

Gestaltungsplan Hubelstrasse

Informationsveranstaltung zum Mitwirkungsverfahren
vom 24. Oktober 2022

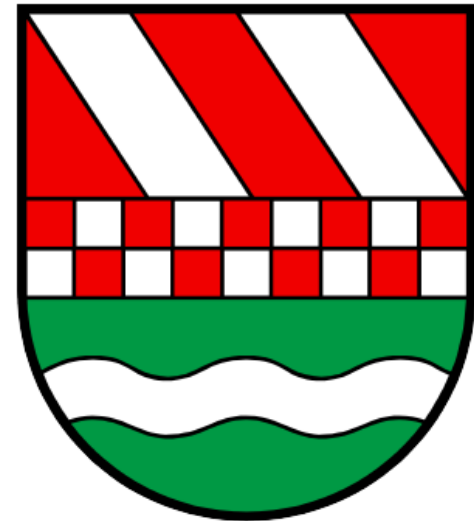
Investor: Feldmann-Immobilien AG

Herzlich Willkommen

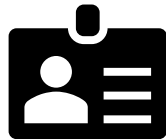


Mehrwert für das Gemeindezentrum Gemeinde Niederwil

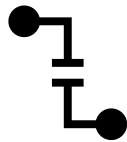
- Gesamtkonzept
- Situationsanalyse des Dorfkerns
- Mehrwert des Bauprojekts



Bauherrschaft



Valentine Rincker



Bauherrin

feldmann
projekte

Inhalt

1. Bisheriger Planungsablauf
2. Richtprojekt Architektur
3. Richtprojekt
Landschaftsarchitektur
4. Gestaltungsplan
5. Mitwirkungsverfahren
6. Nächste Schritte
7. Fragerunde

1. Bisheriger Planungsablauf

- Ende 2016:
 - Kauf der Parzellen 323, 325, 326, 332, 334 und 338 mit Vorvertrag gesichert
 - Erste Besprechung mit Gemeinde und Kanton und Start Gestaltungsplan

Bild Katasterplan mit markierte Parzellen

- November 2019: GP zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht
- April 2020: 1. fachliche Stellungnahme vom Kanton
- Anfang September 2021: Präsentation neuen Richtprojekt an der Gemeinde
- Dezember 2021: Einreichung GP zur zweiten kantonalen Vorprüfung
- Juli 2022: 2. fachliche Stellungnahme vom Kanton



Koordination mit der Kantonsstrassenplanung

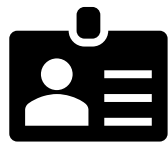
Hauptstrasse

Betriebs- und
Gestaltungskonzept befindet
sich in Erarbeitung

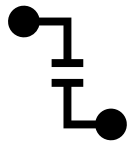
Gestaltungsplan ermöglicht alle
realistischen Optionen der
Verkehrslösung auf der
Kantonsstrasse



