Sammelgarage. Reduktion der Parkfelder mit Nachweis möglich.	Reduziertes Angebot fürs Gewerbe festlegen (§ 11 SNV)
Abstellplatz Regenklärbecken	-	Fahrzeugabstellplatz für den Unterhalt an der Austrasse	Sichern eines Abstellplatzes für den Unterhalt des Regenklärbeckens (§ 11 SNV)
Velo-Abstellplätze	VSS Norm SN 40'065; Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen, (§ 43 BauV / § 44 BNO)	30 % der Pflicht-Abstellplätze ober- und 70 % unterirdisch	Anstelle der 50 % ober- und unterirdischen Abstellplätze werden 30 % ober- und 70 % unterirdisch angeboten. Kurzzeit-Abstellplätze im Situationsplan ausgewiesen (§ 11 SNV)
Gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Spielplatz	Zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen, mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (§ 45 BNO)	Innenhof als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich mit Erholungs- und Spielplatzflächen	Vorgaben zur Gestaltung des Innenhofs mit hohem Grünanteil (§ 12 SNV)
Kleinbauten	§ 19 BauV	Eine Kleinbaute im Innenhof, weitere bei den Erschliessungs- und Verkehrsflächen sowie Vorplatz möglich	Vorgabe zu den Kleinbauten (§ 8 SNV)
Kleinstbauten	§ 19 BauV,	Kleinstbauten nur im Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen oder Vorplatzbereich, Spielplatz	Vorgabe zu den Kleinstbauten (§ 8 SNV)

Planungsbericht

Vorspringende u. Rückspringende Gebäudeteile	§ 21 BauV	Baubereich A: im 1. VG rückspringende Gebäudeteile Baubereich B: -	Vorgaben zu vorspringenden und rückspringenden Gebäudeteilen (§§ 5 / 9 SNV)
Bäume / grosskronige Bäume	-	Hoch- und niederstämmige Baumpflanzungen gemäss Richtprojekt Umgebung	Verbindliche Baumpflanzungen im Innenhof, entlang Kantonsstrasse, gegenüber Parz. 71 und südlich des Baubereichs B (§ 12 SNV)
Grünanteil Innenhof / Vorplatz	-	Grünflächenanteil Aufenthaltsraum (Innenhof): 60 % Vorplatzbereich: 40 %	Vorschrift eines Grünflächenanteils im Vorplatzbereich und im gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum mit Spielplatz (§ 12 SNV)
Sichtschutz (Einfriedigungen)	§ 28 BauV	-	Ein Sichtschutz darf nur mit Bepflanzungen erfolgen (§ 12 SNV), keine Einfriedigungen, Stützmauern
Ökologische Ausgleichsflächen	Mind. 15 % (§ 40a BauG)	Baubereich A: auf dem Dach Baubereich B: auf dem Dach Entlang Austrasse und Binnenkanal	Vorgabe zur Realisierung von ökologischen Ausgleichsflächen im Situationsplan (§ 12 SNV)
Hitzeminderung	-	Massnahmen zur Hitzeminderung für die Baubereiche A und B sowie die Umgebung festlegen	Vorgaben zur Hitzeminderung im Areal (§ 13 SNV)
Lärmimmissionen	Empfindlichkeitsstufe III,	Immissionsgrenzwerte können mit Massnahmen knapp nicht erfüllt werden.	Vorgaben zu Lärmschutzmassnahmen gemäss Lärmschutznachweis, Ausnahmegewilligung (§ 15 SNV)
Lärmreduzierende Massnahmen (Klangraumgestaltung)	-	-	Vorgaben für lärmreduzierende Massnahmen (§ 15 SNV)
Energie	-	Baubereich A und B: -Minergie-Standard -Photovoltaikanlage -möglichst Anschluss Fernwärmenetz	Vorgaben zu energetischen Massnahmen (§ 14 SNV)
Dachentwässerung / Wassermanagement	-	Baubereich A und B: Dachwasser auf dem Dach sammeln und versickern (Retention), DW Einleitung in Vorfluter	Vorgaben zur Dachentwässerung (§ 16 SNV)
Grundwasser	-	Sammelgarage und Gebäude A und B nahe beim Grundwasserspiegel	Vorgabe zum Bauen im Bereich des Grundwassers (§ 17 SNV)
Entsorgungsstelle	§ 45 BNO	Entsorgungsstelle westlich des Baubereichs B	Festlegung des Standorts (§ 18 SNV)

