



Kanton Aargau
Gemeinde Hirschthal

Stand öffentliche Auflage

Gestaltungsplan «Chaibenacher B,» Hirschthal

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Florian Sturzenegger
Petra Brodmann

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	6
1.3	Organisation des Workshopverfahrens	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Kantonale Vorgaben	8
2.1.1	Kantonaler Richtplan	8
2.1.2	Kantonale Vorgaben zu Gestaltungsplänen	8
2.2	Regionales Entwicklungskonzept - Suhrental	9
2.3	Kommunale Vorgaben	9
2.3.1	Räumliches Entwicklungsleitbild der Gemeinde Hirschthal	9
2.3.2	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hirschthal	10
2.3.3	Energieplanung Gemeinde Hirschthal	10
2.4	Weitere Rahmenbedingungen	12
2.4.1	Bundesinventare	12
2.4.2	Inventar historischer Verkehrswege - IVS	13
2.4.3	Gewässer und Naturgefahren	13
2.4.4	Klima	15
2.4.5	Schutzobjekte (Kultur- und Naturobjekte)	15
2.4.6	Archäologische Fundstellen	16
2.4.7	Lärm	16
2.4.8	Energie	17
2.4.9	Mobilität	18
3	Workshopverfahren	19
4	Richtprojekt	25
4.1	Richtprojekt Architektur	25
4.2	Richtprojekt Umgebung	28
5	Abweichungen von der Regelbauweise	33
6	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften	37
6.1	Allgemeine Bestimmungen	37
6.2	Nutzung und Gestaltung	37
6.3	Freiraum	39
6.4	Erschliessung und Parkierung	41
6.5	Energie und Umwelt	43
6.6	Weitere Anforderungen	43
6.7	Schlussbestimmungen	44

7	Planungsverfahren	45
	Anhänge	46
A	Richtprojekt Architektur (11.05.2026)	46
B	Richtprojekt Umgebung (11.05.2026)	47
C	Prozessdokumentation Workshopverfahren (03.02.2025)	48
D	Auswertung der Empfehlungen Regionale Bauverwaltung / Ortsplaner («suisseplan») (25.06.2025)	49
E	Auswertung der abschliessenden kantonalen Vorprüfung (11.05.2026)	50

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Areal

Das rund 6'538 m² grosse, unbebaute Areal (Parzelle Nr. 781) liegt an zentraler Lage im Gebiet Chaibenacher in unmittelbare Nähe zum Schulhaus und dem «Hirschthaler Dorflade» (vgl. Abbildung 1). Das Areal wird heute landwirtschaftlich genutzt und stellt eine zentrale Innenentwicklungsreserve der Gemeinde dar.



Abbildung 1: Parzelle Nr. 781 (AGIS Kanton Aargau, 2024)

Im Süden und Westen grenzt das Grundstück an Wohn- und Gewerbebauten, im Norden schliesst es an das Schulhausareal an. Im Osten befindet sich Landwirtschaftsland. Der Bahnhof Hirschthal ist innerhalb von 5 Minuten Gehdistanz erreichbar. Das Areal ist somit sehr gut mit dem ÖV erschlossen (ÖV-Güteklasse B).

Planungsabsicht

Die Neue Wohnbau AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 781, welche beabsichtigt eine Wohnüberbauung zu entwickeln. Das Gebiet Chaibenacher darf jedoch nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (§ 5 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)). Nachdem für die Entwicklung des Areals ein Workshopverfahren durchgeführt wurde, soll nun darauf aufbauend ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Herausforderungen und Chancen

Die Lage, Zentralität und Grösse des Areals bietet die Chance, einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und ein marktfähiges Wohnraumangebot zu schaffen. Das Ziel und die Herausforderung waren und sind, die ortsbaulichen, wirtschaftlichen, freiräumlichen und sozialen Ansprüche in einem gemeinsamen Prozess mit der Gemeinde zu identifizieren und in Einklang zu bringen. Das Richtprojekt für den Gestaltungsplan wurde daher auf Basis eines Workshopverfahrens erarbeitet. Dieses Verfahren wurde durch die PLANAR AG für Raumentwicklung begleitet und für die Entwicklung des Richtprojektes hat die Bauherrschaft das Planungsteam Frei Architekten AG (Architektur) mit arcoplan klg (Landschaftsarchitektur) beauftragt.

Planungen im Umfeld

Im Jahr 2018 wurde für das im Westen angrenzende Gebiet eine Testplanung Zentrum durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Das Ziel bestand darin, ein geeignetes Überbauungskonzept für das Ortszentrum zu finden. Dabei empfahl das Beurteilungsgremium das Projekt «Collier» von PARK Architekten zur Weiterbearbeitung. Basierend auf der Testplanung wurde im Anschluss ein Studienauftrag für das Gestaltungsplangebiet Oberdorf durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Als Sieger ging das Projekt «Continuo» der Lämmli Architektur AG und Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten hervor. Der Gestaltungsplan «Zentrum» wurde am 24. Juni 2024 vom Gemeinderat beschlossen und diente als Grundlage für das erarbeitete Workshopverfahren und den Gestaltungsplan.

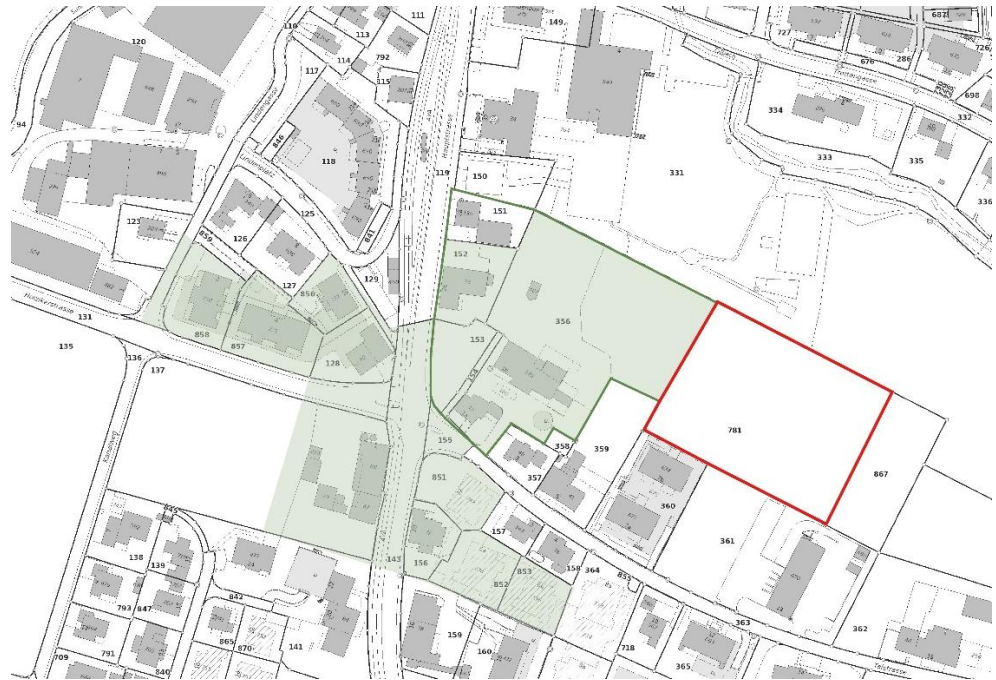


Abbildung 2: Perimeter der Testplanung Zentrum (hellgrüne Fläche), des Studienauftrags Oberdorf (dunkelgrün umrandet) und des Gestaltungsplans «Chaibenacher B» (rot umrandet)

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Aufgabenstellung

Die Aufgabe des Gestaltungsplanverfahrens bestand in der Erarbeitung eines Gestaltungsplans (bestehend aus Plan, Vorschriften und Bericht) auf Basis der im Workshop erarbeiteten Richtprojekte Architektur und Umgebung. Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die beiden Richtprojekte geschaffen werden.

Ziele

Das Areal bietet grundsätzlich aufgrund seiner Grösse und Zentralität die Chance, durch die Entwicklung der unternutzten Fläche an zentraler Lage ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten.

Das Projekt sollte das Erscheinungsbild von Hirschthal entsprechend mitprägen und mit einem marktfähigen und attraktiven Wohnraumangebot das Dorfszentrum beleben. Es wird eine qualitätsvolle Gesamtgestaltung von Bauten und Umgebung angestrebt.

In § 5 Abs. 3 BNO sind folgende allgemeine Ziele für Gestaltungsplangebiete formuliert:

- *verdichtete Bauweise anstreben*
- *zweckmässige Erschliessung aufzeigen*

- gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleisten unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsrandgestaltung und des Übergangs zur Nichtbauzone

Für das Areal im «Gestaltungsplangebiet B Chaibenacher» gelten gemäss § 5 Abs. 5 die nachfolgenden spezifischen Zielvorgaben:

- Bezüglich Übergänge und Einordnung sind die Ergebnisse der Testplanung gemäss dem Bericht „Hirschthal Zentrum Projekt ‘Collier’“ der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu berücksichtigen.
- Die oberirdische und die unterirdische Erschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen. Die Erschliessung über die Nachbarparzellen ist vor der Genehmigung des Gestaltungsplans grundbuchlich zu sichern.
- Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

1.3 Organisation des Workshopverfahrens

Am Workshopverfahren waren folgende Akteure beteiligt:

Auftraggeberin

Auftraggeberin des Workshopverfahrens war die Neue Wohnbau AG:

Neue Wohnbau AG
Schochenmühlestrasse 2
6340 Baar

Planungsteam

Mit der Ausarbeitung der Studie wurde das folgende Planungsteam beauftragt:

- Frei Architekten AG, Aarau (Architektur)
- arcoplan klg, Ennetbaden (Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung)

Begleitgremium

Das Workshopverfahren wurde von einem Begleitgremium begleitet. Das Gremium setzte sich aus wichtigen Vertretern der Gemeinde und Fachexperten zusammen, die an den Workshops teilnahmen. Das Begleitgremium bestand aus den folgenden Personen, die teilweise bereits in die Analysearbeiten involviert waren:

- Markus Goldenberger Gemeinderat, Gemeinde Hirschthal
- Susanne Gehring Regionale Bauverwaltung Schöffland
- Josef Scherrer Neue Wohnbau AG, Baar
- Oliver Tschudin PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Experte)
- Petra Brodmann PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)

Verfahrensbegleitung

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgte durch die PLANAR AG für Raumentwicklung:

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Vorgaben

2.1.1 Kantonaler Richtplan


 Siedlungsgebiet



Abbildung 3: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Perimeter in Rot umkreist (AGIS Kanton Aargau, 2024)

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Areal dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Das Areal ist ausserdem Teil des kantonalen Interessengebiets für Grundwassernutzung.

