

# Informationsveranstaltung Gestaltungsplan Hasenberg

14. Juni 2022

---

metron

# Inhalt

- 1. Begrüssung**
2. Ausgangslage und Vorgehen
3. Richtkonzept und Gestaltungsplan
4. Öffentliche Mitwirkung
5. Fragen

# Begrüssung



Quelle: Romeo Keller, <https://youtu.be/1xiq8lwhiqI>

# Inhalt

1. Begrüssung
- 2. Ausgangslage und Vorgehen**
3. Richtkonzept und Gestaltungsplan
4. Öffentliche Mitwirkung
5. Fragen

# Ausgangslage

Gebiet Hasenberg ist mit einer Grösse von rund 1.26 ha eine der letzten grösseren und zusammenhängenden Baulandreserven.

Attraktive, aber herausfordernde Lage: Hanglage, Siedlungs- und Waldrand, Erschliessung 2. Bautiefe → Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat einen **Erschliessungsplan** im Januar 2015

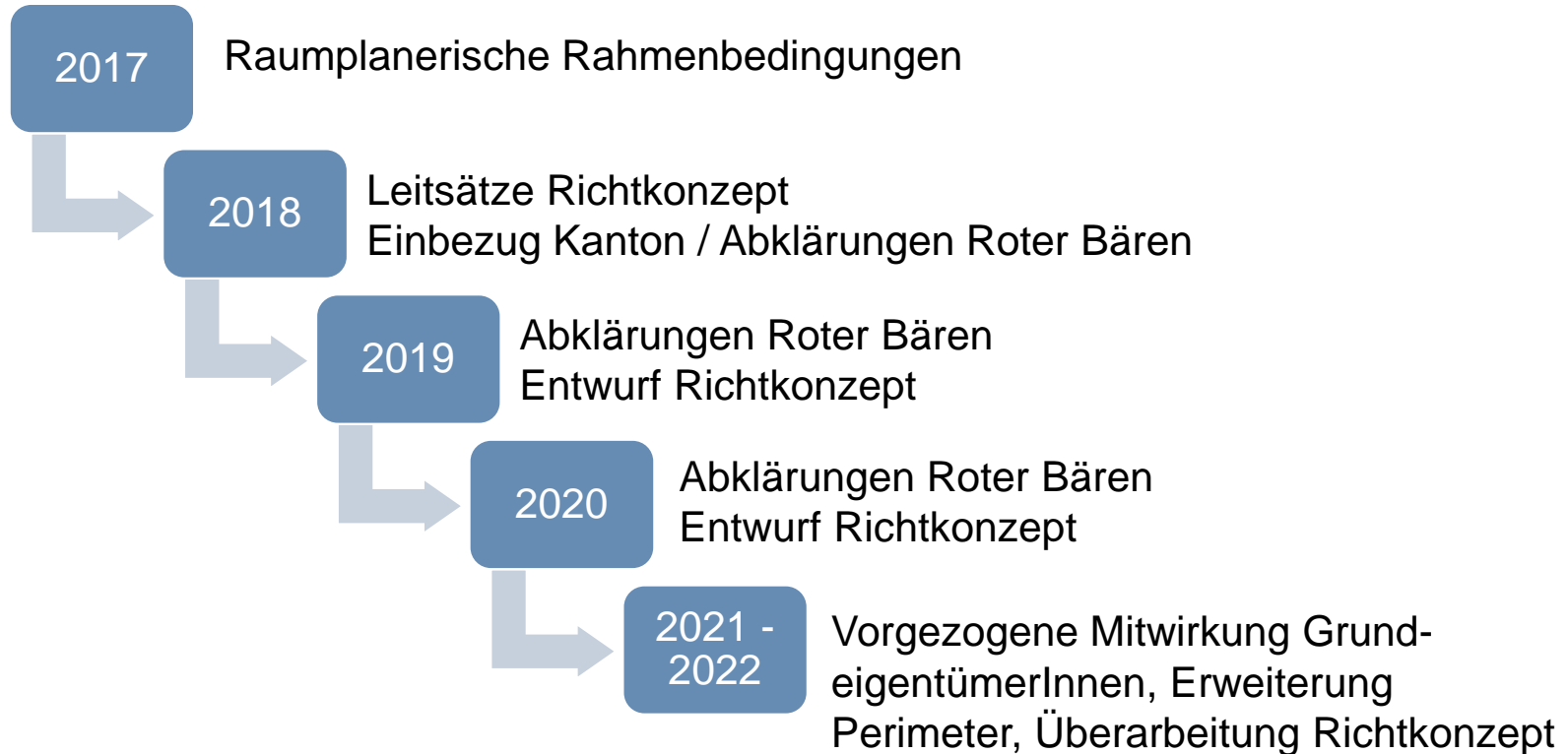


# Ausgangslage

- 20.1.2015 Gemeinderat beschliesst Erschliessungsplan
- 21.5.2015 Dep. BVU genehmigt Erschliessungsplan
- 27.11.2015 Stimmvolk lehnt Projektierungskredit EP ab, Antrag: Erschliessung ab Hasenbergstrasse mittels **Gestaltungsplan** und terrassierter Bauweise prüfen
- 25.11.2016 Verabschiedung Kredit an Gemeindeversammlung für Erarbeitung verschiedener Überbaumöglichkeiten (Erschliessung, Bebauung) und Ausarbeitung Gestaltungsplan



# Vorgehen





# Wichtige Zwischenschritte

## **Roter Bären**

Interessensabwägung Unterschutzstellung:

- Austausch Kanton
- Begehungen
- externes Gutachten
- Stellungnahme Grundeigentümer



# Wichtige Zwischenschritte

## Roter Bären

Entscheid Gemeinderat 16.4.2019: Verzicht auf Unterschutzstellung

- Hohe Sanierungskosten
- Erschliessung zweiter Bautiefe um Gebäude herum
- Wille Grundeigentümer
- Interessenabwägung im Rahmen Gesamtrevision Ortsplanung