	Bonus, Lockerung der Anforderungen
	Strengere Rahmenbedingungen

Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und –vorschriften (§ 21 BauG / § 8 BauV)

Die nachfolgende Beurteilung dient der ortsbaulichen Prüfung des Gestaltungsplans hinsichtlich Lage im Dorfzentrum, Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur, der Architektur und der Freiräume. Es wird beurteilt, inwiefern die Zielvorgaben des Gestaltungsplans erfüllt sind und ob das Bebauungskonzept an diesem Ort sinnvoll und stimmig ist. Die baurechtliche Prüfung ist nicht Gegenstand der Beurteilung. Diese erfolgt im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren.

3.1.1 Planungsziele

Im Bauzonenplan der Gemeinde Döttingen ist das Areal nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden.

In § 1 der Sondernutzungsvorschriften werden die Ziele für den Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» wie folgend festgelegt.

- die Erstellung zweier Gebäude mit einer besonders guten Gestaltung und Einpassung in das bestehende Ortsbild im Zentrum unter Berücksichtigung des Grundwasserspiegels;
- angepasste Stellung und Gestaltung der Gebäude aufgrund der Lärmimmissionen;
- die Sicherstellung einer ortsangepassten Nutzungsdichte und Nutzungsmischung zur Stärkung der Zentrumsfunktion;
- die flächensparende Erschliessung und optimierte Anpassung der Austrasse sowie Neuregelung der Abstellplätze;
- Hoher Grünflächenanteil für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

3.1.2 Ortsbauliches Konzept und Architektonische Gestaltung

Die bestehenden Gewerbegebäude auf den Parzellen Nrn. 72 und 74 soll rückgebaut werden und durch zwei neue Gebäude ersetzt werden. Die beiden Gebäude sind als Blockrandbebauung geplant, welche auf den östlichen und westlichen Seiten einen Zugang zum Innenhof ermöglichen. Das Gebäude A entlang der Kantonsstrasse dient als Lärmriegel zu den dahinter liegenden Gebäuden mit Wohnnutzungen. Die beiden Gebäude betten sich volumetrisch und architektonisch gut in die bestehenden Überbauungen ein. Westlich (Parz. 1720) befindet sich ein reines Wohngebäude und östlich des Gewerbe- und Wohngebäudes (AarRain) und südlich ein kleinstrukturiertes Wohnquartier. Mit der neuen Überbauung Aarcasa entsteht auch ein Übergang nicht nur von den Volumetrien und Dichten, sondern auch von den gewerblichen Nutzungen zu den reinen Wohnnutzungen.

Die östlich und westlich erstellten Gebäude (Parz. Nr. 1720 und 71) sind im ähnlichen Baustil wie die beiden neuen Gebäude A und B erbaut worden. Mit den hellen und natürlichen Baumaterialien gliedern sich die neuen Gebäude in das bestehende Gefüge ein. Die vorgesehene Gestaltung und Gliederung der Fassade reduziert die Lärmproblematik der Aarestrasse.

An den Nordfassaden der beiden Gebäuden A und B sollen ruhige und fassadenbündige Front entstehen. Davon ausgenommen ist das 1. Vollgeschoss des Gebäudes A, in welchem Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Im 1. Vollgeschoss des Gebäudes A sind Fassadenrücksprünge geplant.

Die Balkone an den Südfassaden sind in die Hauptfassade integriert, lediglich die gestalterischen Auskragungen der Balkone ragen darüber hinaus, liegen jedoch innerhalb der Baubereiche für Gebäude.

Die Sammelgarage ragt im südlichen Teil der Neuüberbauung max. 1.50 m über das massgebende Terrain hinaus und ist damit weder ein Untergeschoss noch eine unterirdische Baute. Dieses Geschoss ist von der Kantonsstrassenseite nicht erkennbar, da das Terrain von der Kantonsstrasse zur Austrasse abfallend ist. Die Gestaltung der Sammelgarage gleicht sich damit etwas dem

bestehenden Wohngebäude (Parz. 1720) an, welches die Auto-Abstellplätze im 1. Vollgeschoss anbietet. Die projektierte Höhenkote der Sammelgarage ergibt sich aufgrund des hohen Grundwasserspiegels. Eine weitere Absenkung des Geschosses ist nicht möglich.

Der Vorplatzbereich zwischen dem Gebäude A und der Aarestrasse soll attraktiv und ansprechend gestaltet sowie möbliert werden.