2. Richtprojekt Architektur



Niels Roefs

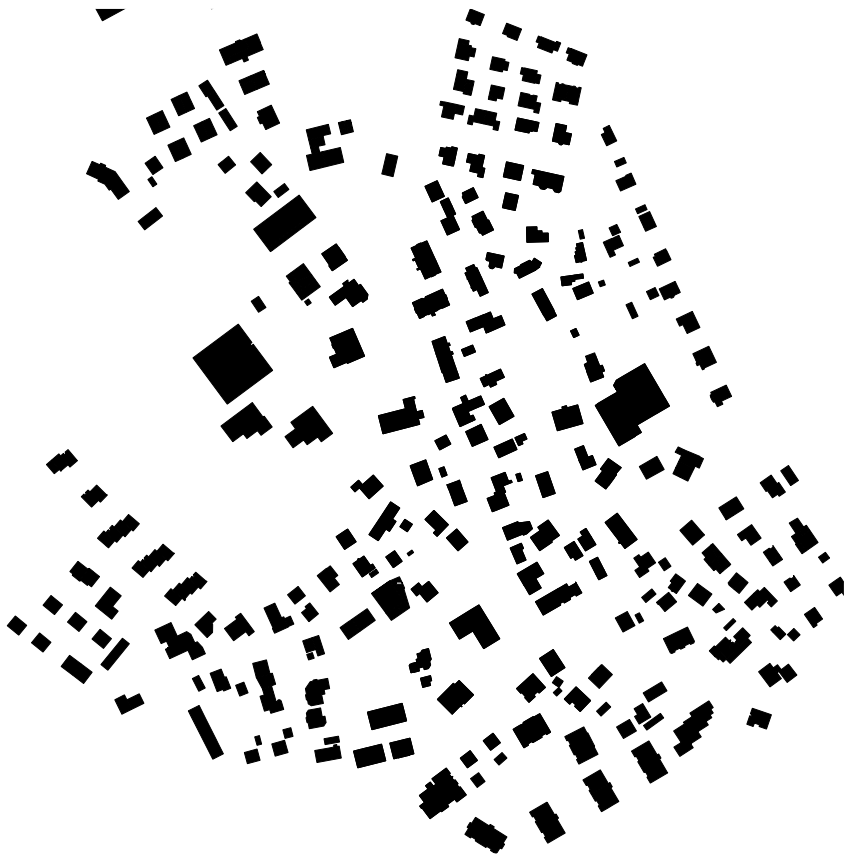


Architekt



ROEFS ARCHITEKTEN AG

bestehende Situation



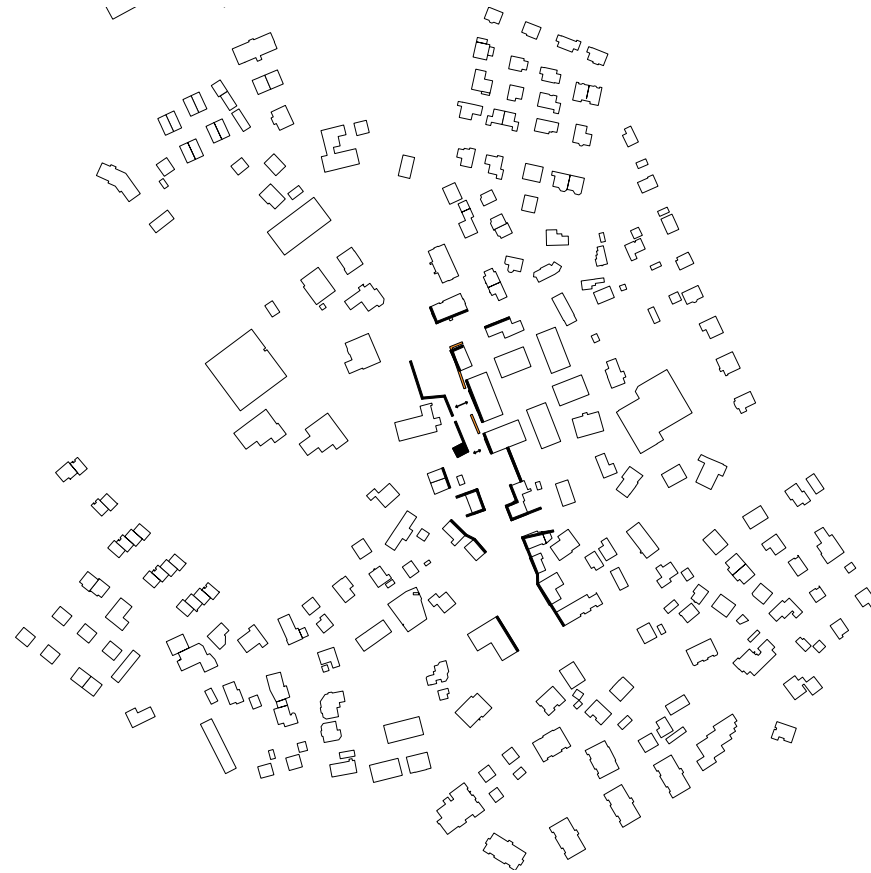
geplante Situation



bestehende Situation
Engstellen und Öffnungen
wechseln ab



geplante Situation
Engstellen und Öffnungen
ähnliche Position



bestehende Situation
Ausrichtung der Dächer
wechselt ab – keine
Regelmässigkeit



Geplante Situation
Ausrichtung der Dächer
wechselt ab



Fischbach-Göslikon



Wohngebäude Neubau: 16.30 m

Wohngebäude/Gewerbe Altbau: 15.00-17.00 m

Wohngebäude/Gewerbe Altbau: 14.50 m