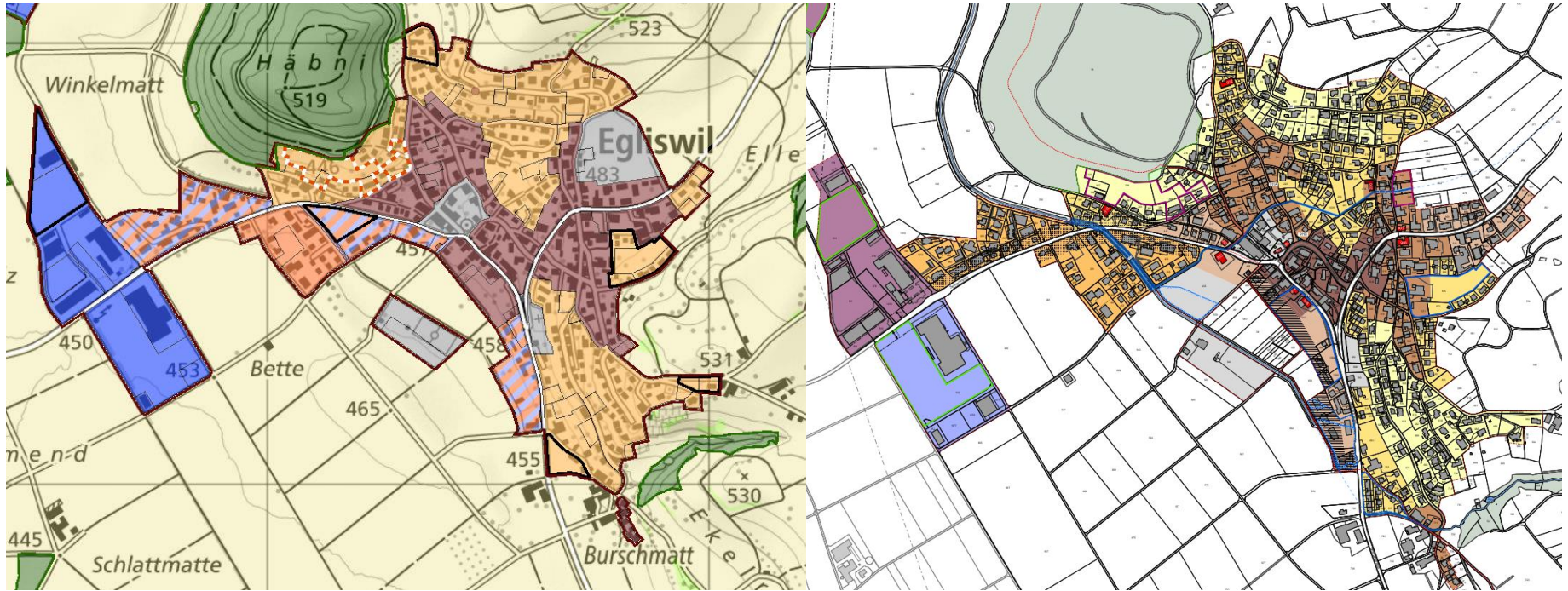
# Wichtige Zwischenschritte

Einbezug GS Nr. 382 → Erweiterung Richtkonzept



# Wichtige Zwischenschritte

## Gesamtrevision Ortsplanung

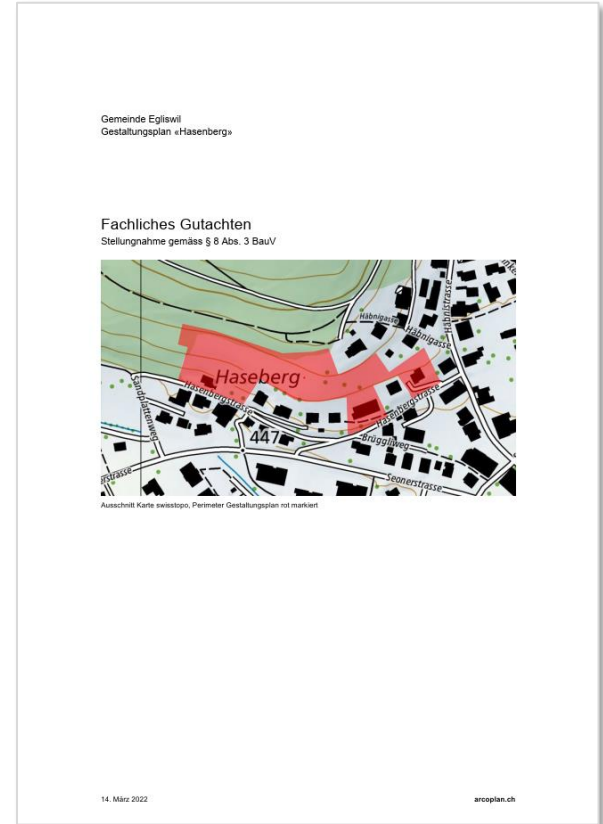


# Wichtige Zwischenschritte

Fachliches Gutachten Ortsplaner  
arcoplan im Sinne Qualitätssicherung:

*«Der vorliegende Gestaltungsplan ist äusserst sorgfältig und qualitativ ansprechend ausgearbeitet worden.»*

*«Die Festlegungen (...) sind sachgerecht und beinhalten zahlreiche Regelungen, welche die (...) hoch gesteckten Planungsziele wirksam unterstützen.»*



# Heutige Ziele

- Vorstellung des Richtkonzepts
- Vorstellung des Entwurfs des Gestaltungsplans
- Klärung von Verständnisfragen
- Aufzeigen des weiteren Vorgehens

# Inhalt

1. Begrüssung
2. Ausgangslage und Vorgehen
- 3. Richtkonzept und Gestaltungsplan**
4. Öffentliche Mitwirkung
5. Fragen

# Übergeordnetes Ziel

Ziel ist die Entwicklung eines Quartiers, das sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einbettet. Es ist dennoch ein neues, eigenständiges Quartier mit zeitgemässen Wohnformen.

Freiraum

Nutzung/Gestaltung

Verkehr





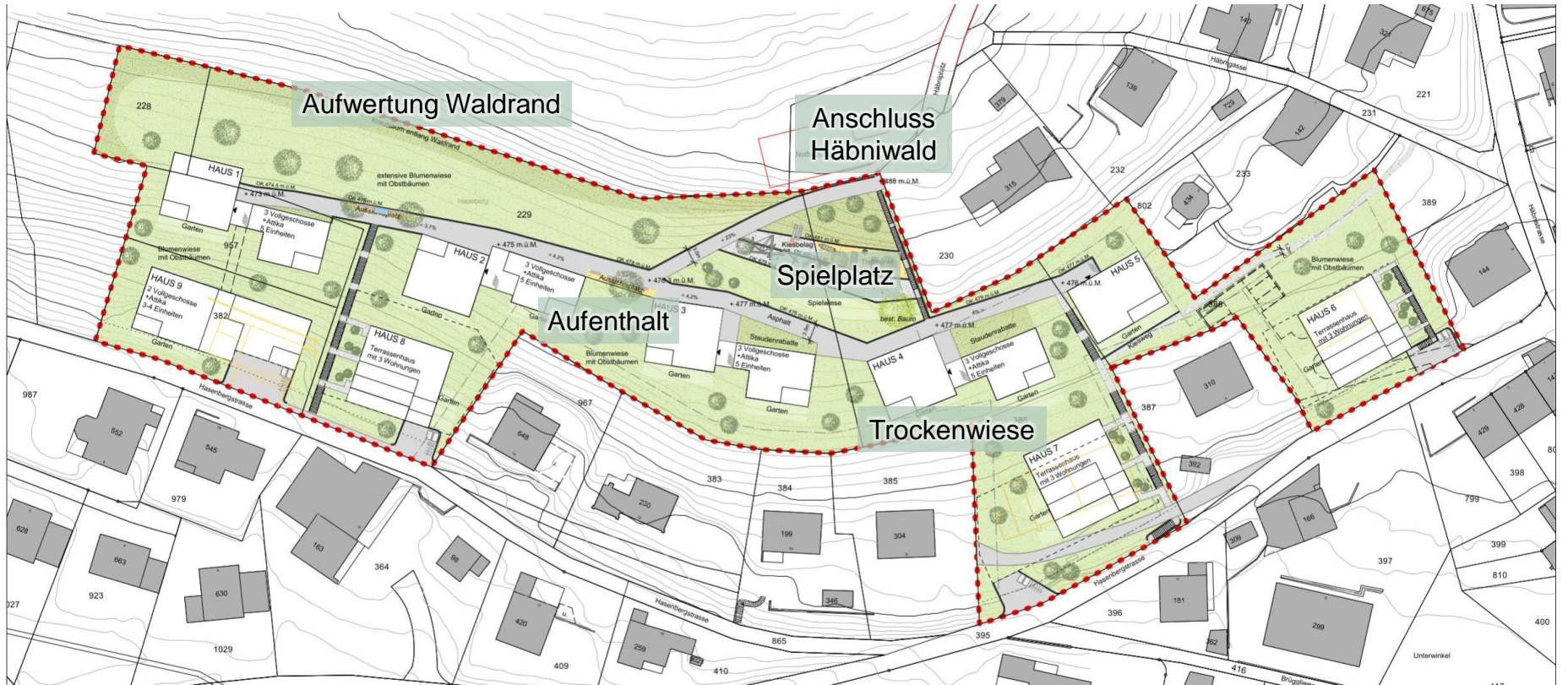
# Freiraum

Der Freiraum wurde von Planungsbeginn an einbezogen

Ziele:

- Entwicklung eines **durchgrüntem Quartiers** mit einem vielfältigen Angebot an qualitativ hochwertigen Freiräumen
- Erhalt des Bezugs zur umgebenden **Landschaft** und der **natürlichen Topografie**
- Verzahnung durch **vertikale und horizontale Verbindungen** und **Anschluss an Hübni-Wald** für die Naherholung