Fazit: Das Ziel einer besonders guten Gestaltung und Einpassung ins bestehende Ortsbild im Zentrum werden erfüllt. Der hohe Grundwasserspiegel wird beim Richtprojekt Architektur berücksichtigt.

3.1.3 Nutzungsdichte und -mischung

Das Gebäude A soll im 1. Vollgeschoss Gewerbe- resp. Dienstleistungsbetriebe anbieten, womit das Gewerbe erhalten und zukünftig gestärkt werden soll. Bei dieser Zentrums- lage in der Kernzone, nahe beim Bahnhof und beim Dorfkern, soll das Gewerbe nicht durch reines Wohnen ersetzt werden.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Aarestrasse bestehen ältere Wohngebäude, ein Parkplatz und ein Neubau mit Mischnutzungen beim Kreisel. Vis-à-vis des Gestaltungsplanareals wird in den nächsten Jahrzehnten auch eine Bauentwicklung stattfinden.

Die Geschossigkeit wird nicht festgelegt. Geplant ist eine sockelartige Sammelgarage, welche die neuen Gebäude unterirdisch erschliesst und pro Gebäude zusätzlich vier Geschosse.

Das oberste Geschoss wird in der Lage mit der Gestaltungsbaulinie und dem Rückversatz gegenüber der Hauptfassade gestaltet. Die darunterliegenden Geschosse sind bündig auf derselben Fassadenflucht zu erstellen, ohne Vor- und Rücksprünge. Davon ausgenommen wird das 1. Vollgeschoss des Gebäudes A an der Kantonsstrasse, welches Gewerbebetriebe aufweist und Fassadenrücksprünge als Witterungsschutz vorsieht. Dadurch entsteht ein ruhiges Fassadenbild.

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird eine Verdichtung nach Innen angestrebt. In der BNO wird als Richtwert von 0.80 in der Kernzone vorgegeben. Zusätzlich soll die Verdichtung mit einem AZ-Bonus erhöht werden können, welcher ebenfalls als Richtwert anzusehen ist. Eine Dichte von 0.97 wird in Zentrums- lage als verträglich beurteilt.

In der Höhe der Gebäude entsteht eine Abstufung. Das westliche Gebäude ist ein wenig höher als die neuen Gebäude A und B und das östliche Gebäude etwas niedriger.

Im Gestaltungsplan werden für die beiden Gebäude A und B keine Fassaden- und Gesamthöhe in m festgelegt, sondern max. Höhenkoten. Im Gestaltungsplan kann dies mit Höhenkoten geregelt werden. Die 1. VG Kote OK Fertig Fussboden wird nicht verbindlich festgelegt, damit beim nachgelagerten Baubewilligungsverfahren Planungsfreiheit hat.

Fazit: Das Ziel einer ortsangepassten Dichte und Nutzungsmischung zur Stärkung der Zentrumsfunktion wird erfüllt. Diese Entwicklungsziele entsprechen auch dem Leitbild der Gemeinde Döttingen. Berücksichtigt wird zudem die Zielvorgaben gemäss Raumkonzept Aargau und Richtplandtext S.1.2 bezüglich Dichtemass und Nutzung- und Siedlungsstruktur. Die kommunalen Interessen und die Interessen Dritter werden berücksichtigt.

3.1.4 Erschliessung und Abstellplätze

Die Erschliessung über die bestehende Austrasse muss aufgrund der neuen Gebäude A und B angepasst werden. Die Austrasse muss verlegt werden und soll möglichst ein zusammenhängendes grosses Grundstück ermöglichen, wie auch die Erschliessungsfunktion der einzelnen Grundstücke und Nutzungen gewährleisten. Zudem muss die Veloroute R512 und der Fussverkehr (Schulweg) an der neuen Austrasse mitberücksichtigt werden.

Die verlegte Austrasse muss die bestehenden Liegenschaften (Parz. 1720, 1700, 1255, 71, 72) im Perimeter und die direkt angrenzenden Parzellen erschliessen. Die Müllfahrzeuge, der Werkdienst und die blauen Dienste müssen die Strasse befahren können.

Ausserdem wird die Austrasse möglichst flächensparend erstellt, damit ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen realisiert werden kann.

Die Haupterschliessung erfolgt über die nördliche Aarestrasse und den südlichen Teil der Austrasse.