Wohngebäude Altbau: 13.00 m

Gemeindehaus Neubau: 18.00 m





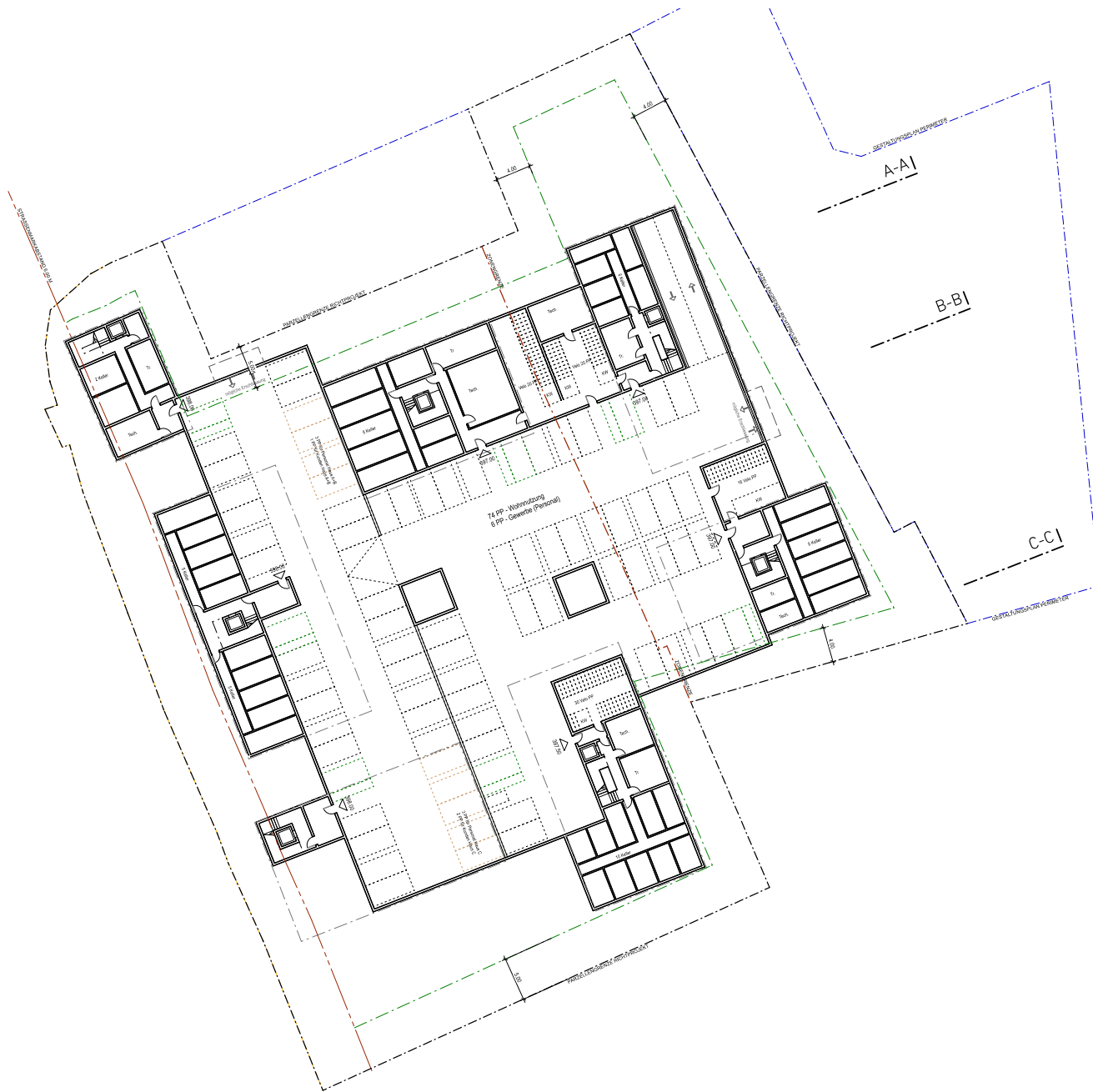
Bebauungsplan

Legende

- - - - - Gestaltungsplan Perimeter
- - - - - Planungsperimeter
- - - - - Zonengrenze
- - - - - 6.00 m Strassenmarkabstand
- - - - - Grenzabstand
- - - - - Abbruch best. Gebäude
- Bereich für Vordach bis 1.5
- ▶ Eingang Bewohner
- ▶ Eingang Gewerbe
- ▶ Eingang Lager
- ▶ Nebeneingang

Modelfotos





Ebene 0



Ebene 1



Ebene 2



Ebene 3



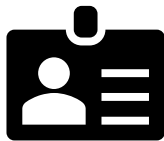
Strassenansicht



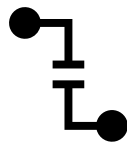
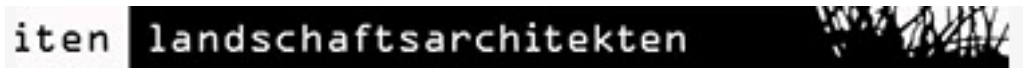