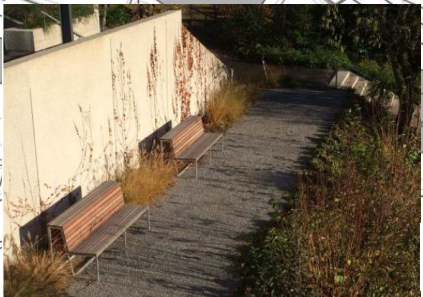
# Freiraum



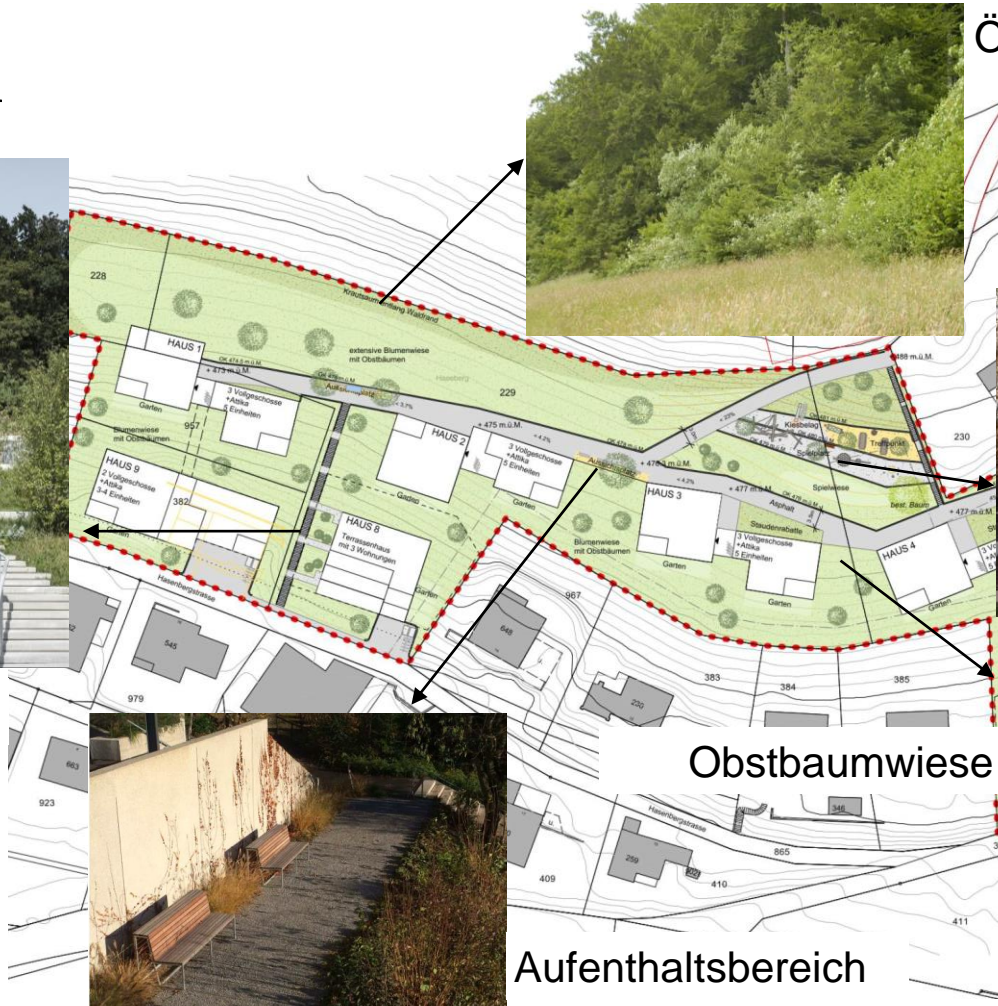
# Freiraum



# Erschliessung



# Ökol. Aufwertung Waldrand



# Obstbaumwiese

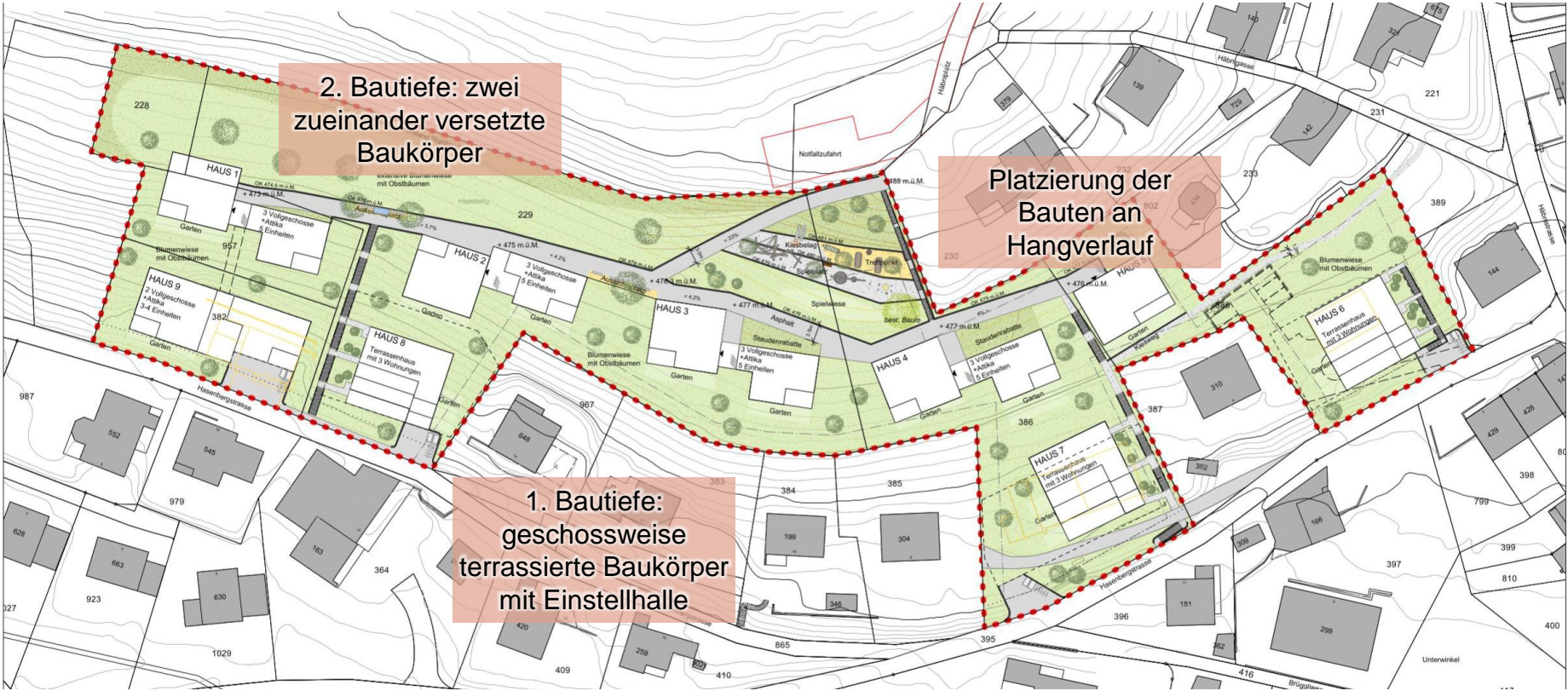


# Aufenthaltsbereich

# Nutzung und Gestaltung

- Anpassung der Überbauungen an die **exponierte und sensible Hanglage**
- Hochwertige und **abgestimmte Gestaltung**
- Vermeidung von monotonen/starren Bautypologien und Fassaden
- **Zurückhaltung gegenüber der Landschaft** (Materialisierung)
- Mit Bedacht gewählte Abmessungen (Volumen, Anzahl Geschosse)
- Vielfältiges Angebot an Wohnraum