Eine untergeordnete und private Einfahrt ist östlich von der Aarestrasse zur Austrasse geplant, welche für den Warenumschat, Zügeldienst oder Handwerker befahrbar sein wird. Die Verkehrsfläche wird mit Rasengittersteinen gestaltet, so dass sie nicht als Strasse, sondern mehr als befahrbarer Weg wahrgenommen wird. Die Fahrzeuge der Überbauung AarRain (Parzelle 71) wird nicht über die private Einfahrt verkehren.

Eine Unterschreitung des Strassenabstands ist zwischen dem Baubereich B und der neuen Austrasse mit 2.30 m und 3.00 m vorgesehen. An diesem Eckpunkt des Gebäudes kann die Strasse nicht weiter verschoben werden. Zudem ist die Aussenkante des Balkons im Unterabstand und nicht das Gebäude.

Die Unterschreitung des Strassenabstandes an diesen zwei Stellen ist verträglich.

Abstellplätze

Die Auto-Abstellplätze (Besucher, Kunden, Anwohner) für die Gebäude A und B werden in der Sammelgarage erstellt. Einzig ein Parkplatz für den Unterhalt des Regenklärbeckens wird oberirdisch realisiert und ein Haltebereich für den Warenumschat / Zügeldienst / Handwerker östlich der Sammelgarage angeboten.

Die gedeckten Velo-Abstellplätze werden gebündelt, ausserhalb des Innenhofs, realisiert, so dass der Innenhof einzig dem Fussverkehr dient. Das wird als Aufwertung des Innenhofs und als attraktiv für den Fussverkehr beurteilt. Für die Qualität der Umgebung wird eine Reduktion der oberirdischen Pflicht-Veloabstellplätze von 50 % auf 30 % begrüsst. Das dicht bebaute Areal soll nicht mit Velos zugestellt werden, sondern eine begrünte Umgebung mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Aufgrund der zentralen Lage wird eine Reduktion der Abstellplätze für die Gewerbe / Dienstleistungsnutzung im 1. Vollgeschoss des Gebäudes A gestattet. Das Areal ist gut mit den ÖV (Bahnhof, Busnetz) erschlossen sowie gut mit dem Velo oder zu Fuss zu erreichen. Die Reduktion auf 80 % der Pflicht-Abstellplätze ist verträglich in Zentrumslage.

Mit der reduzierten Anzahl Abstellplätze im Aussenraum und der ökologischen Ausgleichsflächen wird der Freiraum entlang der Austrasse aufgewertet, was den angrenzenden Wohnüberbauungen und Liegenschaften zu Gute kommt. Die Wohnqualität wird erhöht.

Fazit: Die flächensparende und optimierte Anpassung der Erschliessung via Austrasse, sowie die Neuregelung der Parkierung für Autos und Velos wird begrüsst, als zweckmässig und sinnvoll erachtet. Die Zielvorgabe wird erfüllt.

3.1.5 Qualität der Freiräume (Umgebungskonzept)

Der Freiraum soll einen hohen Grünflächenanteil aufweisen, damit die Aufenthaltsqualität im Areal und die Wohnqualität erhöht sowie die Hitzebildung im Sommer reduziert werden kann. Im Innenhof, Aussparung Sammelgarage, sind hohe Bäume vorgesehen. Die zwei grosszügigen östlichen und westlichen Zugänge in den Innenhof ermöglichen einen Luftstrom.

Dabei soll die Umgebung möglichst frei von Kleinbauten und Kleinstbauten sein, welche eine zusätzliche Versiegelung der Fläche bewirken. Die Anzahl und Orte dieser Bauten werden deshalb eingeschränkt. Im Innenhof wird jedoch bei Bedarf ein gedeckter Gemeinschaftsplatz ermöglicht, damit bei schlechtem Wetter ein Aufenthaltsplatz entsteht.

Der Spielplatz und der Aufenthaltsraum sind im Innenhof platziert. Der Innenhof dient verschiedenster Nutzergruppen wie Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren, Anwohner und Beschäftigten. Aufgrund der vielen Kleinwohnungen ist mit wenig Kleinkindern zu rechnen.

Neue Bäume sind entlang der Austrasse, dem Binnenkanal und entlang der Aarestrasse vorgesehen, welche den Strassenraum aufwerten und eine angenehme Aufenthaltsqualität für den Langsamverkehr, Wohngebäude bietet.