2.1.2 Kantonale Vorgaben zu Gestaltungsplänen

§§ 21 – 28 BauG

Das Instrument des Gestaltungsplans ist in §§ 21 - 28 des kantonalen Baugesetzes (BauG) geregelt. Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches, öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Dazu zählen eine architektonisch gute und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Überbauung, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung.

Bedingungen für Abweichungen

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Mit dem Gestaltungsplan wird ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erreicht,
- Mit den Abweichungen wird die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt,
- Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

2.2 Regionales Entwicklungskonzept - Suhrental

Der Regionalplanungsverband Suhrental hat das revidierte Regionale Entwicklungskonzept (REK 2021) im Jahr 2021 zur Vernehmlassung vorgelegt. Laut Raumkonzept des kantonalen Richtplans werden die meisten Gemeinden des Suhrentals und spezifisch auch die Gemeinde Hirschthal der ländlichen Entwicklungsachse zugewiesen. Hirschthal befindet sich als einzige Gemeinde des Planungsverbandes auf der vom urbanen Entwicklungsraum Aarau zum ländlichen Zentrum Schöftland verlaufenden regionalen Entwicklungsachse. Hirschthal wird im REK einerseits als einen bedeutenden Gewerbestandort (Arbeitsplatzgebiet von (über-)regionaler Bedeutung definiert und gilt andererseits als attraktiver Wohnort mit sehr guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr. Hirschthal zeigt sich als beliebte und attraktive Wohngemeinde.

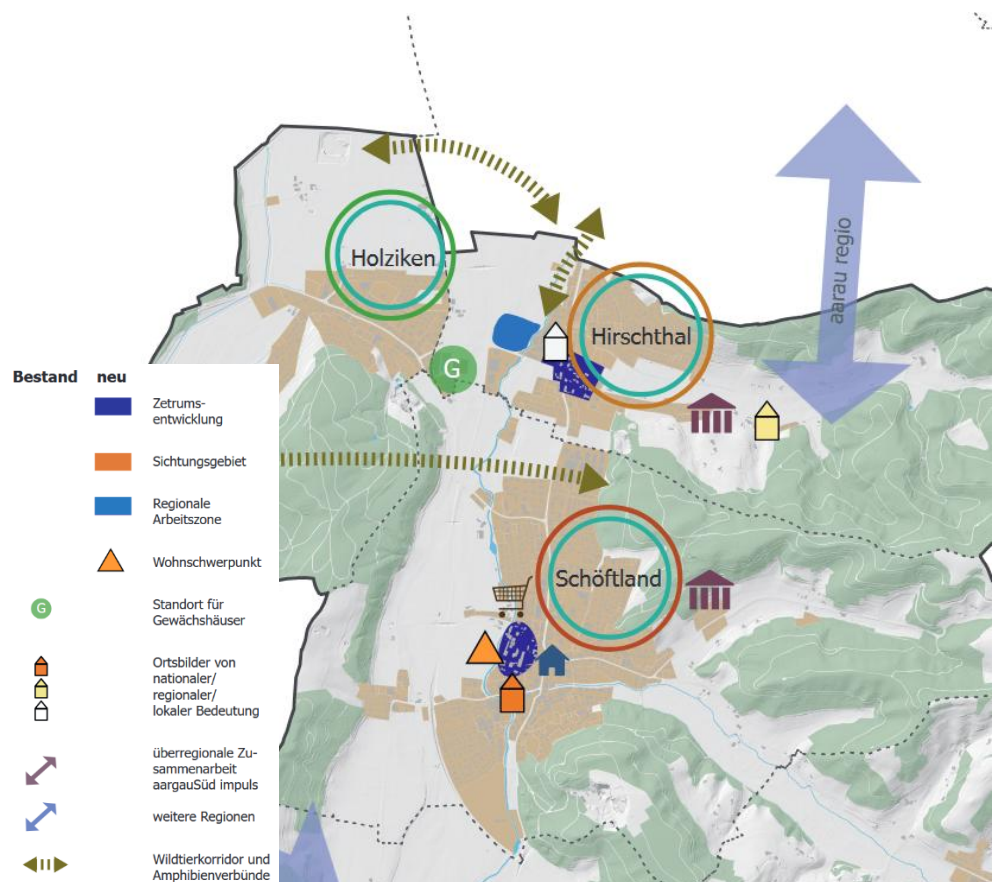


Abbildung 4: Ausschnitt Konzeptplan REK, Teil Siedlung und Landschaft (Regionalverband Suhrental, 2021)

2.3 Kommunale Vorgaben

2.3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild der Gemeinde Hirschthal

Der Gemeinderat hat im Leitbild die Grundgedanken und Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde festgehalten. Die Gemeinde möchte die hohe Wohn- und Lebensqualität in Hirschthal erhalten und die attraktive Gestaltung des Siedlungsraums fördern. Der Zersiedelung wird mit verdichteter Bauweise entgegengewirkt.

2.3.2 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hirschthal

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan liegt das Areal Chaibenacher in der Wohnzone 3. Gemäss § 8 Abs. 4 BNO ist die Wohnzone 3 für Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Wohnformen bestimmt. Die Ausnützungsziffer (AZ) nach Regelbauweise würde maximal 0.75 betragen. Zusätzlich ist das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht (schwarze gestrichelte Linie) überlagert (vgl. Abbildung 5). Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann auf einem Areal bis zu einem gewissen Grad (u.a. ein zusätzliches Vollgeschoss) von der Bau- und Nutzungsordnung abgewichen werden, Voraussetzung ist jedoch, dass ein «siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis» erzielt und die «zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt» wird und «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen» (vgl. § 21 BauG). Die BNO spezifiziert zusätzlich in § 5 generelle (Abs. 1 – 3) und arealspezifische Vorgaben (Abs. 5), welche eingehalten werden müssen.

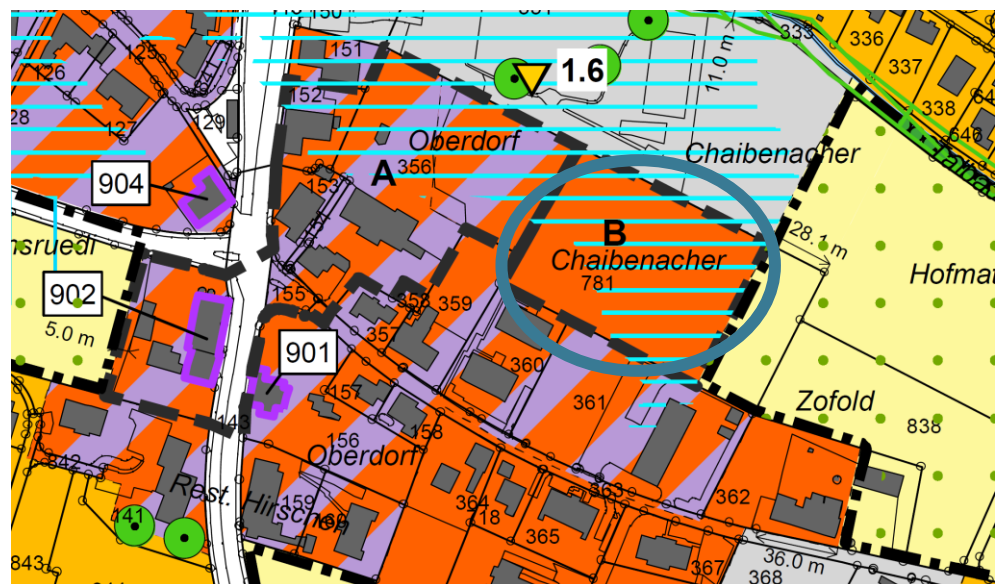


Abbildung 5: Auszug Bauzonenplan (Hinweis: blaue Schraffur als hochwassergefährdetes Gebiet (nicht mehr korrekt gemäss aktualisierter Hochwassergefahrenkarte)) (Projektperimeter blau umkreist)

Erschliessung

Das Areal soll gemäss Erschliessungsprogramm der Gemeinde Hirschthal ab der Talstrasse südlich des Gestaltungsplangebietes erschlossen werden. Gleichzeitig ist es gemäss Erschliessungsprogramm eine Erweiterung der Entwicklung des Dorfzentrums. Da die Parzelle nördlich an das Areal das Schulhaus grenzt und im Westen das Projekt «Continuo» von Lämmli Architekten realisiert wird, ist im Gestaltungsplan zu regeln ob und wo eine öffentlich zugängliche Fusswegerschliessung durch das Areal führen soll.

2.3.3 Energieplanung Gemeinde Hirschthal

Der Gemeinderat Hirschthal beschloss Ende 2021 eine kommunale Energieplanung zu erstellen. Die Energieplanung ist auf den Betrachtungshorizont 2025 ausgelegt. Das Ziel der Energieplanung ist die räumliche Ausscheidung von Gebieten, in welchen bestimmte Energieträger prioritär genutzt werden sollen. Die Gemeinden beteiligen sich in der Entwicklung der Energieversorgung aktiv, womit die Potenziale effektiv und optimal ausgenutzt werden. Mit der Energieplanung können Chancen für zentrale Wärmeverbunds-Lösungen erkannt werden.

Es wurden aufgrund einer Grundlagenanalyse und einer Potenzialabschätzung unterschiedliche Prognosen in Bezug auf Wärme, Energie und Stromverbrauch ermittelt:

- Die Wärme- und Stromversorgung im Jahr 2050 soll zu 100% erneuerbar hergestellt werden.
- Aufgrund der steigenden Bevölkerungsanzahl in Hirschthal steigt der Wärmebedarf für Wohnen
- Der Stromverbrauch steigt aufgrund von Wärmepumpen und Elektromobilität
- Die Leistung von Solarstromanlagen soll forciert werden und im 2050 das gesamte Potenzial der Dachflächen genutzt sein.
- Elektromobilität verbraucht noch 30%-40% der Energie von Verbrennungsmotoren, dadurch sinkt der Energieverbrauch des Verkehrs langfristig.