3. Richtprojekt Landschaftsarchitektur



Dominik Iten



Landschaftsarchitekt

3.1 Umgebungsplan

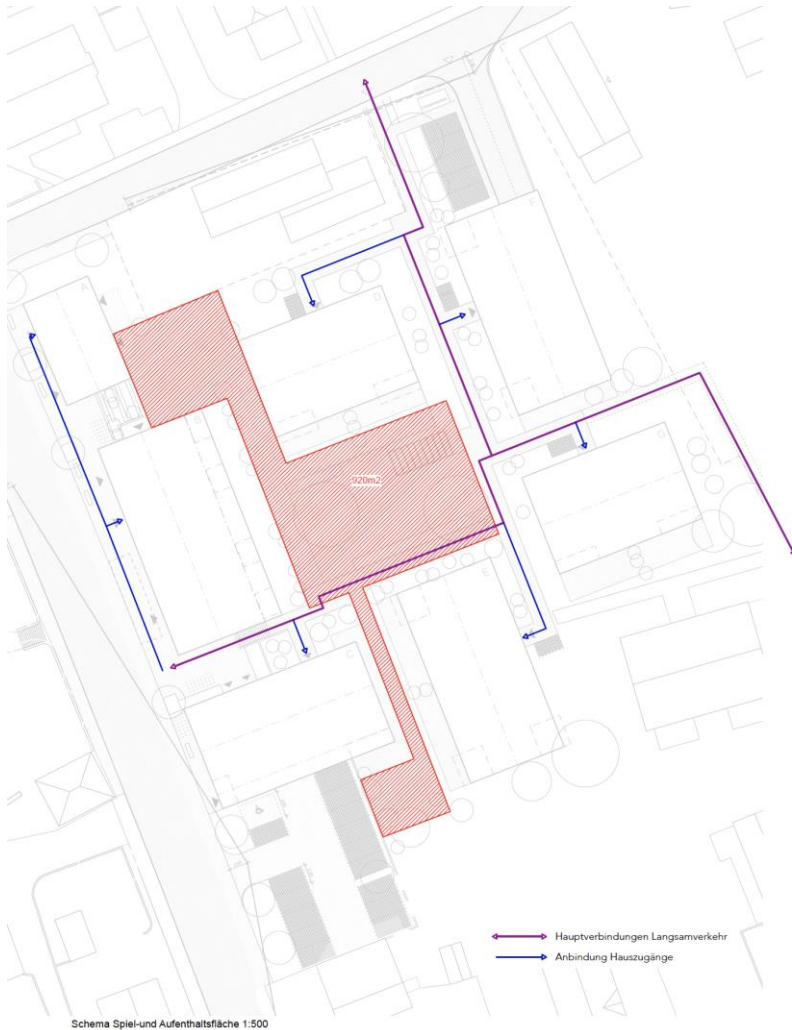


Legende

- Belag befestigt (Asphalt, Plattenbelag)
- Pflasterbelag
- Chaussierung
- Belag sicherfähig (Rasenliner)
- Blumenrasen-/wiese
- Rasen / Aussenbereiche
- Pflanzfläche (repräsentative Staudenpflanzung)
- Gestaltungsplan Perimeter
- Planungsperimeter
- Zonengrenze
- 6.00 m Strassenabstand
- Eingang
- Gehölze bestehend
- Gehölze neu
- Kleingehölze einheimisch

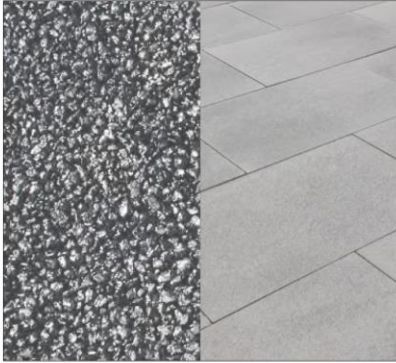
3.2 Spiel – und Aufenthalt

Verbindungen / Anbindung



3.3 Beläge / Gestaltung

Referenzfotos



Belag befestigt Asphalt | Plattenbelag



Pflasterbelag



Chaussierung



Strassenraum



Hochstamm Strassenbereich



Pflanzflächen (Staudenmischpflanzung)

3.4 Aufenthaltsbereiche



Sitzstufen



Spielplatz



Pergola



Gartenbeete - urban gardening



Solitiergehölze (Osmanthus immergrün)



einheimische Gehölze (Viburnum opulus)