Im Innenhof und beim Vorplatz entlang der Aarestrasse wird ein Grünflächenanteil vorgeschrieben, damit diese gesichert werden. Die ökologischen Ausgleichsflächen auf den Dächern, entlang der Austrasse und dem Binnenkanal sind Lebensräume für Flora und Fauna und werten den Aussenraum zusätzlich auf.

Ein Sichtschutz darf nur mit Bepflanzungen vorgenommen werden. Damit sollen der Strassenraum und die Umgebung aufgewertet werden.

Fazit: Das Ziel eines hohen Grünflächenanteils wird erfüllt, welche auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität der angrenzenden Liegenschaften verbessert.

3.1.6 Energie und Entwässerung

Auf den Dächern der beiden Gebäuden A und B müssen Photovoltaikanlagen montiert werden und die Gebäude müssen im Minergie-Standard erstellt werden. Zudem wird verlangt, dass die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden und das Dachwasser in den Binnenkanal eingeleitet wird.

Die Gemeinde Döttingen ist Energiestadt. Zudem ist im Leitbild festgehalten, dass nachhaltige Fernwärme gefördert werden soll und durch das Areal führt eine Fernwärmeleitung, weshalb ein Anschluss als erforderlich beurteilt wird. Eine Versickerung des Dachwassers ist nicht möglich. Gleich neben dem Areal führt der Binnenkanal und ein weiterer Vorfluter vorbei, weshalb ein Anschluss des Dachwassers in den Vorfluter als zwingend notwendig angesehen wird. Das Retentionsdach auf den neuen Gebäuden ist als zusätzliche Massnahme geplant, welche auch den positiven Effekt hat, dass sie etwas kühlend wirkt.

Fazit: Die Zielvorgaben der Gemeinde werden erfüllt.

3.1.7 Lärmproblematik

Eine Lärmproblematik besteht entlang der nördlichen Aarestrasse. Gemäss Lärmschutzgutachten sind alle lärmindernden Massnahmen (Loggias, Lüftungsfenster nach Süden, Anordnung der Räume etc.) am Gebäude ausgeschöpft, weshalb eine Ausnahmegewilligung für den Neubau erforderlich ist. Die Gemeinde ist daran interessiert, dass das Areal im Zentrum überbaut und verdichtet gebaut wird. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV ist hierbei zu erteilen.

Fazit: Die Massnahmen sind in § 15 Abs. 1 und 2 SNV festgehalten. Alle möglichen Massnahmen sind ausgeschöpft worden.

3.1.8 Fazit

Der Gestaltungsplan erfüllt die Ziele gemäss den SNV, dem Leitbild der Gemeinde und dem kantonalen Richtplan. Wie anhand der vorgängig aufgeführten Tabelle zu den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ist in mehreren Punkten eine Verschärfung der Vorschriften und Vorgaben zu erkennen.

Ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis wird erreicht (§ 8 Abs. 3 BauV).

4 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

4.1 Interessenabwägung

Nach Art. 3 RPV sind bei Planungsvorhaben eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Der bestehende rechtskräftige Erschliessungsplan «AareCenter Oberle / Hauss AG» ist nicht mehr auf die heutigen Planungsabsichten abgestimmt. Mit dem nun vorgelegten Richtprojekt der Hunziker Architekten AG haben die Grundeigentümer einen Gestaltungsplan initiiert, welcher die Erschliessung und einen auf das Ortsbild abgestimmte Wohnüberbauung mit Dienstleistungs- / Gewerbeflächen und Wohnnutzungen ermöglichen soll. Diese Arealentwicklung ist eine gute Möglichkeit, die Ansprüche und Interessen der verschiedenen Parteien zu koordinieren und abzustimmen. Dies soll mit diesem Gestaltungsplan erfolgen.

Die kommunalen Interessen liegen dabei auf der neuen Überbauung des Areals. Mit den geplanten Nutzungen werden die kommunalen Entwicklungsziele umgesetzt und stimmen mit dem Leitbild der Gemeinde überein. Zudem kann die Fläche für das von der Gemeinde benötigte Regenklärbecken gesichert werden und in Abstimmungen mit dem Gestaltungsplan und den ortsbaulichen Gegebenheiten abgestimmt werden.