Im Rahmen der Energieplanung wurden zusätzlich unterschiedliche Massnahmenblätter ausgearbeitet, indem auch spezifisch auf die Wärmeversorgung des Gebiets Chaibenacher eingegangen wurde (W03). So ist die Zielsetzung verankert, dass die Neubauten zu 100% erneuerbar beheizt werden und eine zentrale Wärmeversorgung zu prüfen ist. Zusätzlich sind der Bau von Solarstrom-Anlagen, der Einbau der Ladeinfrastruktur für Autos und Zweiräder, sowie genügend, diebstahlsichere Abstellplätze für Velos, Effizienzmassnahmen, sowie die intelligente Vernetzung von Produktion und Verbrauch im Areal zu prüfen und wo möglich und sinnvoll umzusetzen.

Mögliche Synergienutzungen mit dem Wärmeverbund Zentrum (W01) sind zu prüfen und allenfalls zusammenzuschliessen. Des Weiteren prüft die Gemeinde weitere Verbundlösungen im Bereich der Solarenergie im Zentrum durch die vermehrte Nutzung von Solaranlagen auf den Dächern der Gebäude.

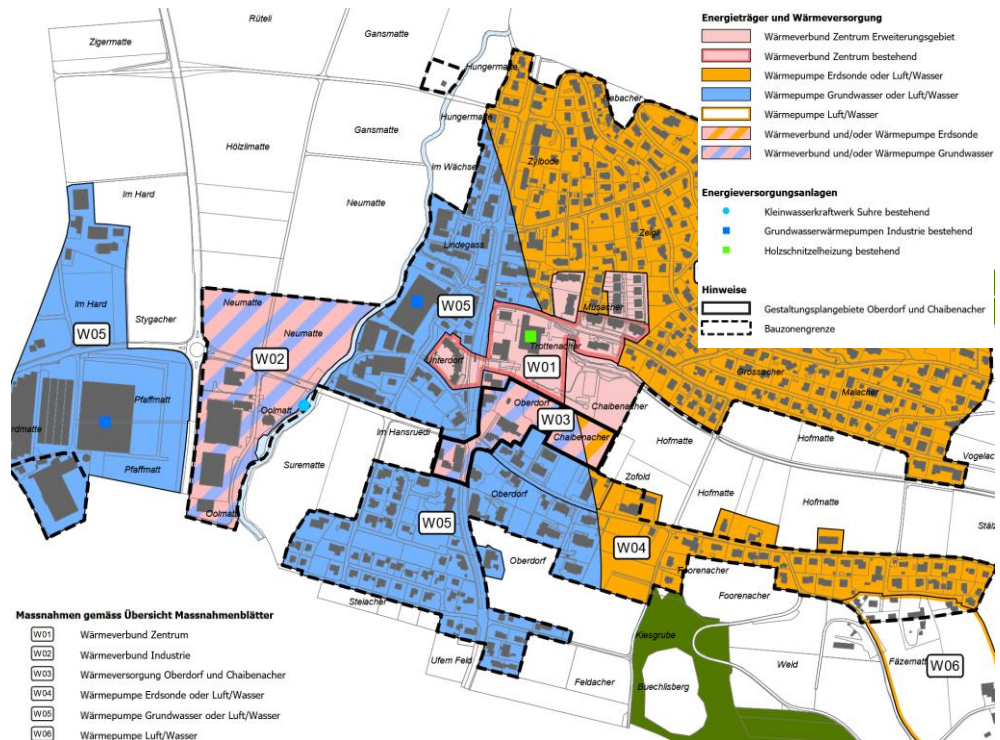


Abbildung 6: Plankarte Energieplanung Gemeinde Hirschthal

2.4 Weitere Rahmenbedingungen

2.4.1 Bundesinventare

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Die Ortsbildaufnahme erfolgte 1979 durch das Architekturbüro Sibylle Heusser Keller.



Abbildung 7: Auszug aus der Ortsbildaufnahme der Gemeinde Hirschtal, (AGIS Kanton Aargau, 2025)

Der südliche Teil des Planungsgebiets liegt im ISOS-Gebiet 1 «Bäuerlicher Dorfteil» mit Erhaltungsziel B, während sich der nördliche Teil in der Umgebungszone IV «Talsole Hirschtal» mit Erhaltungsziel a befindet.

Mit dem Erhaltungsziel B wird ausgedrückt, dass die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt werden soll und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten sind. Der Ortsbildteil weist eine ursprüngliche Struktur auf, d.h. das historische Gefüge besteht und die Mehrheit der Bauten hat ähnliche regionaltypische Merkmale. Der Zusammenhang der bäuerlichen Bausubstanz ist laut ISOS noch spürbar geblieben. Mit dem Erhaltungsziel a wird ausgedrückt, dass die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erreichen ist.

Interessensabwägung ISOS

Die ursprüngliche und bäuerliche Substanz ist laut ISOS spürbar, worauf im Rahmen des Workshopverfahrens geachtet wurde, indem die Kubaturen der Gebäude und deren Anordnung darauf abgestimmt wurden. Die Umsetzung von drei Punktbauten mit grossen daraus resultierenden Frei- und Aussenraumflächen zeigt dies auf. Die Bauten und deren Anordnung orientiert sich an den bestehenden oder direkt geplanten (Gestaltungsplan «Zentrum») Gebäuden.

Im Workshopverfahren wurde ebenfalls der Siedlungsrand und damit zusammenhängend die bestehende Freifläche der «Talsole Hirschtal» vertieft in den Prozess miteinbezogen. Der Gestaltungsplanperimeter beansprucht ein Teil der sich in Erhaltungsziel a befindlichen

Fläche der Umgebungszone. Es wurde darauf geachtet, dass dieser Teil nur minimal mit einer Punktbaute / Baukörper belegt wird. Mehrheitlich befinden sich auf dieser Fläche die Aussen- und Freiräume des Gestaltungsplans. Der Erhalt der Freifläche als Ganzes und in ihrer Form wird somit weiterhin erhalten und nur minimal an der südlichen Seite etwas verkleinert und die erwähnte «Talsole» in Richtung Osten ist somit noch bestehend. Der Gestaltungsplan fokussiert auf einen ortsverträglichen Siedlungsrand und einen optimalen Anschluss an die Freifläche / Landwirtschaftszone. Dies kann mit der Anordnung der Freiräume gegen Nordwesten und Nordosten sichergestellt werden.

Des Weiteren strebt die Gemeinde laut Aussagen im räumlichen Entwicklungsleitbild an, der Zersiedelung mit der Innenentwicklung entgegenzuwirken. Mit dem Gestaltungsplangebiet «Chaibenacher B» liegt eine zentral gelegene Innenentwicklungsreserve da, welche das Ziel der Innenverdichtung unterstützt. Dies wurde auch in der Nutzungsplanung so umgesetzt, sodass das Gebiet weiterhin als Bauzone ausgeschrieben und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wurde.

2.4.2 Inventar historischer Verkehrswege - IVS

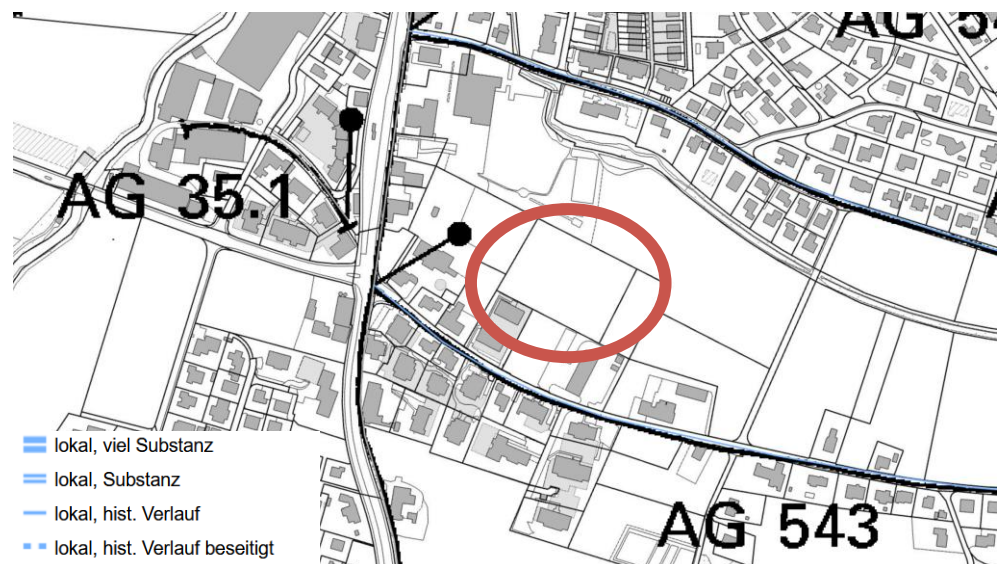


Abbildung 8: Auszug IVS (AGIS Kanton Aargau, 2025)

Die Talstrasse südlich des Projektperimeters ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von lokaler Bedeutung (historischer Verlauf) markiert. Sie ist Teil der Strecke Hirschthal – Sechsuhnen. Die Strecke ist lediglich als «historischer Verlauf» bezeichnet, d.h. ohne historische Substanz.

2.4.3 Gewässer und Naturgefahren

Gemäss aktualisierter Hochwassergefahrenkarte (HQ100/HQ300)¹ ist das Gestaltungsplangebiet «Chaibenacher B» nicht mehr restgefährdet für Hochwasser (vgl. Abbildung 9).

¹ <https://agv-ag.ch/static/gk/>

Es besteht jedoch eine mittlere Gefährdung für Oberflächenwasser. Bei starken Niederschlagsereignissen kann das Wasser im Planungsperimeter eine Höhe von bis zu 0.25 m erreichen (vgl. Abbildung 10).