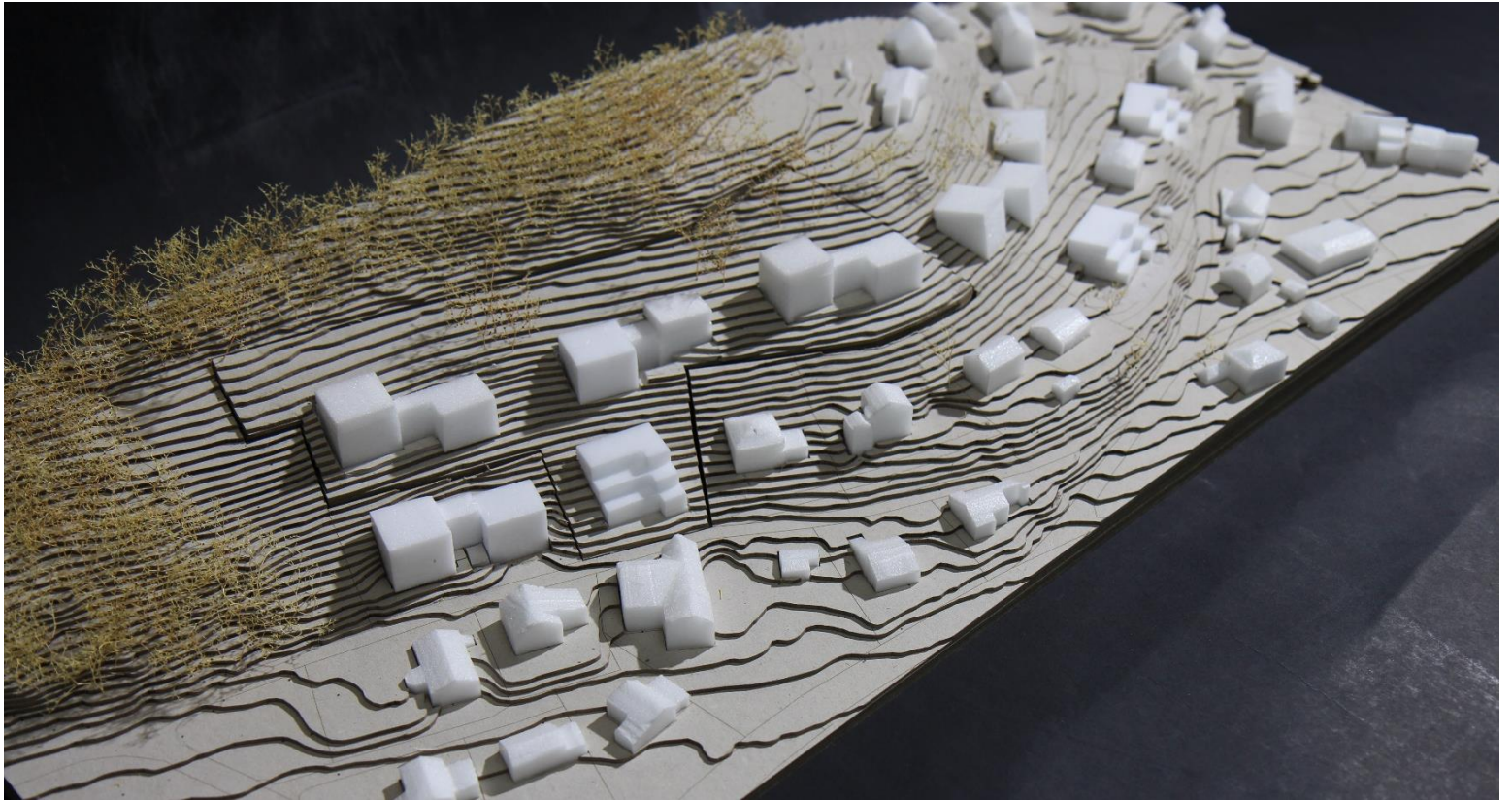
# Nutzung und Gestaltung



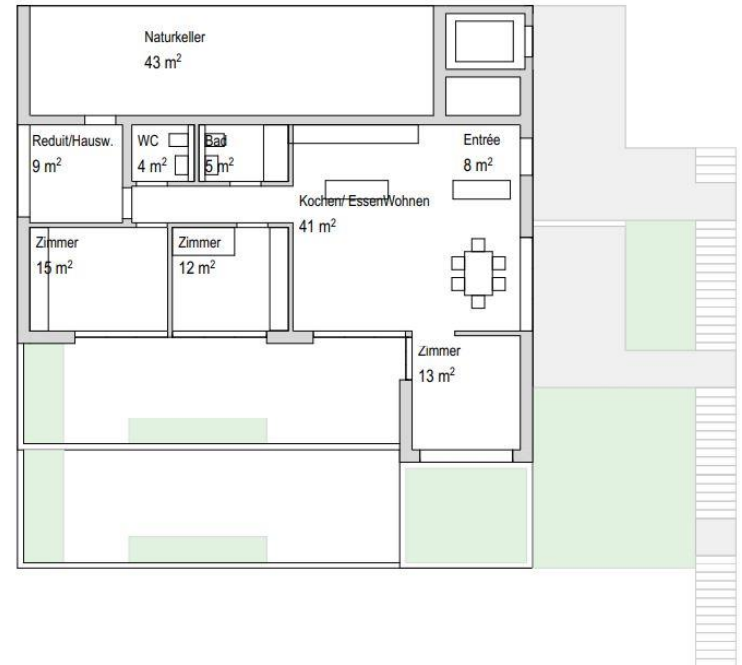
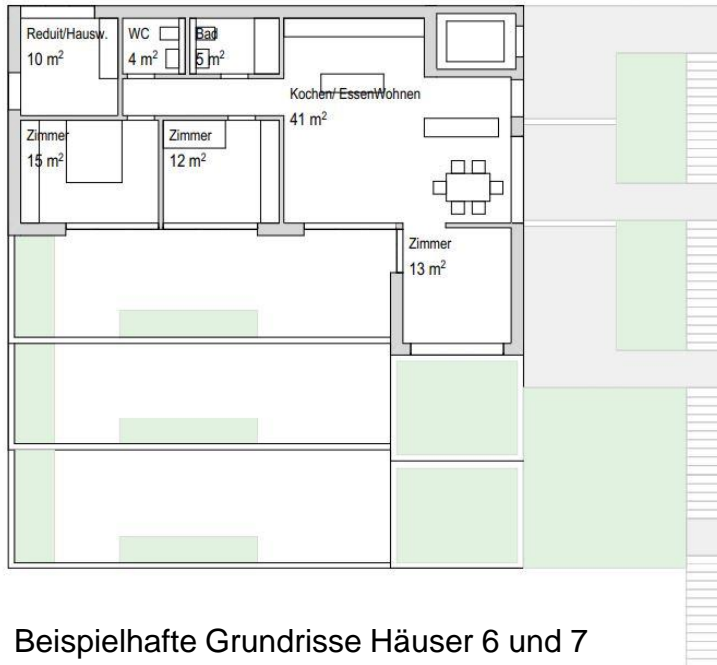
# Nutzung und Gestaltung

Ausnützungsziffer  
Wohnzone E 0.35

Ausnützungsziffer  
Richtprojekt: 0.45

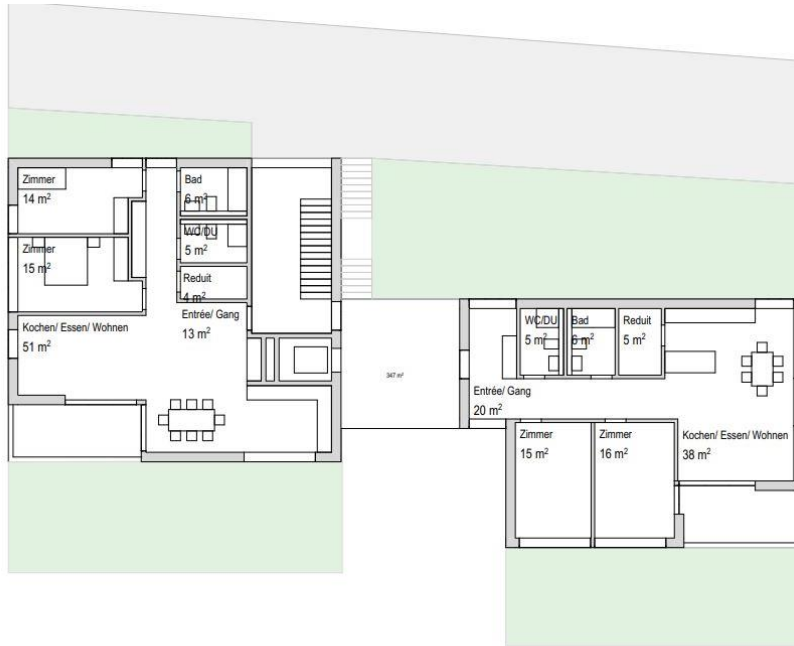


# Nutzung und Gestaltung



Beispielhafte Grundrisse Häuser 6 und 7  
4.5 Zimmer, ca. 110 m²

# Nutzung und Gestaltung



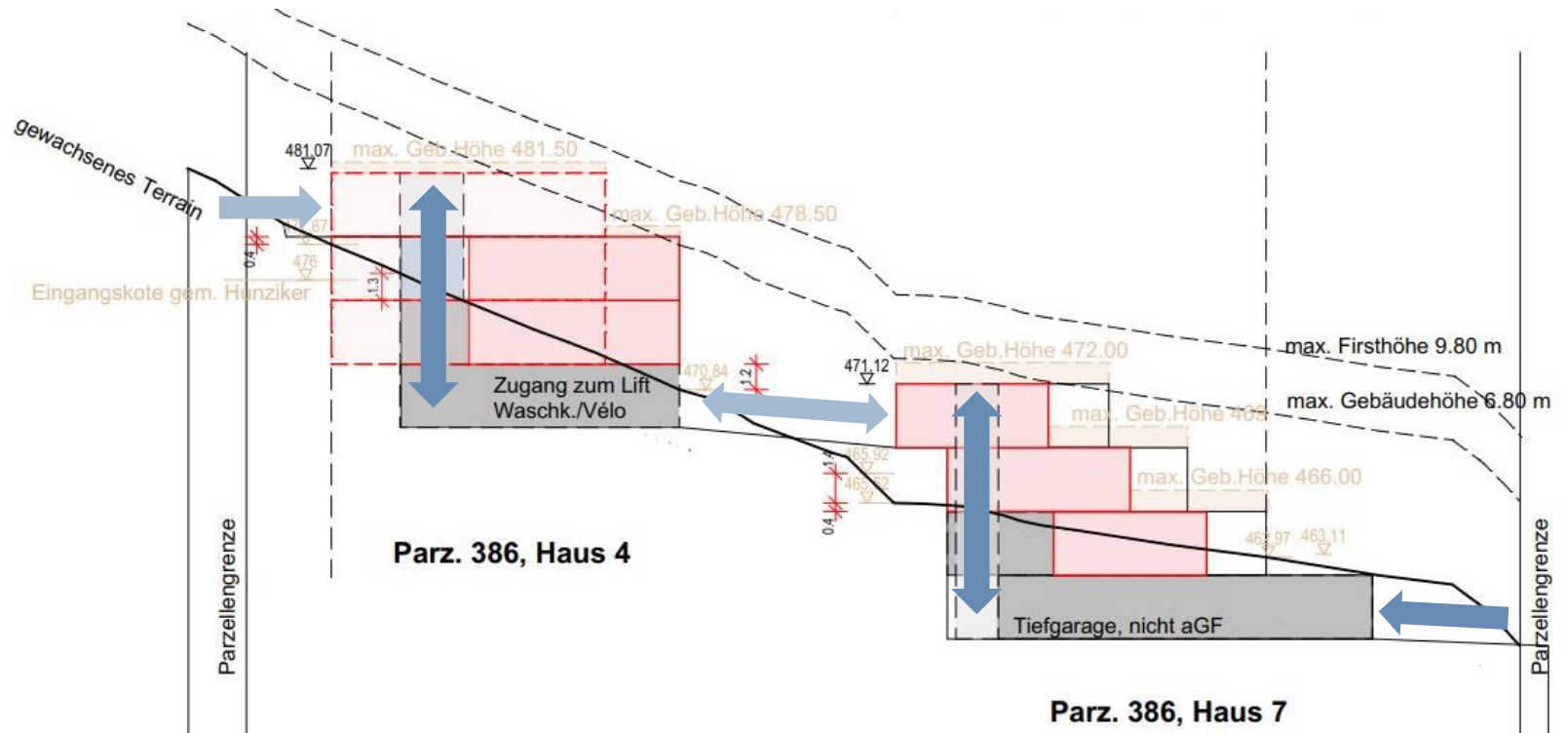
Beispielhafte Grundrisse Häuser 1-4  
3.5 Zimmer, ca. 95-100 m<sup>2</sup>