3.5 Ökologie / Biodiversität



Sitzbank



Veloparking



Belag sickerfähig | Rasenliner



Schotterrasen

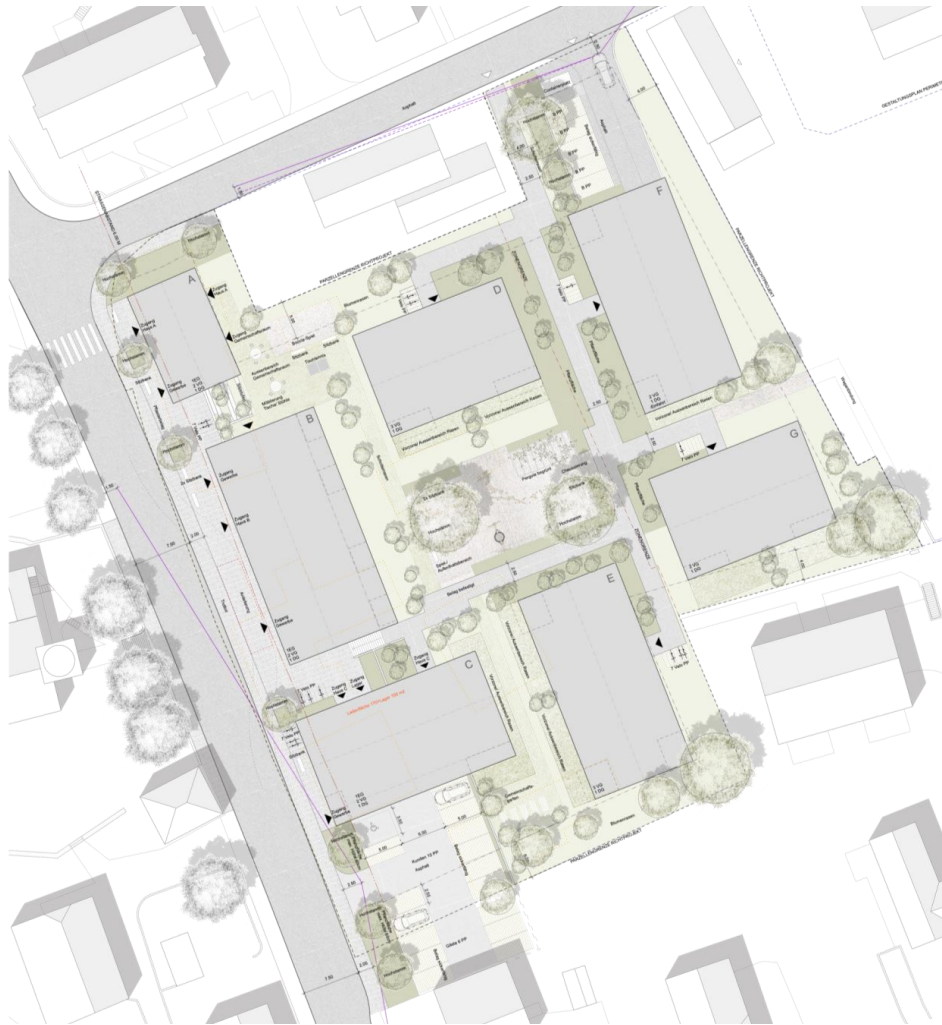


Rasen















Blumenwiese

3.6 Umgebungsplan



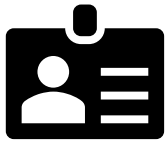
Legende

-  Belag befestigt (Asphalt, Plattenbelag)
-  Pflasterbelag
-  Chaussierung
-  Belag sickertfähig (Rasenliner)
-  Blumenrasen/-wiese
-  Rasen | Aussenbereiche
-  Pflanzfläche (repräsentative Staudenpflanzung)

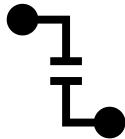
-  Gestaltungsplan Perimeter
-  Planungsperimeter
-  Zonengrenze
-  6.00 m Strassenabstand
-  Eingang