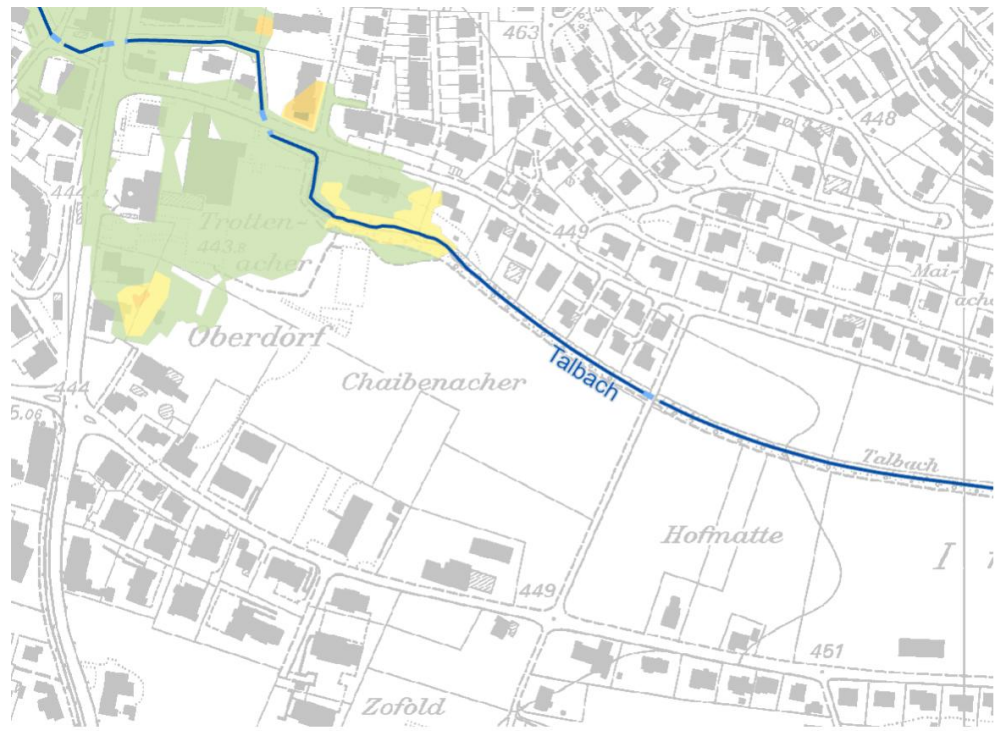


Abbildung 9: HQ300 Fliesstiefenkarte Hochwasser

Im Bauzonenplan der Gemeinde ist ein Grossteil des Gebiets «Chaibenacher B» als Hochwassergefährdetes Gebiet gemäss § 21 Abs. 1 – 5 BNO markiert. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass gemäss der aktualisierten Hochwasserkarte (HQ100/HQ300), keine Hochwassergefährdung mehr vorliegt, dies aber weiterhin so im Bauzonenplan mit blauer Schraffur enthalten ist.

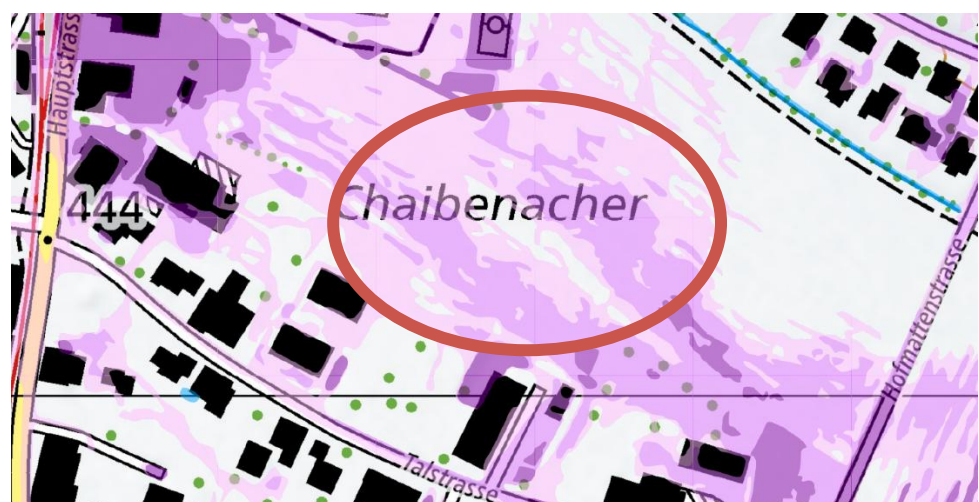


Abbildung 10: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (map.geo.admin.ch, 2024), Legende: helllila: $< 0.1\text{ m}$, lila: $0.1\text{ m} - 0.25\text{ m}$, dunkellila $\geq 0.25\text{ m}$

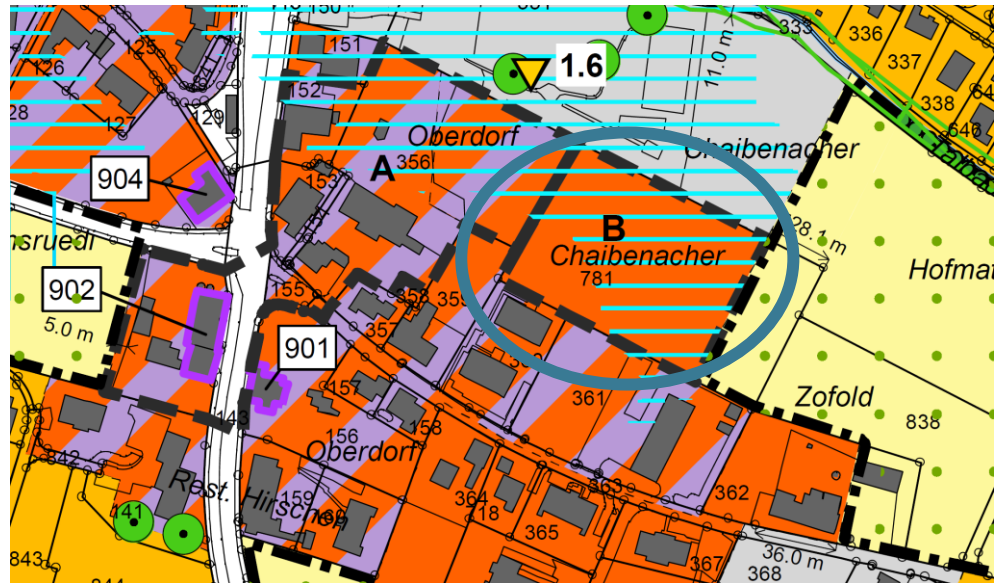


Abbildung 11: Auszug Bauzonenplan (Hinweis: blaue Schraffur als hochwassergefährdetes Gebiet (nicht mehr korrekt gemäss aktualisierter Hochwassergefahrenkarte)) (Projektperimeter blau umkreist)

2.4.4 Klima

Gemäss kantonaler Klimaanalysekarte liegt in der Ebene Chaibenacher ein Kaltluftvolumenstrom (vgl. Abbildung 12). Dieser kühlt das Siedlungsgebiet und den Strassenraum aus süd-östlicher Richtung. Durch eine an den Luftstrom angepasste Ausrichtung der Gebäude kann diese kühlende Wirkung zumindest teilweise bewahrt werden, indem an der nordöstlichen Seite eine Öffnung der Bauten ins Areal vorhanden ist.

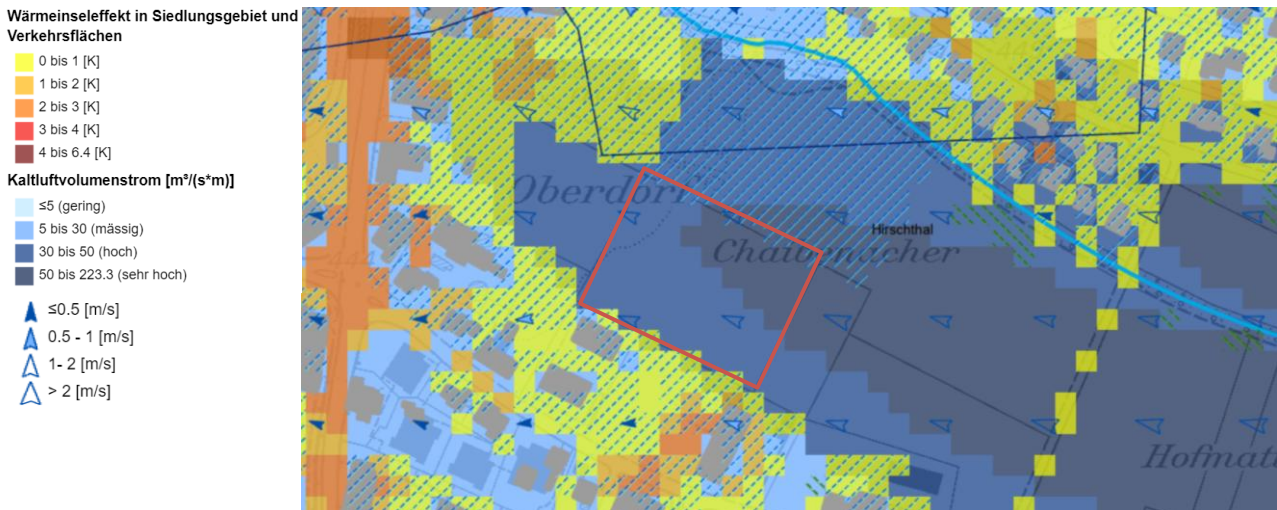



Abbildung 12: kantonale Klimaanalysekarte (AGIS Kanton Aargau, 2024)

2.4.5 Schutzobjekte (Kultur- und Naturobjekte)

Auf dem Areal befinden sich keine Bestandsbauten, weshalb auch keine Gebäude unter kommunalem Substanzschutz vorhanden sind. Des Weiteren sind keine Naturobjekte und auch keine Kulturobjekte auf dem Areal vorhanden.

2.4.6 Archäologische Fundstellen

In der südöstlichen Ecke des Projektperimeters wird eine interpretierte Fläche einer archäologischen Fundstellen B angeschnitten (vgl. Abbildung 13). Fundstellen B sind Einzel-fundstellen, die auf grossflächige Fundstellen hinweisen können.