Im Gestaltungsplan wurde zudem das Kantonsstrassenprojekt zur Sanierung der „Aarestrasse K285“ abgebildet. Die Anschlussknoten Austrasse-Aarestrasse und die Einfahrt Aarestrasse-Warenumschlagplatz werden im Gestaltungsplan minim angepasst. Das Kantonsstrassenprojekt wird momentan überarbeitet, wobei diese Anpassungen im Gestaltungsplan übernommen werden sollen. Die Erschliessung berücksichtigt die sichere Führung der kantonalen Veloroute R512, des Fussverkehrs und ermöglicht eine Anlieferung der Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Um ein situationsgerechter und ortsbaulicher Übergang zwischen den bereits bestehenden, grossen Liegenschaften zu erreichen, wurde die Stellung der Gebäude eng mit der Gemeinde und dem kommunalen Ortsbildberater koordiniert. Die Ausrichtung des Gebäudes A auf die Kantonsstrasse definiert den Strassenverlauf und ermöglicht ein siedlungsorientierter Vorplatz, sowie dient als Lärmriegel. Die beiden Gebäude treten von der Nordseite her ruhig in Erscheinung und ist in seinem Volumen, sowie seiner Höhe auf die angrenzenden Gebäude abgestimmt. Mit dieser Ausformulierung kann ein sanfter Übergang von der gemischten Kernzone in die südlich gelegene Wohnzone 2 erreicht werden.

Die Nutzung des 1. Vollgeschosses für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Gebäude A öffnet zusammen mit dem Vorplatz das Areal für die Bevölkerung. Zusätzlich wird an zentraler Lage mit sehr gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr Wohnraum geschaffen. Durch die Konzipierung eines Innenhofes wird den Bewohnern und den Beschäftigten vom Strassenlärm abgewannt ein ruhiger und grosszügiger Aufenthalts- und Erholungsraum geboten.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind Gebäude und Anlagen im Untergrund nur eingeschränkt möglich. Die Sammelgarage kann aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nur mit Begleitung eines Geologen gebaut werden. Aufgrund des frühen Einbezugs der kantonalen Behörden können die kommunalen und kantonalen Bedürfnisse umgesetzt werden.

Die angrenzenden Grundeigentümer wurden bereits bilateral über das anstehende Projekt informiert. Zudem wurde eine Informationsveranstaltung organisiert, wobei die angrenzenden Grundeigentümer von der Bauherrschaft vororientiert wurden.

Damit wird der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV Rechnung getragen.

4.2 Planbeständigkeit

Der kommunale Erschliessungsplan «Aarecenter Oberle / Hauss AG» ist nicht mehr zweckmässig und überholt. Die darin festgehaltene Strassenführung und die Anschlüsse an die Kantonsstrasse K285 «Aarestrasse» entsprechen nicht mehr dem heutigen Planungsstand. Somit muss dieser bestehende Erschliessungsplan parallel zu diesem Gestaltungsplanverfahren aufgehoben werden.

Zudem sollen teilweise die Festlegungen und der Perimeter des Gestaltungsplanes «Areal Aarecenter Döttingen» vom 18. Februar 2004 parallel zum Gestaltungsplanverfahren aufgehoben werden.

Für die neue Überbauung gemäss vorliegendem Richtprojekt mit Gewerbe- und Wohnnutzungen eignet sich ein Gestaltungsplanverfahren, da die Einpassung der Gebäude in die Kernzone bezüglich des Ortsbildes und Städtebau von hoher Bedeutung ist. Die dafür benötigten geänderten Rahmenbedingungen werden nun in diesem Gestaltungsplan verbindlich geregelt.

5 Weiterer Handlungsbedarf

Mit Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichts zum Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» wird nun das Sanierungsprojekt der Kantonsstrasse „Aarestrasse K285“ (REG. Nr. 304.285.004) überarbeitet.

Zudem wird von kommunaler Seite das Bauprojekt „Regenklärbecken“, die Strassenverlegung «Austrasse» und die Werkleitungsverlegungen detailliert projektiert und ausgearbeitet. Untersuchungserhebungen wurden durchgeführt und bezüglich Standortes mit der zuständigen kantonalen Fachstelle besprochen.

Aufgrund der Verlegung der Austrasse ergibt sich eine neue Parzellenstruktur. Somit ist ein Landumlegungsverfahren durchzuführen. Ein Entwurf, wie die neue Parzellenstruktur und Besitzverhältnisse aussehen könnten, sind im Bericht enthalten und werden mittels Erschliessungsvertrag mit der Eigentümerschaft festgelegt.

Die Verlegung der Gemeindestrasse «Austrasse» inkl. Werkleitungen erfolgt in enger Koordination mit den Behörden.