-  Gehölze bestehend
-  Gehölze neu
-  Kleingehölze einheimisch

4. Gestaltungsplan



Romano Richter

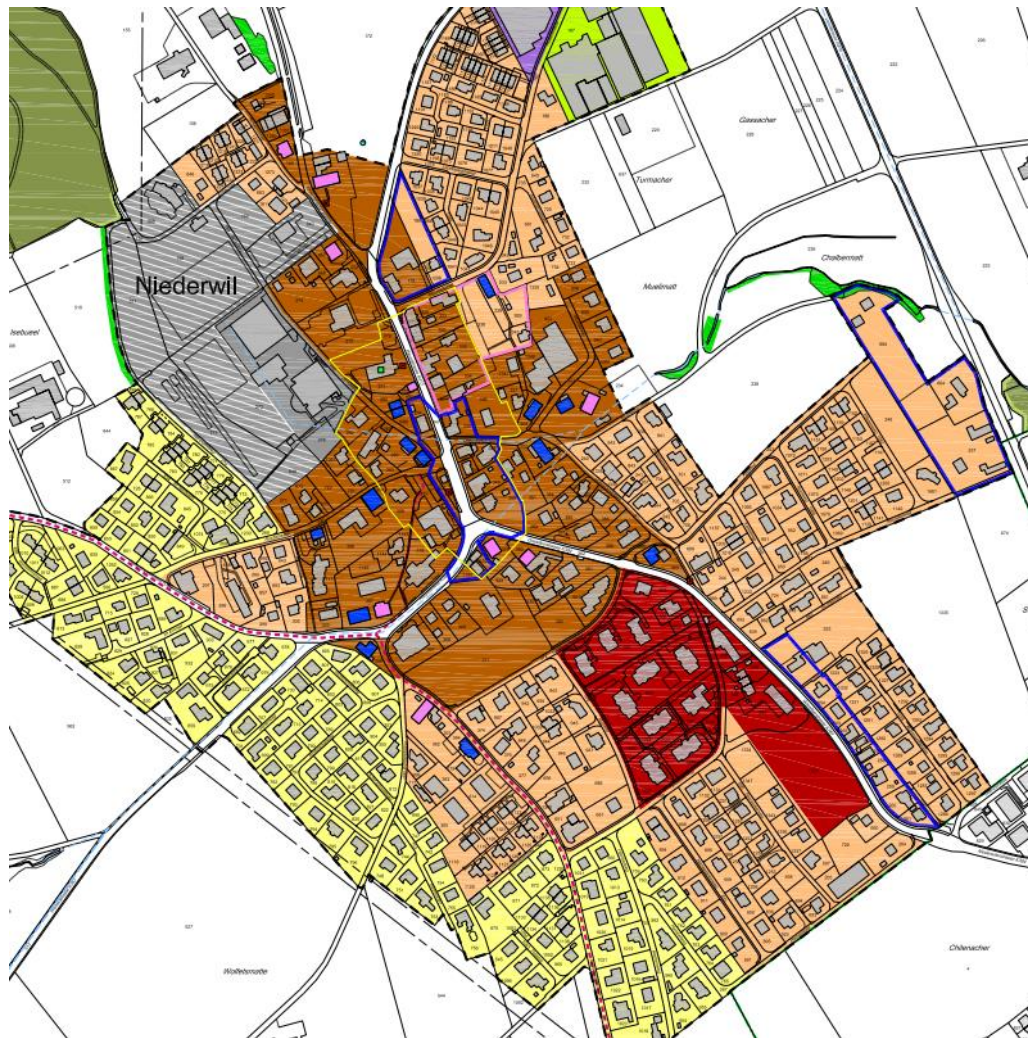


Raumplaner

4.1 Was ist ein Gestaltungsplan (GP)?

- ergänzt allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde
- erhöhtes öffentliches Interesse an Gestaltung der Überbauung durch hohe Anforderungen an Orts- und Landschaftsbild
- spezifische Regelungen
(Qualität der Überbauung, Freiraumgestaltung, Volumen, Nutzung, Erschliessung, Energie usw.) innerhalb eines Teilgebiets
- → Sondernutzungsplanpflicht nach § 21 BauG
(Gebiete in rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung geregelt)

Bauzonenplan







Nutzungszonen

	W1	Wohnzone W1	II
	W2	Wohnzone W2	II
	W3	Wohnzone W3	II
	D	Dorfzone	III
	GI	Gewerbe- und Industriezone	III
	A1	Arbeitszone A1	III
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
	SPG	Spezialzone Gärtner / Parkplätze	III
		Ortsbildschutz im Dorfkern	
		Bauzonengrenze	
		Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht	
		Flächen mit Gestaltungsplanpflicht	

Empfindlichkeitsstufe

Schutzobjekte

Naturobjekte	
	Hecken (Im Baugebiet)
Kulturobjekte	
	Gebäude mit Substanzschutz
	Gebäude mit Volumenschutz
	Wegkreuze, Gedenkstätten

- Ziele
 - Erschliessung , Baureife und Erhöhte städtebauliche Qualität sichern
 - Besseres Ergebnis als mit Regelbauweise erreichen ... Wie?
 - → Abweichung von Regelbauweise in gewissem Masse ermöglichen
 - abgestützt durch externes Fachgutachten

- Verfahren wie reguläre Nutzungsplanung
 - Entwurf
 - Vorprüfung und Mitwirkung
 - Bereinigung und Öffentliche Auflage
 - allfälliges Einwendungsverfahren
 - **Beschluss durch Gemeinderat**
 - Genehmigung durch Regierungsrat

Bestandteile



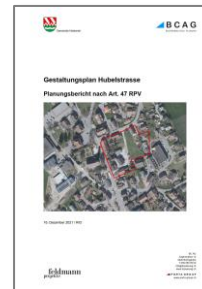
Situationsplan
(grundeigentümerverbindlich)



Sondernutzungsvorschriften
(grundeigentümerverbindlich)



Richtprojekt und Umgebungskonzept
(wegleitend)