 Interpretierte A Fundstelle
 Interpretierte B Fundstelle

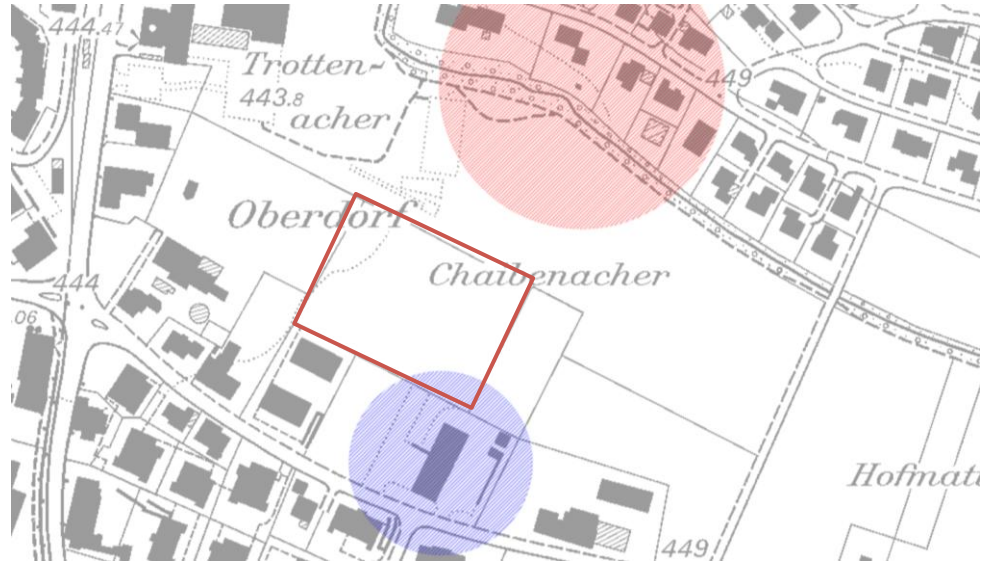


Abbildung 13: Interpretierte Archäologische Fundstellen (A und B) (AGIS Kanton Aargau, 2024)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bauarbeiten bisher unbekannt archäologische Hinterlassenschaften aus der Geschichte von Hirschtal aufgedeckt werden. Im Rahmen der baulichen Umsetzung ist zu prüfen, ob eine Begleitung durch die Kantonsarchäologie notwendig ist. Es gilt zu beachten, dass die Kantonsarchäologie über die Projekt-schritte und Massnahmen (insbesondere über konkrete Baugesuche, Arealbepflanzungen oder auch geologische Baugrundsondierungen) zu informieren ist, dass mögliche archäologische Massnahmen koordiniert werden können. Es besteht bei einem allfälligen Fund von archäologischen Hinterlassenschaften eine Meldepflicht und ist der Gemeinde bzw. der zuständigen Fachstelle zu melden. In einem solchen Fall ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit zu deren Untersuchung einzuräumen.

Die Bodeneingriffe sind aufgrund der möglichen archäologischen Hinterlassenschaften mit der nötigen Aufmerksamkeit vorzunehmen. Generell sind die gesetzlichen Vorgaben des kantonalen Kulturgesetzes zu berücksichtigen (u.a. § 41).

2.4.7 Lärm

Aufgrund der etwas zurückversetzten Lage zur Talstrasse weist das Areal keine grosse Lärmbelastung auf. Bereits die Bauten direkt an der Talstrasse südlich des Areals haben die Immissionsgrenzwerte laut der Messung (abrufbar über das AGIS) eingehalten (IGW-Tag: 65 Dezibel und IGW-Nacht 55 Dezibel). Dies ist über die grünen Punkte in der Abbildung 14) erkennbar.



Abbildung 14: Immissionsgrenzwerte eingehalten (grüne Punkte), (AGIS Kanton Aargau, 2025)

2.4.8 Energie

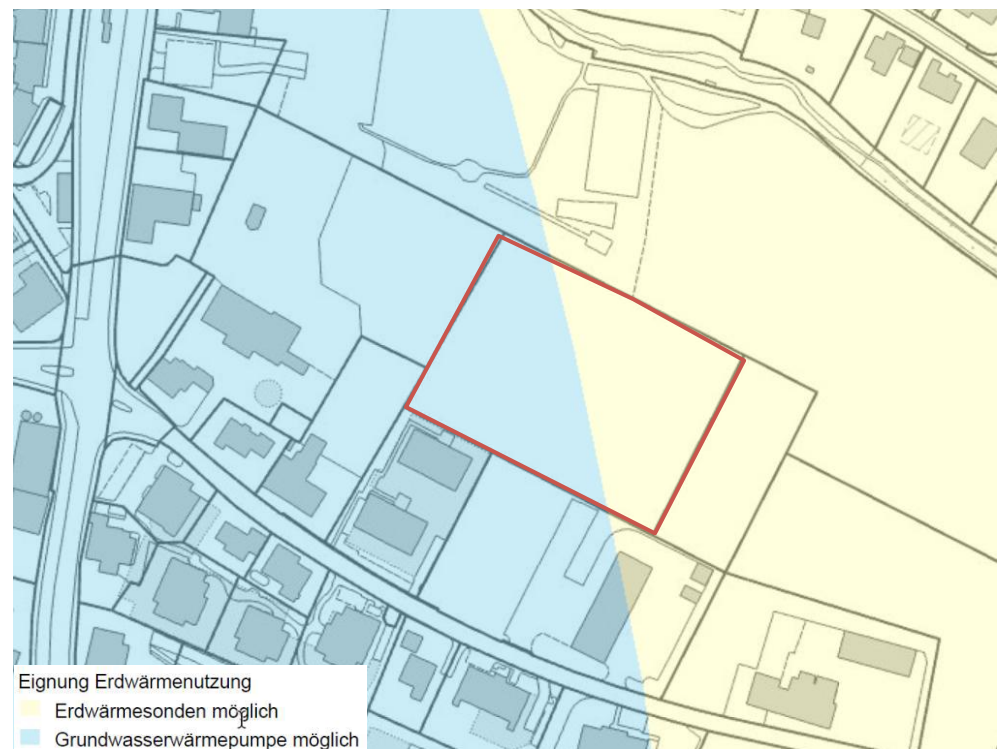


Abbildung 15: Auszug Karte Erdwärmenutzung (AGIS Kanton Aargau, 2024)

Gemäss Eignungskarte Erdwärmenutzung ist der nordöstliche Teil des Areals für die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesonde geeignet, der südwestliche Teil eignet sich für eine Grundwasserwärmepumpe.

2.4.9 Mobilität

Motorisierter Individualverkehr	Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur A1 und ist über die Hauptstrasse aus Richtung Aarau erreichbar. Die Feinerschliessung erfolgt über die Talstrasse. Das Planungsgebiet selbst liegt nicht direkt an einer Erschliessungsstrasse.
Fuss- und Veloverkehr	Für den Fuss- und Veloverkehr dient wie beim MIV die Talstrasse als Hauptverbindung. Westlich von Hirschthal verläuft eine kantonale Radroute. Eine direkte Verbindung zwischen Talstrasse und dem Schulgelände ist heute nicht vorhanden.
Öffentlicher Verkehr	Das gesamte Planungsgebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie B. Dies entspricht einer guten ÖV-Erschliessung. Die nächstgelegene Haltestelle der AVA-Regionalbahn ist «Hirschthal». Diese liegt in einer 300 m Fussdistanz.

Erschliessung Planungsgebiet

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde die Linienführung der neuen Erschliessungsstrasse ab der Talstrasse bis zum Areal nicht anhand mehrerer Varianten geprüft, da bereits zu Beginn der Planung eine abgestimmte Erschliessungslösung der Gemeinde vorlag. Diese wurde jedoch im Sinne einer Interessensabwägung überprüft und aus folgenden Gründen als zweckmässig beurteilt.

Sicherstellung der Erschliessung	Die geplante Strasse gewährleistet eine zweckmässige, direkte Erschliessung des Planungsgebiets.
Flächensparende Lösung	Ihre Linienführung ist so gewählt, dass diese möglichst flächensparend erfolgt.
Entwicklungsmöglichkeiten des Werkhofs	Die von der Strasse betroffene Parzelle Nr. 361 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Ein wesentliches öffentliches Interesse besteht darin, die langfristige Entwicklung des Werkhofs sicherzustellen und deshalb eine Durchschneidung der Werkhofparzelle zu vermeiden.
Schonung von Landwirtschaftsland	Bauzonen sind über Bauzonen zu erschliessen. Eine alternative Erschliessung östlich der Werkhofparzelle würde die Beanspruchung von Landwirtschaftsland sowie eine Einzonung für die Erschliessungsstrasse erfordern. Dies widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens.
Belastung angrenzender Parzelle Nr. 360	Das Nachbargrundstück Parzelle Nr. 360 wird durch zusätzlichen Verkehr und entsprechenden Lärm beeinträchtigt. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge ist diese Belastung jedoch als geringfügig einzustufen.

Die gewählte Erschliessungslösung gewährleistet eine zweckmässige Erschliessung, wahrt zentrale öffentliche Interessen (insbesondere Entwicklung Werkhof und Schutz Landwirtschaftsland) und führt nur zu geringen, zumutbaren Beeinträchtigungen privater Interessen. In der Gesamtabwägung überwiegen die öffentlichen Interessen klar, weshalb die gewählte Linienführung als verhältnismässig beurteilt wird.

3 Workshopverfahren

Ziel	Aus dem vom 29. Oktober 2024 bis 21. Januar 2025 durchgeführten Workshopverfahren ist ein Richtprojekt hervorgegangen, welches die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans bildet und von allen Beteiligten und der Gemeinde mitgetragen wird. Das Workshopverfahren ist in der beiliegenden Prozessdokumentation ausführlich erläutert (vgl. Beilage Prozessdokumentation Workshopverfahren)
Begehung	<p>Im Juli 2023 fand eine Begehung mit dem Begleitgremium statt. Es wurde hierbei festgestellt, dass für jede Seite der Parzelle unterschiedliche Rahmenbedingungen gelten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Südseite: geprägt durch ein heterogenes Nachbarschaftsbild und grosser Bereich der südöstlich an das Grundstück Chaibenacher angrenzenden Parzelle Nr. 361 ist offen und unbebaut. – Westseite: Ausschlaggebend war das Richtprojekt der Lämmli Architektur AG, sodass die Bauten im Sinne einer Parklandschaft mit der Umgebung verbindet (Zugänge über die gemeinsame Mitte und in Bezug auf den Freiraum bestehen fließende Räume ohne eindeutige Grenzen) – Ostseite: Siedlungsrand und typische Struktur von Bauernhäusern und Obstbäumen, offene Landschaft (berücksichtigen bei Körnigkeit, Fassadenlänge und Durchgrünung) – Nordseite: hoher Öffentlichkeitsgrad, Neubau sollte funktional Bezug darauf nehmen, für das Landschaftsbild prägend sind die grossen Bäume beim Schulhaus. Die Durchwegung sollte diesen Öffentlichkeitsgrad ebenfalls berücksichtigen.
Historische Entwicklung	Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde ebenfalls die historische Entwicklung untersucht. Das Grundstück war nie bebaut und zeichnet sich als rückwärtiger Hofraum mit Hochstamm-Obstgärten aus.
Zentrale Punkte aus Analyse	<ul style="list-style-type: none"> – Aussicht in die Landschaft bewahren und Potenzial des Siedlungsrandes berücksichtigen – Unerlässlichkeit einer guten Durchwegung (Nähe zur Schulanlage und Bahnhof als Kern)
Erprobung der Varianten	Als Vorbereitung für das Workshopverfahren wurden Bebauungsvarianten im Austausch mit dem Begleitgremium geprüft, diskutiert und weiter vertieft.