Beispielhafte Grundrisse Haus 5  
4.5 Zimmer, ca. 115 m<sup>2</sup>



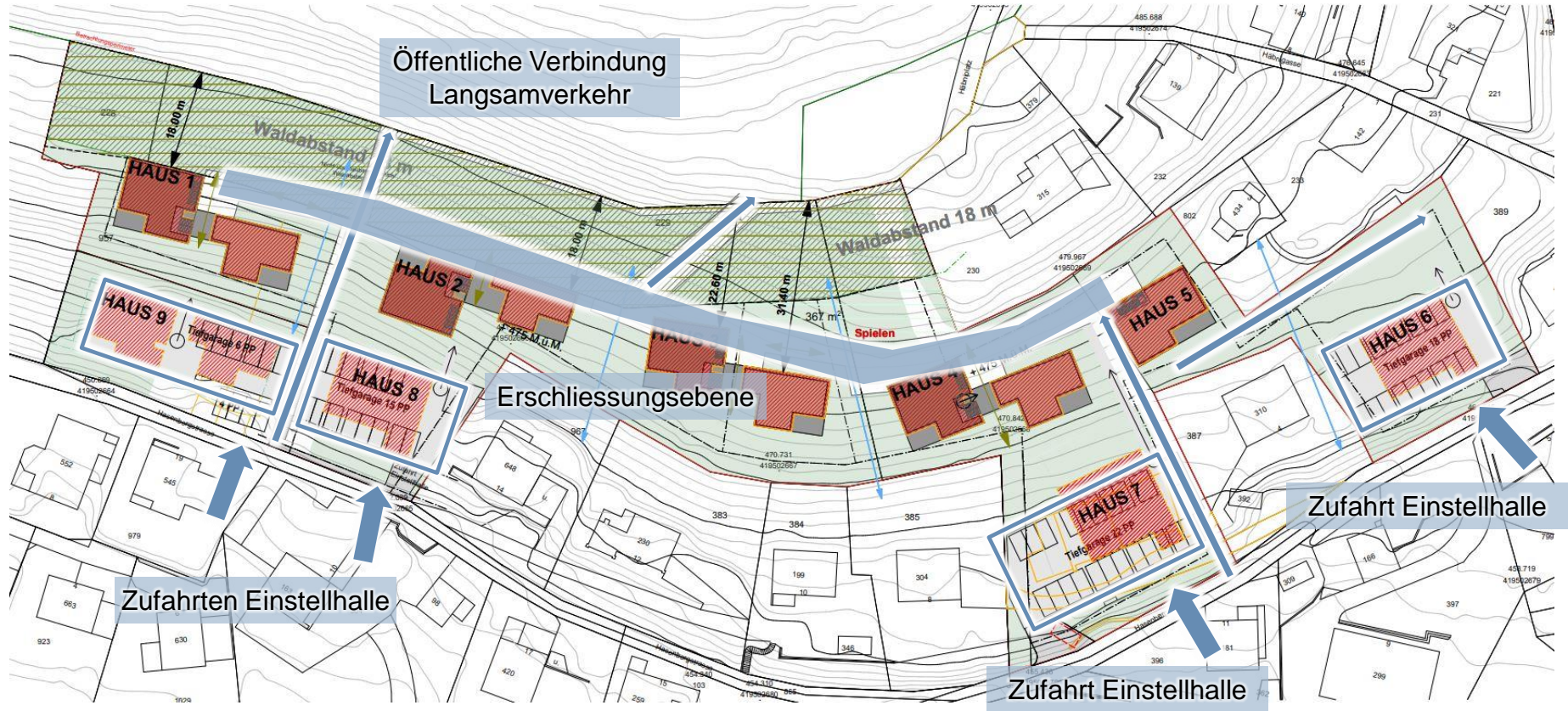
# Nutzung und Gestaltung



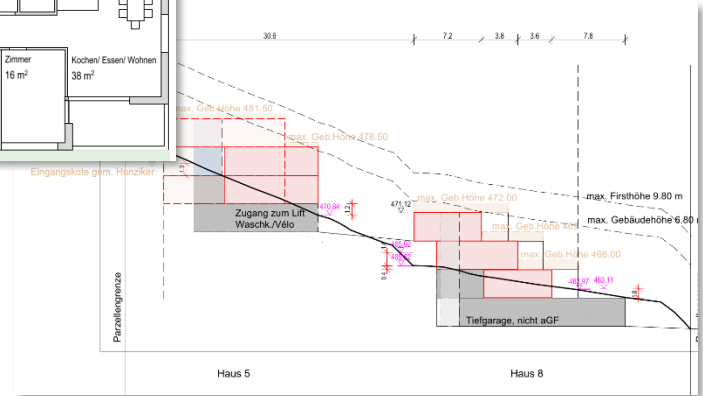
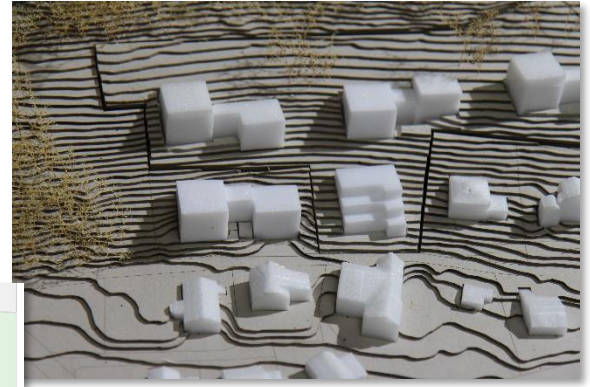
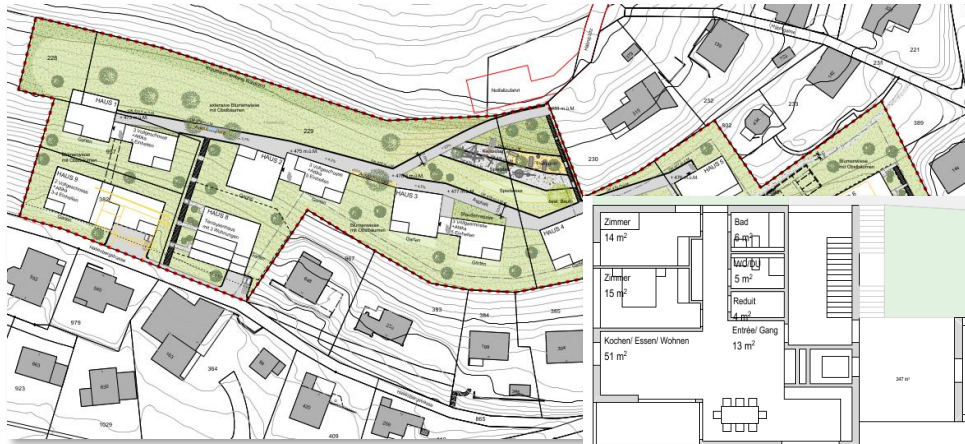
# Mobilität und Verkehr

- Gute **Durchwegung und Durchlässigkeit** des Quartiers
- Halböffentliche **Erschliessungsebene**
- Öffentliche, attraktiv gestaltete **Fussgänger-  
verbindungen**
- Einbezug der Verbindungen zum **Häbni-Wald**
- Parkierung in **Einstellhallen**