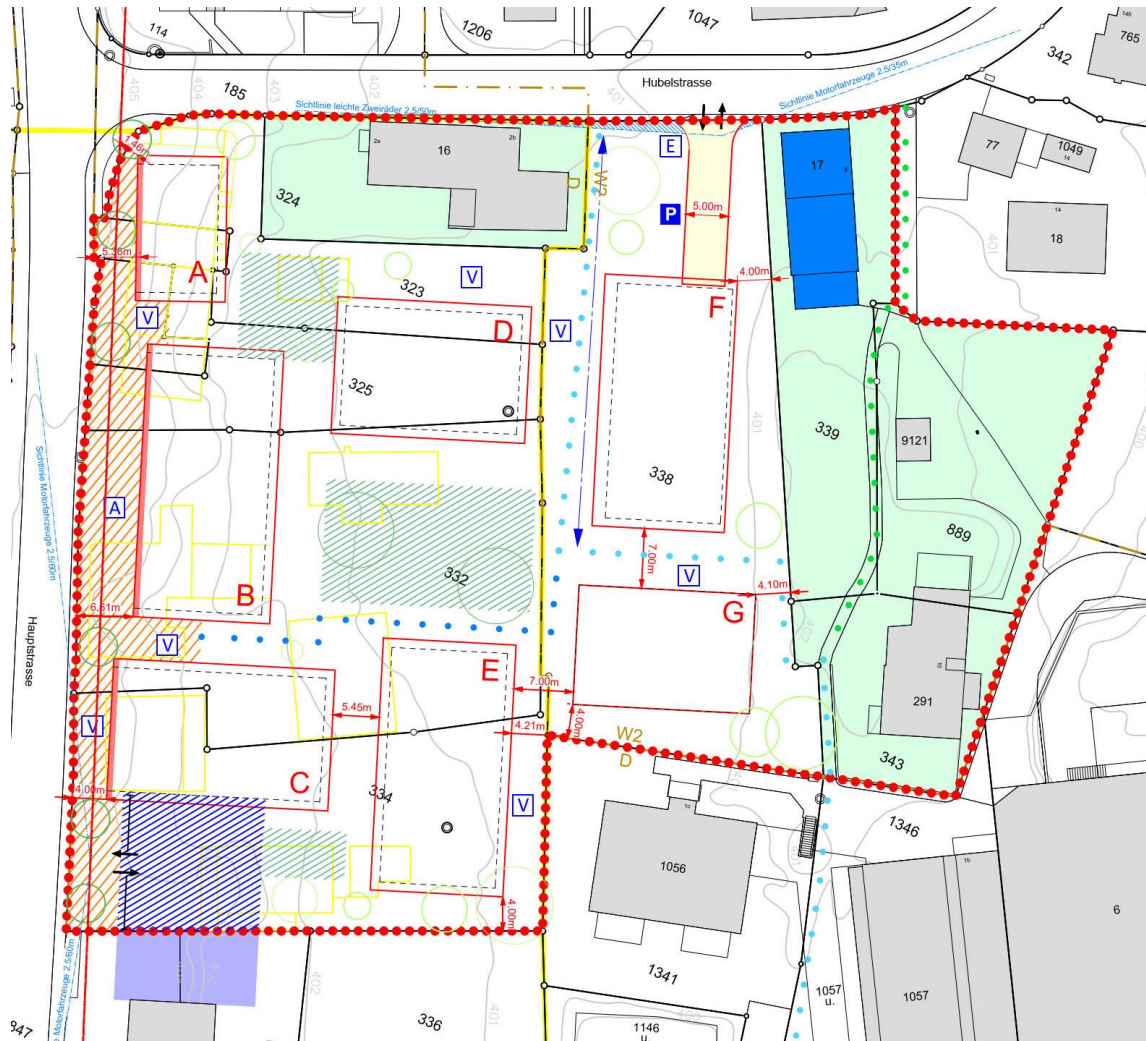





















Planungsbericht
(erläuternd)

4.2 Was ist verbindlich zu sichern?

- alle Inhalte, welche die Bauweise und die Qualität gemäss Richtprojekt und Umgebungskonzept regeln
- Festsetzungen im Plan und/oder textliche Festsetzungen
- Abweichungen von der Regelbauweise
 - Baumasse, wie z.B. Geschossigkeit, Abstände, Höhe, Dachformen
 - Nutzungsmasse, wie BGF, Anzahl Wohneinheiten und Nutzungsart
 - Architektur und Umgebung, wie Gebäudegestaltung, Materialität und Möblierung
 - Erschliessung, wie Parkierung und Zufahrten
 - (Bonus etc., erhöhte Anforderung an Gestaltung)

4.3 Situationsplan



-  Perimeter
-  Baubereich Hochbauten
-  Pflichtbaulinie
-  Weg- und Strassenlinie kombiniert
(Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
-  Sichtzone
-  halböffentliche Fusswegverbindung
(Lage schematisch)
-  öffentliche Fusswegverbindung
(Lage schematisch)
-  Arealzufahrt
-  Bereich Zufahrt Parkplätze
-  Notzufahrt
-  Spiel- und Begegnungsbereich
-  Bereich Regelbauweise
-  Bereich Parkfelder Kunden
-  Standort Parkfelder Besucher
-  Standort Veloparkplätze
-  Standort Entsorgung
-  Standort Anlieferbereich
-  Vorplatzbereich Hauptstrasse
-  Einzelbaum

4.4 Sondernutzungsvorschriften

1	Allgemeine Bestimmungen	4	Umgebung
§ 1	<u>Ziel und Zweck</u>	§ 19	Umgebungsgestaltung
§ 2	Bestandteile	§ 20	<u>Vorplatzbereich Hauptstrasse</u>
§ 3	Perimeter	§ 21	<u>Spiel- und Begegnungsbereich</u>
§ 4	Verhältnis zum übergeordneten Recht....	5	Qualitätssicherung
§ 5	Privatrechtliche Regelungen	§ 22	<u>Gestaltung der Bauten und Anlagen</u>
2	Bebauung	§ 23	Qualitätssicherung
§ 6	Bereich Regelbauweise	6	Schlussbestimmungen.....
§ 7	Baubereiche für Hochbauten.....	§ 24	Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung
§ 8	Pflichtbaulinien		
§ 9	Geschosszahl und -höhe		
§ 10	Dachform		
§ 11	<u>Nutzungsart</u>		
§ 12	Nutzungsmass		
3	Verkehr		
§ 14	<u>Erschliessung</u>		
§ 15	<u>Parkierung</u>		
§ 16	Veloparkplätze		
§ 17	Standort Entsorgung		
§ 18	<u>Fusswegverbindung</u>		

§ 1 Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Hubelstrasse bezweckt eine Überbauung des heute unternutzten Areals mit einer **angemessenen Dichte** und einer **besonders guten Einpassung in die ortsbaulich wichtige Situation** östlich der denkmalgeschützten Kirche.