Bebauungsvarianten



Hof

Beschrieb

- 4-5 Vollgeschosse
- Auf Landwirtschaftszone ausgerichtet

Einordnung durch das Gremium

- Urbaner Charakter als unpassende Lösung für den Ort am Siedlungsrand eingestuft
- Keine Anbindung an die Umgebung
- Wirkt als Fremdkörper

Bebauungsvarianten

Beschrieb



- Garten mit Maisonette-Wohnungen
- Attikas mit Pultdach

Einordnung durch das Gremium

- Urbaner Charakter als unpassende Lösung für den Ort am Siedlungsrand eingestuft
- Zu wenig Platz für Freiflächen

Riegel



- 4 Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Innenhof

Einordnung durch das Gremium

- Reaktion auf Umgebung wird begrüsst
- Hoftypus wird positiv aufgefasst

Riegel mit Satteldach



- 5-7 Gebäude
- Parktypologie
- Viel Freiraum

Einordnung durch das Gremium

- Vielversprechendste Variante

Punktbauten

1. Workshop

Im ersten Workshop wurden die Grundlagen aus der bisherigen Analyse als Grundlage genommen, um die Bebauungsvarianten genauer zu betrachten. Ausgehend von den Bebauungsvarianten aus der Analyse wurde die Anzahl der Gebäude zugunsten eines grösseren Freiraums von fünf auf drei reduziert. Sie sind so gestalten, dass in der Kubatur und in den Dimensionen eine Verwandtschaft zum Gestaltungsplan «Zentrum» westlich der Parzelle geschaffen wird. Zusätzlich wurden im 1. Workshop gemeinsam die Ziele für die Entwicklung des Areals definiert.

Durch die gewählte Positionierung der Gebäude entstehen drei klar definierte grosse Freiräume von hoher Qualität. Die Freiräume sollen grosszügig und weitläufig gestaltet werden. Die Attikageschosse sind so gestaltet, dass die tieferliegenden Gebäudeecken zur offenen Landschaft zeigen, wodurch ein gestufter Übergang geschaffen wird. Im Zuge des 1 Workshops wurden parallele und leicht abgewinkelte Stellungen getestet:

Planskizze**Variantenbeschrieb****Variante 0**

Alle Gebäude leicht verdreht

**Variante 1**

Haus A leicht verdreht

**Variante 2**

Gebäude orthogonal

Schlüsselerkenntnisse aus dem 1. Workshop

- Reduktion von fünf Gebäuden auf drei Gebäude wurde als sehr positiv aufgefasst
- Grosse Bauten und die Anordnung wurden als verträglich beurteilt
- Sinnvolle ortsbauliche Anordnung ist zentral
- Planung von grösseren Bauten ermöglicht grosse Freiräume, was zielführend ist
- Berücksichtigung des Siedlungsrandes und des landschaftlichen Charakters in südöstliche Richtung mit Prunkbauten möglich
- Nordwestlicher Freiraum als Anbindung an Gemeinde und Schule (sinnvolle Erschliessung / Durchwegung durchs Quartier)
- Gedeckte Aufenthaltsbereiche bei Hauseingängen als grosse Bereicherung (Verzicht auf Gemeinschaftsraum)

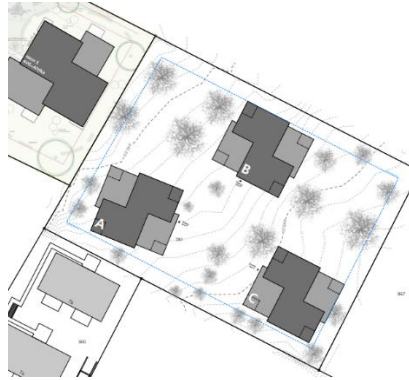
2. Workshop

In einem zweiten Workshop wurde einerseits die Justierung der Gebäudestellungen in Varianten besprochen.

Planskizze

Variantenbeschrieb

Variante 0



Stellung Haus A

Leicht verdreht (5°)

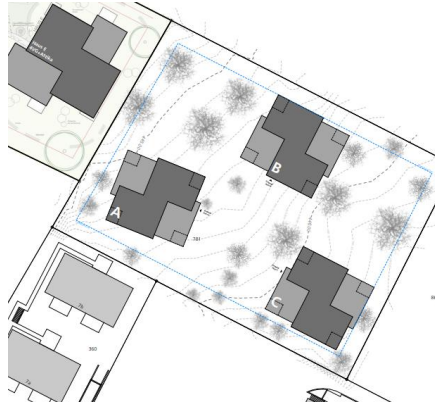
Stellung Haus B

Orthogonal

Stellung Haus C

Orthogonal

Variante 1



Stellung Haus A

Nach Norden verschoben (3.0 m)

Stellung Haus B

Nach Osten verschoben (3.0 m)

Stellung Haus C

Orthogonal zu Haus B

Variante 2



Stellung Haus A

Verdreht (8°)

Stellung Haus B

Nach Osten verschoben (3.0 m)

Stellung Haus C

Orthogonal zu Haus D

Planskizze

Variante 3



Variantenbeschrieb

Stellung Haus A

Verdreht (8°)

Stellung Haus B

Nach Osten verschoben (3.0 m)

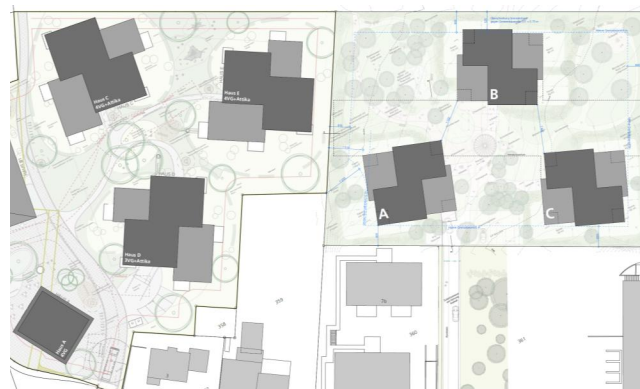
Stellung Haus C

Leicht verdreht (5°)

Die Variante 3 wurde vom Beurteilungsgremium als beste Lösung erachtet. Unter anderem sind die Öffnungen zwischen den Gebäuden klarer definiert und die Idee der Punkthäuser im Park kommt besonders gut zur Geltung. Des Weiteren wurden anderen Themen, wie Parkierung, Umgebungsgestaltung und Fassen- bzw. Materialwahl diskutiert (vgl. Prozessdokumentation Workshopverfahren).

3. Workshop

Im Rahmen des 3. Workshops wurden die beiden ausgearbeiteten Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur nochmals besprochen und zentrale Punkte / Fragestellungen im Hinblick auf die Festsetzung des Gemeinderats diskutiert.



Richtprojekt Architektur



Richtprojekt Umgebung

Folgende Punkte waren von zentraler Bedeutung:

- Bebauungsanalyse
- Unterschreitung Grenzabstände
- Neue Wegführung (öffentlich vs. arealintern und Verbindung mit GP «Zentrum»)

Daraus ergaben sich folgende Diskussionspunkte / Fragestellungen sich im Rahmen des 3. Workshops.

Diskussion Grenzabstände	Im Richtprojekt Architektur ergibt sich aufgrund der Gebäudestellung, dass die Grenzabstände zur Parzelle Nr. 331 um ca. 0.75 m sowie zur Nachbarsparzelle Nr. 356 leicht unterschritten werden. Für die beiden Unterschreitungen der Grenzabstände gegenüber den Nachbarparzellen wurde die Zustimmung des Gemeinderats ersucht. Die Grenzunterschreitung zur Parzelle Nr. 356 erfordert ebenfalls die Zustimmung der Eigentümer.
Diskussion Erschliessung	Die Gemeinde Hirschthal soll gemäß dem Erschließungsprogramm von der Talstraße aus angebunden werden. Eine zentrale Fragestellung dabei ist die öffentlich zugängliche Fußwegerschließung. Der öffentliche Fussweg verbindet einerseits das Areal auf der Nordseite mit dem Schulareal. Die genaue Regelung zu Erstellung / Unterhalt und Erneuerung des öffentlichen Wegs ist privatrechtlich zu klären. Im westlichen Gebiet besteht andererseits die Möglichkeit, das Areal an das Gebiet des Gestaltungsplans «Zentrum» anzuschliessen. Hierbei ist die Erstellung / Unterhalt und Erneuerung des öffentlichen Wegs ebenfalls privatrechtlich zu klären und erfordert die Zustimmung der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 356.
Kenntnisnahme Gemeinderat	Die beiden Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur wurden nach dem 3. Workshop nochmals geringfügig überarbeitet. Das Projektteam stellte das Richtprojekt dem Gemeinderat von Hirschthal vor, welcher zum Projekt und den gestellten Diskussionspunkten Stellung genommen hat (vgl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

4 Richtprojekt

4.1 Richtprojekt Architektur

Das aus dem Workshopverfahren erarbeitete Richtprojekt Chaibenacher sieht auf der Parzelle drei Punktbauten vor, deren Standorte und Ausrichtung im Rahmen des Workshopverfahrens geprüft und festgelegt wurden. Die Gebäude sind als Vierspänner organisiert und folgen einem ähnlichen Schema, wodurch eine volumetrische Verwandtschaft zum Gestaltungsplan «Zentrum» entsteht. Zudem tragen die diagonal organisierten Attikageschosse zur gestalterischen Einheit bei. Die Positionierung der Punktbauten ermöglicht grosszügige und durchgängige Freiräume, die zur hohen Aufenthaltsqualität des Areals beitragen.