# Mobilität und Verkehr

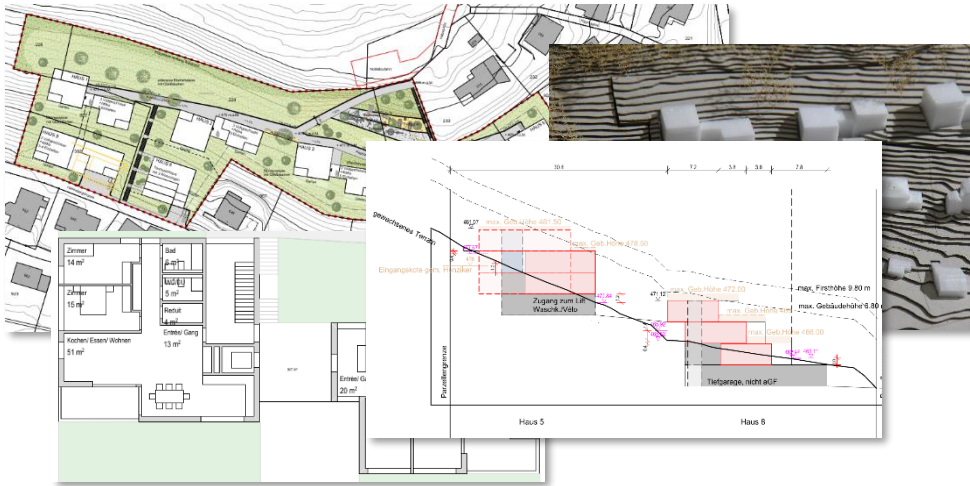


# Vom Richtkonzept...



Räumliche Idee: Qualitativ hochstehende Entwicklung des Gebiets (Freiraum, Nutzung und Gestaltung, Verkehr)

# ... zum Gestaltungsplan



Abstrahierung:

- Spielraum für Grundeigentümer ermöglichen
- Sicherung Siedlungs-  
Landschaftsqualität

Planungsrechtliche  
Sicherstellung



# Gestaltungsplan

## Qualität

- Öffentlich-rechtliches Planungsinstrument
- Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch **ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis** erzielt wird (Auszug § 21 kantonales Baugesetz)

# Gestaltungsplan

Verbindlich für Grundeigentümer\*innen



Situationsplan

Sondernutzungs-  
vorschriften

Gemeinde Egliswil Kanton Aargau

### Gestaltungsplan «Hasenberg»

gemäss § 21 BauZ

**Sondernutzungsvorschriften** ENTWURF

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:  
Situationsplan & 1:500-Crossing-Plan & Baumzonen

Entwurf vom: ..... SIC: .....

Vorgedrucktes von: ..... SIB: .....

Öffentliche Auflage von: ..... SIB: .....

Beschlossen von Gemeinderat am: .....

Der Gemeindevorstand: ..... Der Gemeindevorstand:

Genehmigung: .....

Plan-Nr.: 15-16-065-02  
Datum: 13.02.2021  
Mittl. Maß: .....  
Rechtschreibung: gtl / jgl