² Mit dem Gestaltungsplan soll eine **hohe Wohnqualität** und eine **gute Umgebungsgestaltung mit attraktiven Spiel- und Aufenthaltsbereichen** sichergestellt werden. Dazu ist eine zusammengefasste und **platzsparende Verkehrserschliessung von der Hubelstrasse** zu ermöglichen. Der **Strassenraum der Hauptstrasse soll aufgewertet** und mit **publikumsorientierten Nutzungen** belebt werden.

§ 11 Nutzungsart

¹ In den Baubereichen A bis C sind **Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsnutzungen** zulässig. Die Erdgeschosse auf Ebene **Hauptstrasse** sind **publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzungen** vorbehalten. Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind Wohnungen mit Ausrichtung nach Osten zulässig.

§ 15 Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt in die **unterirdische Einstellhalle** darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.

² Die **Rampe der Tiefgarage muss ins Gebäude** des Baubereichs F integriert werden.

§ 16 Parkierung

⁴ **Zehn Kundenparkplätze dürfen direkt über die Hauptstrasse erschlossen werden. [...] Der definitive Standort für Ein- und Ausfahrt richtet sich nach Strassenbreite und der einzuhaltenden Sichtzone.**

⁵ **Im Erdgeschoss des Baubereichs C kann ein Bereich für die Anlieferung im Unterabstand zur Hauptstrasse erstellt werden. [...]**

§ 18 Fusswegeverbindungen

¹ [...] **öffentliche Fusswegverbindung** ist als durchgehender Fussweg zu sichern.

² [...] **halböffentliche Fusswegverbindung** ist als arealinterner durchgehender Fussweg zu sichern und **verbindet den Strassenraum Hauptstrasse über den zentralen Spiel- und Begegnungsbereich mit dem öffentlichen Fussweg.**

§ 20 Vorplatzbereich Hauptstrasse

¹ Der **Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und den Fassaden** muss gestützt auf ein **einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche** gestaltet sein. Der **Anlieferungsbereich** hat sich in den Vorplatzbereich zu integrieren. [...]

§ 21 Spiel- und Begegnungsbereich

¹ [...] **gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Spielfläche multifunktional** und mit **hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität** zu gestalten. [...] **zentralen Bereich sind mindestens zwei hochstämmige Einzelbäume** zu pflanzen.

§ 22 Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ [...] gestalten, dass eine **besonders gute Gesamtwirkung** entsteht. Es sind **klare Volumen, ruhige Erscheinungsformen** sowie gut **aufeinander abgestimmte Farben und Materialien** zu verwenden.

² In den Baubereichen A bis C ist auf eine **besonders gute Einpassung der Bauten in den Strassenraum** zu achten. [...]

³ Für die Fassaden sind **zurückhaltende Naturfarben (grau, beige) und Materialien im ortsüblichen Stil** zu nutzen. Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.

⁴ Die **Fassadengestaltung** richtet sich **gemäss wegleitenden Richtprojekt**.

4.5 Planungsbericht

Erläuternder Bericht nach Raumplanungsverordnung

- Ausgangslage und Ziele
- Grundlagen und Rahmenbedingungen
- Gebietsanalyse
- Richtprojekt
- Zentrale Sachthemen (u. a. Strassenraum, Parkierung, öffentlicher Verkehr, Lärmschutz etc.)
- Erläuterung der Planungsinhalte (Plan und Vorschriften)
- Organisation (Beteiligte, Planungsablauf etc.)

5. Mitwirkungsverfahren

- Was ist ein Mitwirkungsverfahren?
 - Verfahren zum Erlass von Nutzungs- und Sondernutzungsplänen
 - Einbringung der Interessen der Beteiligten und Betroffenen
- Wie können Sie mitwirken?

6. Nächste Schritte des Gestaltungsplans und Projektes

Bereinigung GP & Verfassung Mitwirkungsverfahren	November 2022
Eingabe GP zu definitive Vorprüfung	Dezember 2022
Öffentliche Auflage GP & amtliche Publikation	Frühling 2023
Behandlung allfälliger Einwendungen	Frühling 2023
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	Anfang Sommer 2023
Genehmigung GP durch kant. Departement inkl. Rechtskraft	Sommer 2023
Baueingabe	Ende 2023
Baubeginn	Herbst 2024

Best Case Szenario

7. Fragerunde