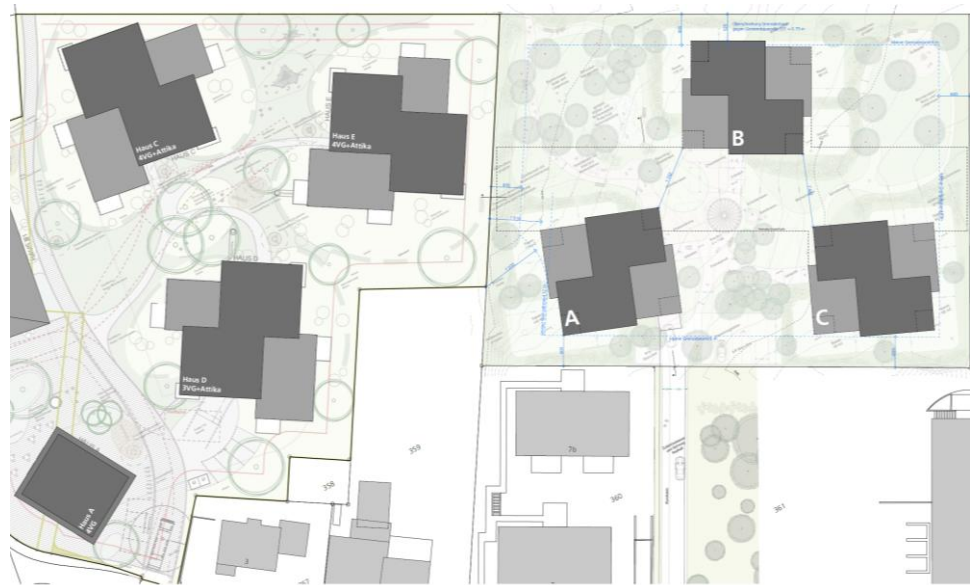


Abbildung 16: Gebäudestellung des Richtprojektes Architektur

Bauvolumen	Gemäss den Vorgaben der BNO liegt die Parzelle in der Wohnzone 3, wobei die anrechenbare Grundstücksfläche 6'538 m ² beträgt. Die geplanten Punktbauten beanspruchen eine Grundstücksfläche von 5'904 m ² und erreichen eine AZ von 0.903. Das gesamte Bauvolumen der Punktbauten beträgt 28'087.3 m ³ , wovon 19'141.8 m ³ als Wohnfläche vorgesehen sind. Mit diesen Vorgaben wird gemäss § 5 Abs. 3 BNO eine verdichtete Bauweise sichergestellt.
Fassadengestaltung	Gedämmte Bereiche sind mit Holz verkleidet, während ungedämmte Außenbereiche in Sichtbeton ausgeführt werden. Farblich prägen warme Rot- und Brauntöne das Erscheinungsbild. In den Attikabereichen wird eine filigrane Holzlattung verwendet, die den oberen Abschluss der Gebäude verfeinert. Die Attikaterrassen sind nur teilweise begehbar, während die äusseren Zonen extensiv begrünt werden. Dabei bleibt die Möblierung dezent, um das Fassadenbild nicht zu dominieren. Die genaue Farbabstimmung steht jedoch noch aus und soll in einem späteren Planungsschritt erfolgen.
Wohnungen	Die vier 3½-Zimmer-Wohnungen pro Geschoss lassen sich flexibel anpassen, sodass auch 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden können. In den Attikageschossen befinden sich zwei grosszügige 3½-Zimmer-Wohnungen mit weitläufigen Dachterrassen. Die 2½-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Nasszelle sowie ein Reduit mit Waschturm,

während die 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen mit zwei Nasszellen und einem Reduit mit Waschturm ausgestattet sind. Die Wohn- und Essbereiche sind L-förmig um die in den Gebäudeecken platzierten Loggien angeordnet, wodurch eine optimale Raumnutzung und Beleuchtung gewährleistet wird. Die Eingangssituation im 1. Vollgeschoss wird durch die überdachten Spiel- und Aufenthaltsbereiche geprägt, die direkt an die Veloabstellräume angrenzen und eine einladende Atmosphäre schaffen. Die Attikageschosse sind so gestaltet, dass die tieferliegenden Gebäudeecken zur offenen Landschaft zeigen, wodurch ein gestufter Übergang geschaffen wird.

Neue Wegführung

Die Wegführungen des Richtprojektes Architektur wurden nach dem 3.Workshop mit jenen des Richtprojektes Freiraum abgestimmt. In der Abbildung 17 sind die Anpassungen sichtbar. Der öffentliche Fussweg verbindet das Areal auf der Nordseite mit dem Schulareal. Im Westen besteht die Möglichkeit, das Areal an das Gebiet des Gestaltungsplans Zentrum anzuschliessen.

Grenzabstände

Zum einen wird der kleine Grenzabstand von Gebäude B zur Parzelle Nr. 331 um etwa 0.75 m unterschritten. Zum anderen wird der grosse Grenzabstand von Gebäude A zur Parzelle Nr. 356 ebenfalls unterschritten (konkrete Erläuterung dazu vgl. Kapitel 5).



Abbildung 17: Wegführung vor der Anpassung (links) und danach (rechts), (öffentlicher Fussweg rot, optionaler Anschluss Zentrum grün markiert)

Berücksichtigung Inhalte Testplanung und Gestaltungsplan Zentrum

Im Jahr 2018 wurde für das westlich angrenzende Gebiet die Testplanung Zentrum durchgeführt, mit dem Ziel, ein geeignetes städtebauliches und freiräumliches Überbauungskonzept für das Ortszentrum zu erarbeiten. Das Beurteilungsgremium empfahl dabei das Projekt «Collier» von PARK Architekten zur Weiterbearbeitung. Aufbauend auf den Erkenntnissen der Testplanung wurde anschliessend für das Gestaltungsplangebiet Zentrum ein Studienauftrag durchgeführt, aus welchem das Projekt «Continuo» als Siegerprojekt hervorging. Der darauf basierende Gestaltungsplan Zentrum wurde in der Folge beschlossen. Gemäss § 5 Abs. 5 BNO der Gemeinde Hirschthal ist für das Richtkonzept Chaibenacher bezüglich der Übergänge und Einordnung die Ergebnisse der Testplanung zu berücksichtigen.

Die Erkenntnisse aus der Testplanung bildeten auch für den vorliegenden Gestaltungsplan eine wichtige konzeptionelle Grundlage. Der konkrete Städtebau und Freiraum orientiert sich jedoch insbesondere am angrenzenden Gestaltungsplan Zentrum, welcher die Ergebnisse der Testplanung bereits planerisch und verbindlich umgesetzt hat. Dadurch konnte eine abgestimmte Weiterentwicklung des Gesamtgebiets sichergestellt werden.

Insbesondere wurden die Gebäudestellung und die volumetrische Körnigkeit auf die bestehende Bebauungsstruktur des Gestaltungsplans Zentrum abgestimmt. Ebenso wurde die Erschliessungs- und Freiraumstruktur über ein frei geführtes Wegnetz aufeinander abgestimmt, wodurch eine zusammenhängende Durchwegung innerhalb des Quartiers gewährleistet werden. Zentrale Sichtbezüge in den Landschaftsraum werden aufgenommen. Das städtebauliche Konzept verfolgt zudem das Prinzip einer konzentrierten baulichen Dichte zugunsten grosszügiger, zusammenhängender Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

4.2 Richtprojekt Umgebung

Unterschiedliche Freiräume

Im Richtprojekt für die Umgebung geht es darum, die Freiräume so zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität bieten, eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung ermöglichen und zur Förderung eines ökologisch wertvollen, naturnahen Freiraums sowie der Biodiversität beitragen. Im Fokus des Richtprojekts steht der Nachweis der Freiraumgestaltung. Dabei spielen insbesondere der Nachweis ökologisch hochwertiger Flächen sowie gemeinschaftlicher Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche eine zentrale Rolle. Diese Aspekte sind nicht nur entscheidend für die Freiraumgestaltung, sondern auch für die Dreiteilung der Freiräume innerhalb der Parzelle.



Abbildung 18: Übersicht Aussenraumgestaltung

Zentraler Hof

Der zentrale Hof als Begegnungsort wird räumlich durch die drei Gebäude und durch die Grünstrukturen im Süden definiert und verbindet die weiteren Freiräume miteinander. Die gedeckten Bereiche der Hauszugänge sind als Teil des Hofes zu lesen und werden mit einer 30 cm hohen Sitzstufe aufgrund des leichten Höhenversatzes definiert. Der mittig platzierte Pavillon bildet ein raumprägendes und funktionales Element. Weiter schafft der Baumtrog mit kombinierter Sitzbank zwischen den Gebäuden A und B eine angenehme und einladende Atmosphäre. Aufgrund der Lage über der Tiefgarage und der Notzufahrten ist in diesem Bereich nur wenig Bepflanzung möglich.

Bellevue-Park

Der Bellevue-Park mit Allmend öffnet sich zur umgebenden Landschaft.



Abbildung 19: Öffnung auf der östlichen Seite gegenüber der offenen Landschaft und des Siedlungsrandes

Dieser Bereich ist naturnah gestaltet und mit einzelnen Feldbäumen bestockt. Da in der angrenzenden Landschaft keine Obstbäume zu finden sind, wurden die Baumarten für die Abgabe des Richtprojekts aufgrund der Anregung des Gremiums im Nachgang zum 3. Workshop nochmals überprüft. Ausserdem ist eine Grillstelle mit Sitzbänken als einzige Ausstattung vorgesehen.

Spiel-Park

Der Spiel-Park dient als gemeinschaftlich genutzter Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist mit einer Vielzahl von Spielgeräten ausgestattet und durch dicht gruppierte Bäume sowie Wildhecken räumlich gefasst. Die Bepflanzung besteht aus einheimischen Gehölzen und zielt eine aktive naturnahe und organische Umgebung zu schaffen.