**metron** Stellen & Postfach 3200 Brugg Schweiz Informations: www.metron.ch T +41 05 65 81 81 11 F +41 05 65 81 00

Nicht verbindlich für  
Grundeigentümer\*innen

## Planungsbericht

### Gestaltungsplan «Hasenberg»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Egliswil

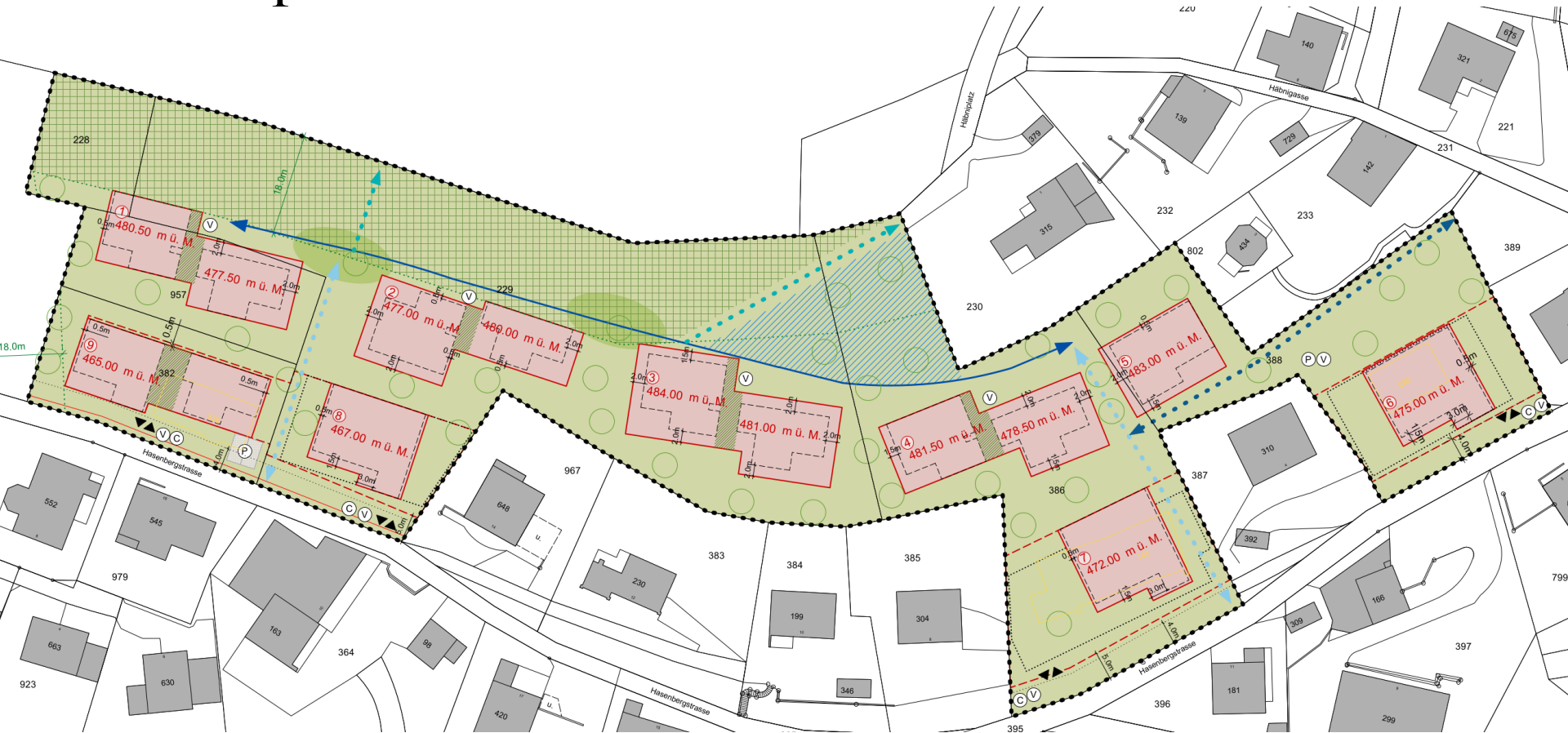
ENTWURF

1. Juni 2021



metron

# Situationsplan

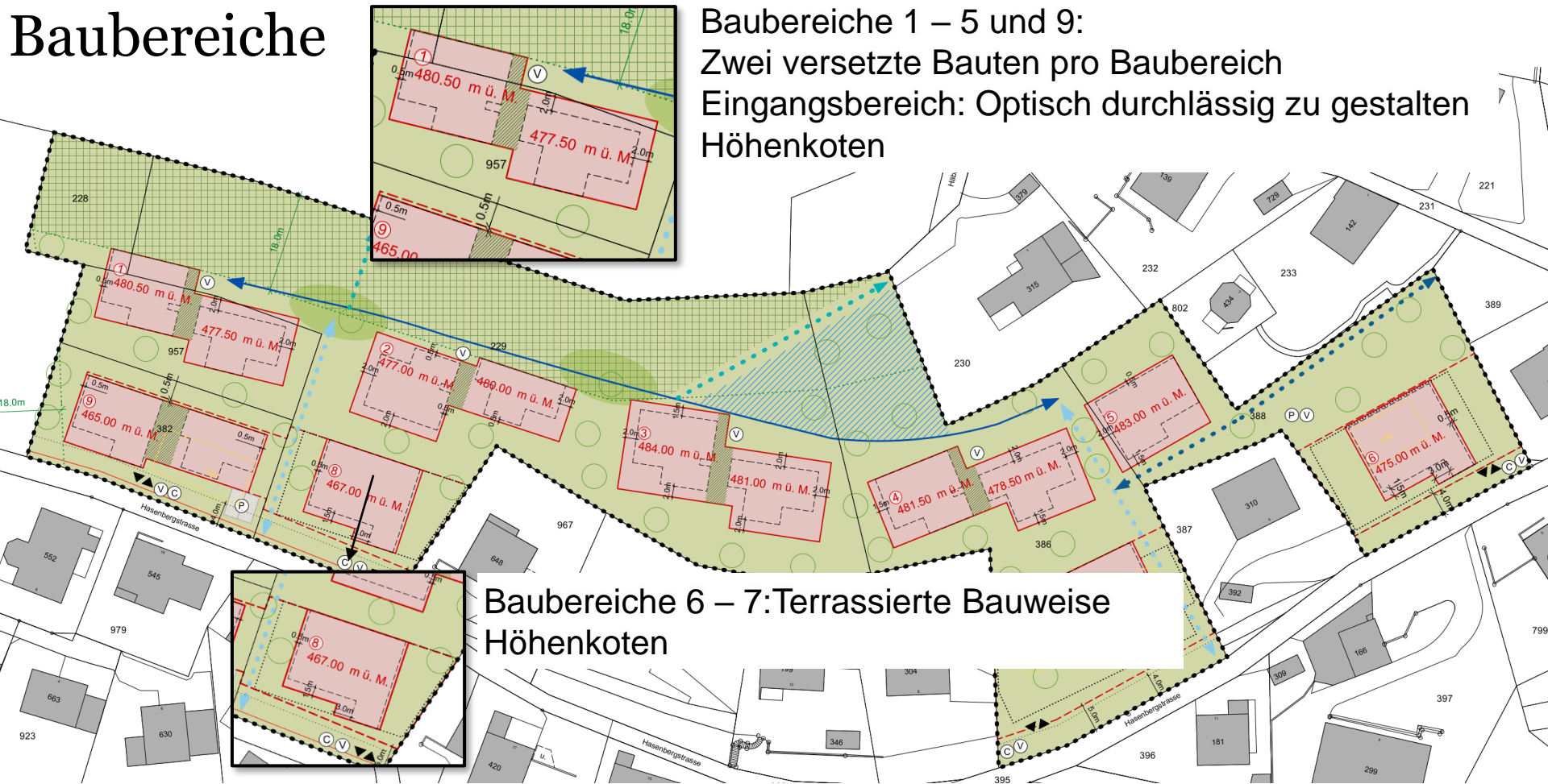






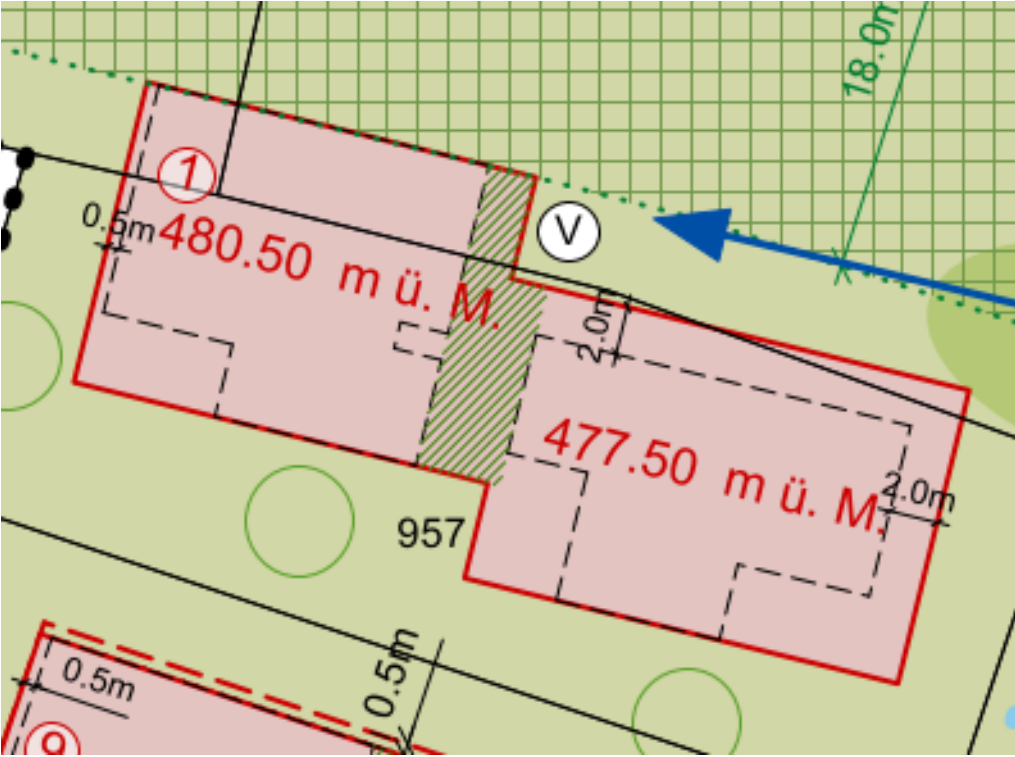
# Baubereiche

Baubereiche 1 – 5 und 9:  
Zwei versetzte Bauten pro Baubereich  
Eingangsbereich: Optisch durchlässig zu gestalten  
Höhenkoten





Baubereiche 6 – 7: Terrassierte Bauweise  
Höhenkoten

# Situationsplan



## Beispiel für Spielraum

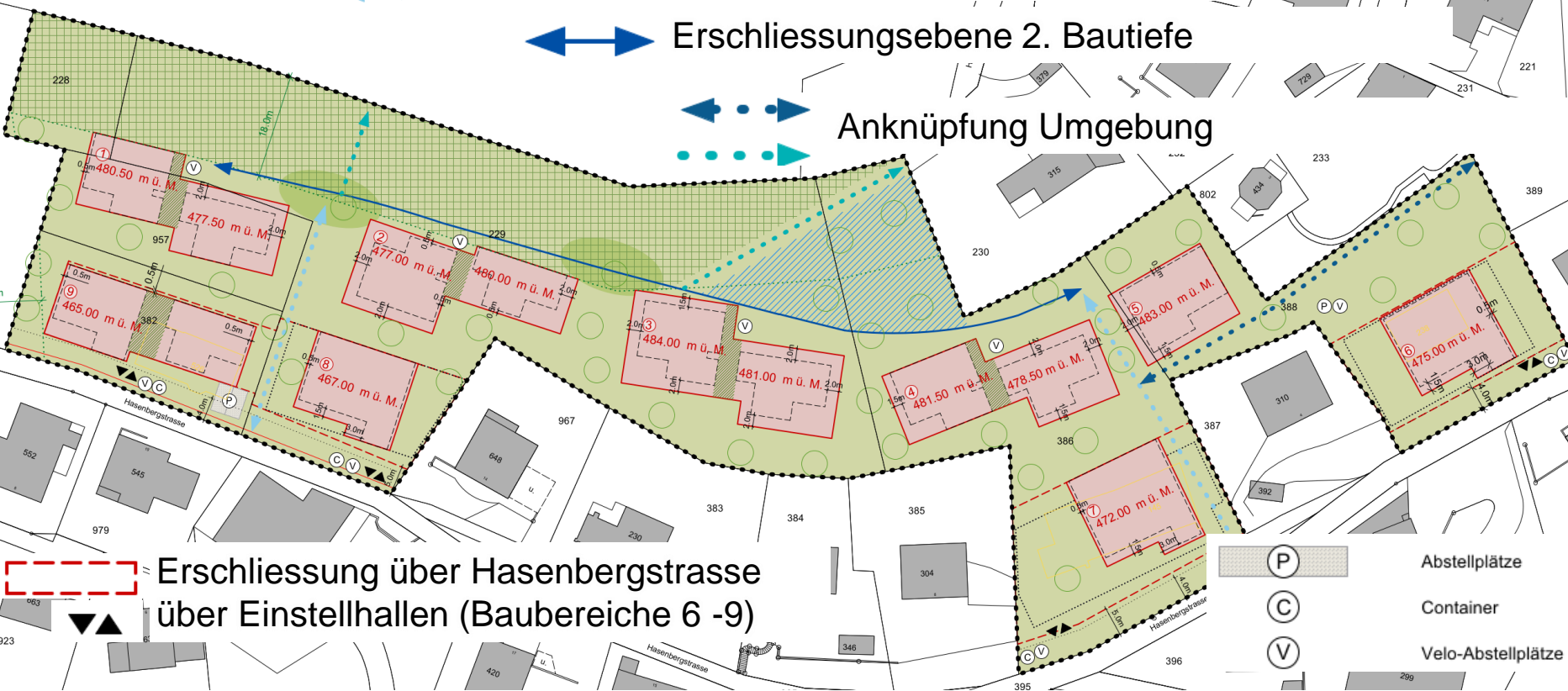
-  Richtprojekt oberirdische Bauten
-  Baubereiche für Hochbauten

# Erschliessung

Zwei Fussgängertreppen (Westen und Osten)

Erschliessungsebene 2. Bautiefe

Anknüpfung Umgebung



Erschliessung über Hasenbergstrasse  
über Einstellhallen (Baubereiche 6 -9)