Der Planungskredit für die neue Strassenführung der Austrasse, der Werkleitungsverlegungen und des Regenklärbeckens soll voraussichtlich im Sommer 2024 an der Gemeindeversammlung gesprochen werden. Die öffentliche Auflage dieser parallelaufenden Planungen soll ebenfalls im Sommer 2024 erfolgen.

Die noch rechtskräftigen Planungsinstrumente Erschliessungsplan «AareCenter Oberle / Hauss AG» (Aufhebung) und Gestaltungsplan «Areal AareCenter Döttingen» (Teilaufhebung) wurden zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht.

6 Organisation und Beteiligte

6.1 Organisation

Das Planungsverfahren für den Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» untersteht dem Planungsverfahren der Sondernutzungsplanung für Erschliessungspläne und Gestaltungspläne gemäss §§ 16 ff BauG.

An der Planung beteiligt sind Vertreter der Eigentümerschaft (Oberle & Hauss AG, Döttingen) mit den zuständigen Architekturbüro, der Gemeinde, der kommunale Ortsbildschutzbeauftragte, Behörden aus den kantonalen Fachstellen wie Kreisplaner, sowie Siedlungsentwicklung und Ortsbildpflege und dem Planungsbüro Ingenieurbüro Senn AG.

6.2 Beteiligte

Der Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» wurde durch den Grundeigentümer initiiert. Die entsprechenden Grundlagen und Planentwürfe wurden vom beauftragten Planungsbüro in Zusammenarbeit mit einer Planungskommission erarbeitet. Die Kommission setzt sich aus Mitgliedern von Seiten der Bauherrschaft, Fachplaner Strassenbau, kommunaler Fachexperte Ortsbildpflege, Ressortvorsteher Gemeinderat und dem Leiter Bauverwaltung zusammen.

Der Plan wurde in engem Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen Verkehr, Tiefbau, Siedlungsentwicklung und Ortsbildpflege sowie dem Kreisplaner diskutiert und die Resultate daraus wurden im Gestaltungsplan aufgenommen.

Name	Funktion im Projekt
Michael Mäder	Gemeindeammann Döttingen, Ressortvorsteher
Mario Lerf	Leiter Bauverwaltung Döttingen
Walter Tschudin	Fachexperte Ortsbildschutz, Tschudin und Urech AG
Niklaus Vögeli (alt)	Abteilung Raumentwicklung, Kreisplaner (beratend)
Jürg Frei	Abteilung Raumentwicklung, Kreisplaner (beratend)
André Barthel	Abteilung Siedlungsentwicklung und Ortsbildpflege (beratend)
Christoph Hunziker	Hunziker Gruppe
Michel Holthuisen	Hunziker Architekten AG
Kaspar Hartmann	ASP Landschaftsarchitekten AG
Fernando Garcia	Oberle & Hauss AG
Dominik Locher	Oberle & Hauss AG
Nadine Knecht	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Lärmschutzgutachten Richtprojekt
Christina Meyer	Dr. Heinrich Jäckli AG, Geologische Untersuchung
Markus Senn	Ingenieurbüro Senn AG, Tiefbau
Timon Schlumpf	Ingenieurbüro Senn AG, Planung
Fabienne Wey	Ingenieurbüro Senn AG, Planung

7 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

7.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde gemäss § 3 BauG parallel zur abschliessenden Vorprüfung durchgeführt.

Dabei soll der Gestaltungsplan während 30 Tagen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht aufgelegt werden. Innert dieser Frist können die Betroffenen und Interessierten schriftliche Eingaben einreichen. Zudem wurden die direkt betroffenen Grundeigentümer und die Bevölkerung über den Gestaltungsplan und deren Inhalt an der Informationsveranstaltung vom 17. Oktober 2023 informiert.

Die Mitwirkungsfrist erfolgte vom 16. Oktober bis am 14. November 2023. Innert dieser Frist sind fünf Eingaben eingereicht worden. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht am 27. Mai beschlossen.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgt nach § 23 BauG. Gemäss der 2. Fachliche Stellungnahme (BVUARE.19.152) vom 30. Januar 2023 wurde der Gestaltungsplan «Aarcasa - Austrasse» überarbeitet. Der abschliessende Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 5. Februar 2024 vor. Die darin enthaltenen Vorbehalte wurden geprüft und sind eingeflossen.

7.3 Öffentliche Auflage

Nach der abschliessenden kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren folgt die öffentliche Auflage (30 Tage) gemäss § 24 BauG. Innerhalb der 30-tägigen Auflagefrist können die betroffenen Grundeigentümer schriftliche Einwendungen einreichen. Die öffentliche Auflage soll voraussichtlich im Juni 2024 durchgeführt werden.

7.4 Genehmigungsverfahren

Der Beschluss des Gestaltungsplanes erfolgt durch den Gemeinderat Döttingen und die kantonale Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

8 Auflistung der Änderungen

Gemäss kantonalen Stellungnahme (BVUARE.19.152) vom 30. Januar 2023

Kapitel	Titel
1.5.4	Erschliessungsplan Brühl / Austrasse
1.5.5	Erschliessungsplan Aarecenter Oberle / Haus AG
1.5.6	Gestaltungsplan Areal AareCenter
1.6.1	Leitbild der Gemeinde Döttingen
1.6.5	Siedlungsentwicklung nach innen
1.6.6	Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)
1.6.7	Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)
1.6.8	Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)
1.7.1	Kantonales Strassenbauprojekt Aarestrasse
1.7.5	Veloverkehr und kantonale Veloroute
1.8.2	Hochwasserschutz / Gewässerabstand Binnenkanal
1.8.3	Grundwasser
2.1	Perimeter
2.1.1	Dienstbarkeiten
2.2	Bestandteile Gestaltungsplan
2.3	Planungsziele
2.4	Richtprojekt Architektur
2.4.1	Ausnutzung
2.4.2	Gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Spielplatz
2.4.3	Farb- und Materialisierung
2.5	Richtprojekt Umgebung
2.6	Erschliessung
2.6.1	Neue Strassenführung Austrasse
2.6.4	Verkehrstechnische Erschliessung und Verkehrsregime Areal
2.6.5	Verkehrsaufkommen
2.6.6	Auto-Abstellplätze
2.6.7	Velo-Abstellplätze
2.7	Landumlegung
2.9	Lärm
2.10	Ökologische Ausgleichsflächen
2.11	Grünflächenanteil
2.12	Hitzeangepasste Arealentwicklung
2.13	Energie
2.14	Sichtzonen
3.0	Abweichungen von der Grundordnung
7.1 – 7.2	Mitwirkung und Kantonale Vorprüfung
8.	Auflistung der Änderungen am Bericht
9.	Terminplan (orientierend)

Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht (BVUARE.19.152) vom 5. Februar 2024

Kapitel	Titel	Bemerkungen
1.5.3	Rechtskräftige Sondernutzungspläne	Kant. Baulinienplan ergänzt
1.5.4	Kantonaler Baulinienplan «Landstrasse Q XI Döttingen»	Im Situationsplan ergänzt
2.6.3	Verkehrstechnische Erschliessung / Warenumsschlag / Anlieferung	Verkehrsregime angepasst aufgrund neuer östlicher Einfahrt, anstelle Ausfahrt

Planungsbericht

2.7	Landumlegung	Planentwurf angepasst wegen geänderter Austrasse
2.14	Sichtzonen	Sichtzone im Situationsplan angepasst und Wegfall bei östlicher Einfahrt
3.1.4	Erschliessung und Abstellplätze	
4.1	Interessenabwägung	
7.	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	Ergänzung Mitwirkung und abschliessende Vorprüfung
9.	Terminprogramm	
§ 8 SNV	1.VG Kote	Nicht verbindlich festgelegt
§ 9 SNV	Gestaltungsanforderungen	
§ 10 SNV	Erschliessung	Anpassung wegen östlicher Einfahrt
§ 10 SNV	Optionale Gebäudeeingänge	
§ 12 SNV	Umgebungsgestaltung	Grosskronige Bäume festlegen
§ 15 SNV	Lärmimmissionen	

Gemäss den Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht

Kapitel	Titel	Bemerkungen
2.6.1	Strassenführung Austrasse / Abstände	Strassenlinie verbreitert wegen zusätzlichem Gehweg
	Abstand zwischen den Ein- und Ausfahrten Parz. 1700 & 1255	Ein Abstand von mind. 1.0 m (je 50 cm) zwischen den Einfahrten ist vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrt der Parz. 1255 wurde etwas verschoben.



T. Schlumpf



F. Wey

Ingenieurbüro Senn AG
Planung & Tiefbau
Südallee 2
5415 Nussbaumen

Nussbaumen, 28. Mai 2024

Beilage I

Beilage II

Beilage III

Beilage IV