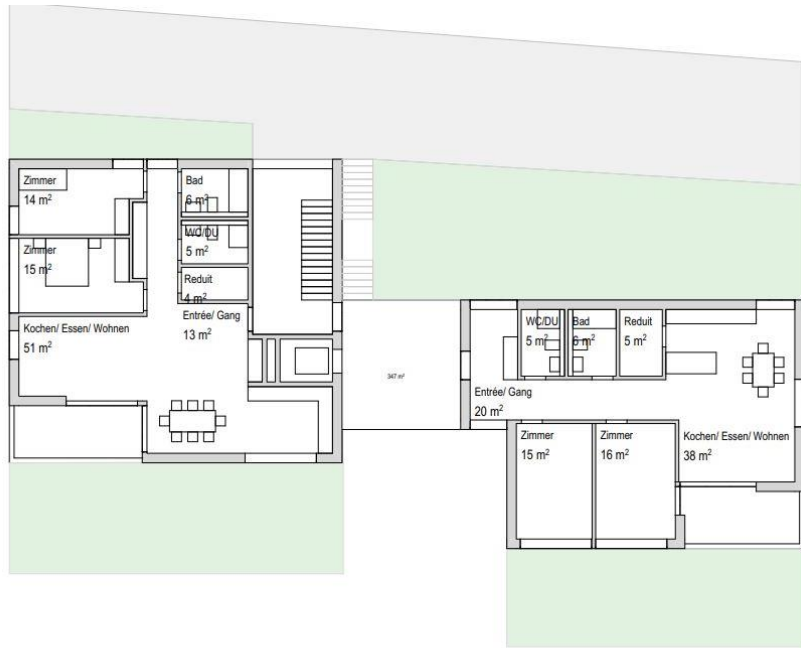
- Abstellplätze
- Container
- Velo-Abstellplätze

# Sondernutzungsvorschriften

## Grundeigentümergebundene Bestimmungen zu

- Bau- und Nutzungsvorschriften
- Gestaltung Bauten und Freiraum
- Erschliessung und Parkierung
- Umwelt
- Etappierung
- Qualitätssicherung

# Sondernutzungsvorschriften



Richtkonzept



Sondernutzungsvorschriften

## § 3 Nutzungsmass und -art

- 1 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) reiche beträgt im gesamten Gestaltungsplanperir
- 2 Die maximal zulässige aGF wird pro Baubereich

Baubereiche	zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich
1	820 m <sup>2</sup>
2	820 m <sup>2</sup>
3	820 m <sup>2</sup>
4	820 m <sup>2</sup>
5	330 m <sup>2</sup>
6	590 m <sup>2</sup>
7	530 m <sup>2</sup>
8	530 m <sup>2</sup>
9	510 m <sup>2</sup>

# Sondernutzungsvorschriften



Ein- und Ausfahrt

## § 12 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr von der Hasenbergstrasse her zu erschliessen.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt zu den unterirdischen Einstellhallen erfolgt an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen.
- 3 Die Ein- und Ausfahrten nutzen die Topographie und sind so zu erstellen, dass sie zurückhaltend in Erscheinung treten.

# Sondernutzungsvorschriften

Energie: Effiziente und ökologisch ausgerichtete Versorgung,  
z.B. Minergie

Meteorwasser: Umgang mit Regenwasser, Zuführung  
Vorfluter

Etappierung



# Etappierung

**Grundsatz:** Jede\*r Grundeigentümer\*in soll unabhängig ein Bauprojekt erarbeiten können

## Schnittstellen

- Wurden soweit möglich minimiert...
- ... verbleiben aber aufgrund der Erschliessung der 2. Bautiefe über die Einstellhallen in der ersten Bautiefe (Parkplätze Einstellhallen, Bau Liftanlage)

# Etappierung – Gemeinsam genutzte Einstellhallen

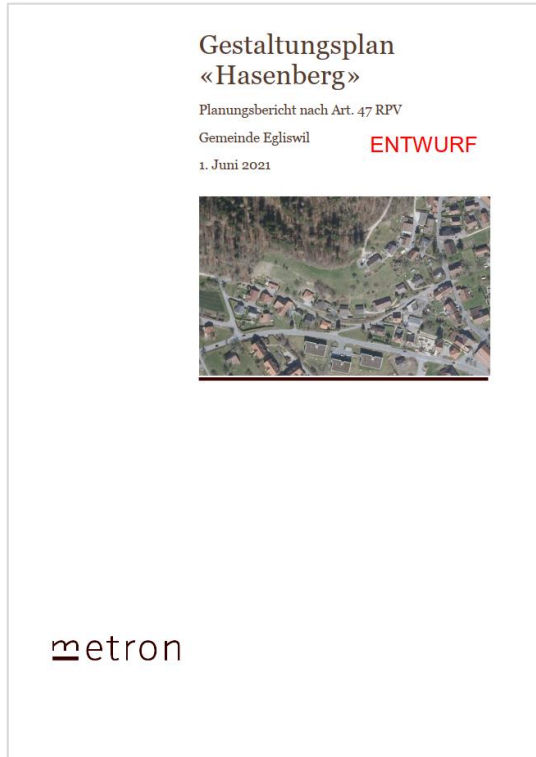
Baubereich 1: Parkierung in Einstellhalle  
im Baubereich 8 falls Realisierung vor  
Neubau im Baubereich 9



Baubereich 5: Oberirdische  
Parkierung falls Realisierung  
vor Neubau im Baubereich 6



# Planungsbericht



Nicht grundeigentümergebunden  
Erläuterung des Gestaltungsplan:  
Ausgangslage, Vorgehen,  
Richtkonzept, Situationsplan und  
Sondernutzungsvorschriften

# Gestaltungsplan

Zusammenfassend:

- Erlaubt eine Bauweise, die von der allgemeinen Nutzungsplanung abweicht
- Gewährt den Grundeigentümer\*Innen einen Spielraum für das eigene Bauprojekt
- Sichert die Siedlungsqualitäten des Richtkonzepts

Nachweis gemäss § 8 BauV: Stellungnahme einer qualifizierten Fachperson (Ortsplaner arcoplan)

# Gestaltungsplan

## Abweichungen GP Hasenberg:

- Ausnützung 0.44 (+ 10% / 25%)
- Unterschreitung Grenzabstände
- Unterschreitung Gebäudeabstände
- Überschreitung Gebäudelänge
- Überschreitung Anzahl Wohneinheiten

## Höhere Qualität als allgemeine Nutzungsplanung:

- Hohe architektonische Qualität
- Erhalt der natürlichen Topografie
- Hohe Durchgrünung
- Hohe Durchwegung
- Hohe Gestaltungs- und Umgebungsqualität
- Effiziente Erschliessung

# Inhalt

1. Begrüssung
2. Ausgangslage und Vorgehen
3. Richtkonzept und Gestaltungsplan
- 4. Öffentliche Mitwirkung**
5. Fragen

# Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 3 BauG haben Behörden die Mitwirkung der Bevölkerung sicherzustellen.

Die **öffentliche Mitwirkung** gibt allen Interessierten die Möglichkeit, sich zum Entwurf des Gestaltungsplans zu äussern.

# Öffentliche Mitwirkung

- Ab Dienstag, 14. Juni 2022 bis 15. August 2022
- Die Unterlagen sind in der Gemeindeverwaltung sowie online einsehbar
- Mitwirkungseingaben
  - per Brief: Gemeinde Egliswil, Gemeindeverwaltung, Mitteldorfstrasse 3, 5704 Egliswil
  - Per Email: [gemeindekanzlei@egliswil.ch](mailto:gemeindekanzlei@egliswil.ch)



# Kantonale Vorprüfung

Gestützt auf § 23 BauG ist der Entwurf des Gestaltungsplans dem **Kanton zur Vorprüfung** vorzulegen.

Die betroffenen Departemente äussern sich zum Entwurf und halten ihre Rückmeldungen in einem Vorprüfungsbericht fest.

Die kantonale Vorprüfung findet parallel zur öffentlichen Mitwirkung statt.

# Weiteres Vorgehen

## 2022 Entwurf Gestaltungsplan



**Sommer 2022:**  
Öff. Mitwirkung & kant.  
Vorprüfung

**Öff. Infoveranstaltung 14.6.22**

**Herbst & Winter 2022:**  
Auswertung öff. Mitwirkung &  
kant. Vorprüfung,  
Finalisierung Gestaltungsplan

## 2023 Beschluss Gestaltungsplan



**Frühjahr 2023:**  
Öffentliche Auflage (30d)  
*Ggf. Einwendungsverfahren*  
Beschluss Gemeinderat  
Genehmigung Kanton  
*Ggf. Verwaltungs-/Verwaltungsgerichtsbeschwerden*

# Inhalt

1. Begrüssung
2. Ausgangslage und Vorgehen
3. Richtkonzept und Gestaltungsplan
4. Öffentliche Mitwirkung
- 5. Fragen**

# Fragen



# Vielen Dank für Ihr Interesse!