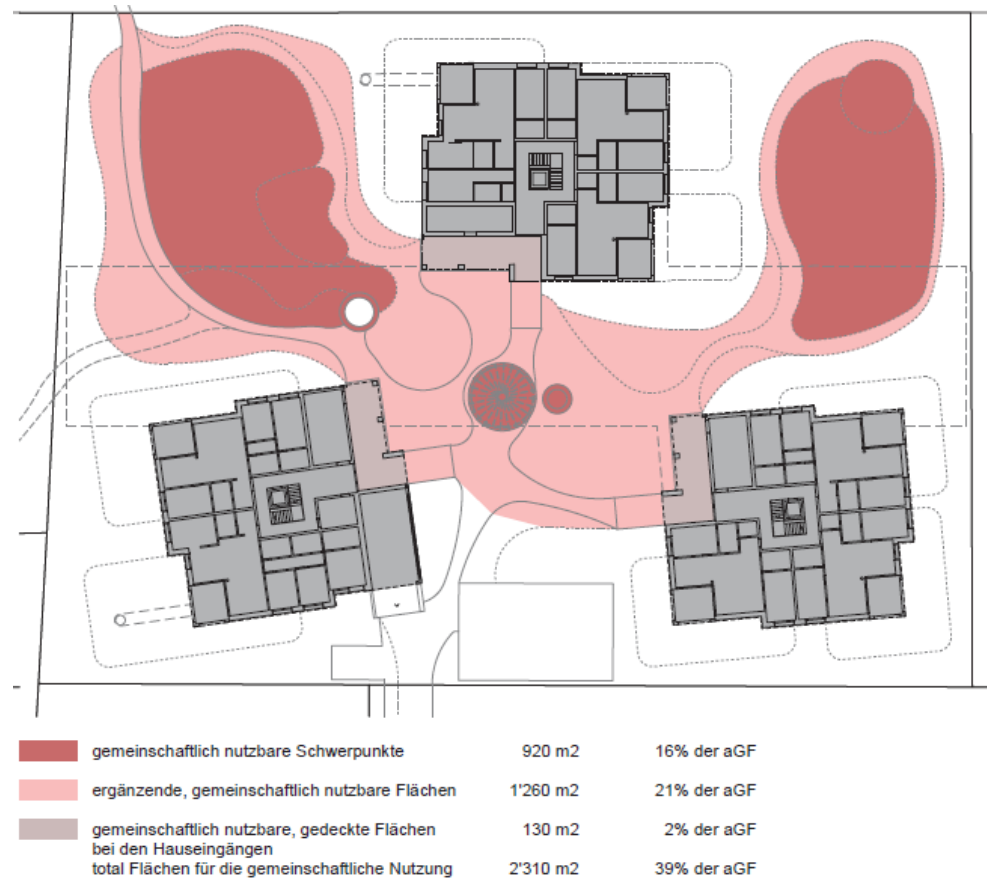


Abbildung 20: Gemeinschaftlich nutzbare Flächen gemäss Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt definiert unterschiedlich nutzbare Flächen mit einerseits gemeinschaftlich nutzbaren Schwerpunkten (Bellevuepark, Spiel-Park und Zentraler Hof (Teile)) und ergänzende, gemeinschaftlich nutzbare Flächen (Zentraler Hof). Zusätzlich spielen auch die gedeckten Flächen bei den Hauseingängen für die gemeinschaftliche Nutzung eine zentrale Rolle, als Ergänzung des zentralen Hofes.

Erschliessung

Die Erschliessung für den Individualverkehr erfolgt mittels neuer Strasse über die Talstrasse. Dabei wichtig zu beachten und freizuhalten sind die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage, sowie die eingezeichneten Sichtlinien und Sichtzonen, welche im Situationsplan eingezeichnet sind. Diese betreffen die Parzellen Nrn. 361 und 360. Die Parzelle Nr. 361 gehört der Gemeinde und auf der Parzelle Nr. 360 ist eine Ein- und Ausfahrt von der Sichtzone betroffen, die Freihaltung ist damit sichergestellt.

Parkierung Motorfahrzeuge

Kurz nach der Zufahrt über die Talstrasse verortet das Richtprojekt Umgebung 7 oberirdische Besucherparkfelder. Diese sind gleich in der Nähe der Tiefgarage geplant, sodass keine weiteren langen Verkehrswege entstehen. In der Tiefgarage sind 72 Parkfelder für die Bewohnenden vorgesehen. Für Anlieferungen sowie weitere Spezialfahrzeuge (Umzug, Handwerker) sind diese ebenfalls zu nutzen. Falls nötig kann bei besonderen Situationen auch die Notzufahrt verwendet werden (siehe «Feuerwehr und Stellflächen»).

Langsamverkehrsverbindung

Der Langsamverkehr wird durch eine Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Schularreal und der südlich verlaufenden Talstrasse ermöglicht und dient der öffentlichen Durch-

wegung des Areals. Zudem wurde nach der Anpassung der neuen Wegführung auch der bestehende Langsamverkehr angebunden, ebenso wie die Erschließung der Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie des zentralen Hofes. Die Langsamverkehrsverbindung wird als Schotterrasen gestaltet. Die Erschliessung für den Veloverkehr erfolgt ebenfalls über die neue Strasse ab der Talstrasse. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsmenge wird die Strasse im Mischverkehr geführt.

Entsorgung

Die Entsorgungssituation wurde im Richtprojekt Umgebung so beplant, sodass am südlichen Ende der Zufahrtsstrasse von der Talstrasse zum Quartier ein Entsorgungsstandort beplant wird.

Feuerwehr und Stellflächen

Das Richtprojekt Umgebung verortet die Zufahrt für der Not- und Rettungsfahrzeuge über die Zufahrtsstrasse südlich von der Talstrasse kommend. Vor den drei Gebäuden im Richtprojekt sind 3 Abstellflächen eingezeichnet, welche über den Zentralen Hof angefahren werden sollen.



Abbildung 21: Zufahrt Rettungsfahrzeuge (violett gestrichelt) und Stellflächen (rot gestrichelt)

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Ökologie

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen. Die Parzelle liegt an einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom und kühlt das Siedlungsgebiet und den Strassenraum aus südöstlicher Richtung (vgl. Kapitel 2.4.4). Diese Kaltluftströme tragen zur Minderung der Überhitzung bei. Das Richtprojekt reagiert unter anderem; mit folgenden Massnahmen auf diese Herausforderungen:

- Grosszügiger Freiraum zwischen den Baubereichen für Freiraumgestaltung
- Hoher Anteil an Baumpflanzungen, vor allem in nicht unterkellerten Bereichen
- Nicht unterkellerte, ökologisch hochwertige Flächen (21% der Parzellenfläche)
- Unterkellerte, ökologisch hochwertige Flächen (5% der Parzellenfläche)

Durch die Ausgestaltung von ökologisch hochwertigen Flächen, vor allem am Parzellenrand und in gewisser Entfernung von personenintensiven Nutzungen (z.B. zentraler Hof) können naturnahe und ökologische Flächen gut funktionieren. Durch die ökologischen Flächen ist

ebenfalls eine natürliche Retention des Regenwassers möglich. Laut Richtprojekt ist über ein Viertel der Parzellenfläche als ökologisch hochwertige Fläche ausgestaltet.

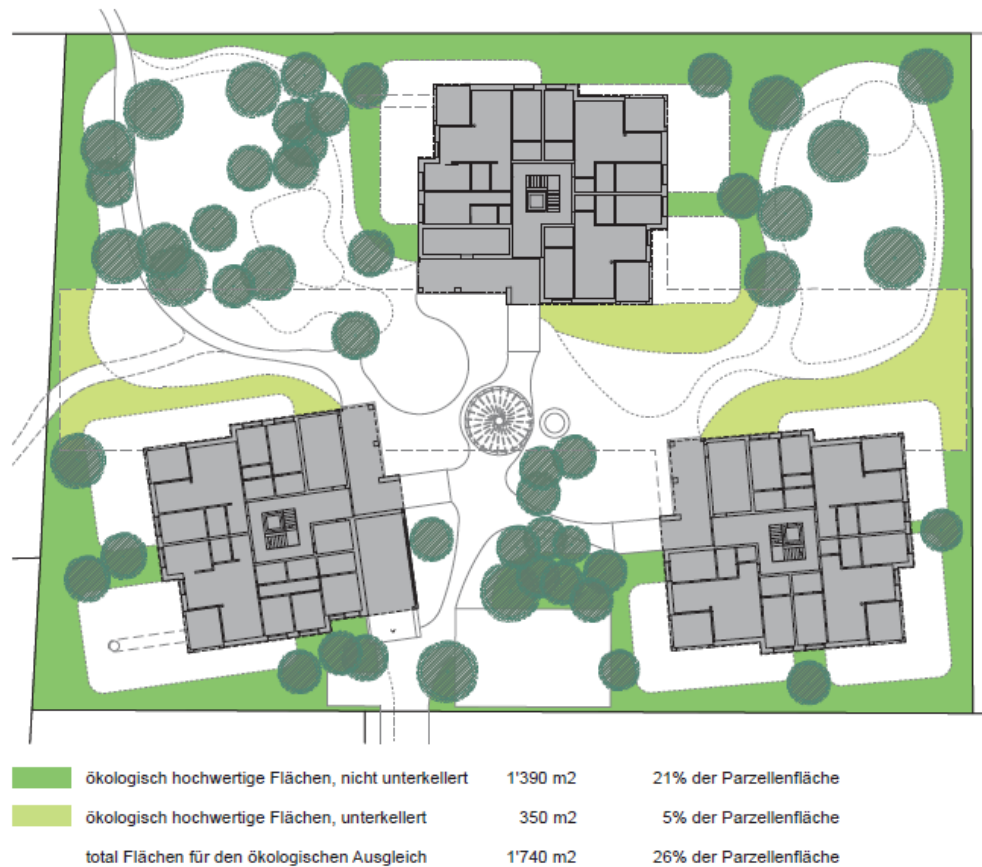


Abbildung 22: Nachweis ökologischer Flächen gemäss Richtprojekt Umgebung

Entwässerung

Die Parzelle Nr. 781 ist im aktuell gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Hirschthal aus dem Jahr 2009 nicht berücksichtigt. Der GEP der zweiten Generation befindet sich aktuell in Erarbeitung. Die geplante Bebauung im Chaibenacher wird in der Planung des GEP 2 bereits so weit möglich berücksichtigt. Konkret ist der Anschluss über die neue Strasse an die Talstrasse vorgesehen. Für das anfallende Meteorwasser wird davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück eine Versickerung möglich ist. Es ist ein Trennleitsystem vorzusehen. Damit ist zum Zeitpunkt der Baueingabe die Abwasserentsorgung sichergestellt.

5 Abweichungen von der Regelbauweise

Im Rahmen eines Gestaltungsplans sind Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung möglich, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG).

Nachfolgend werden die Abweichungen des Gestaltungsplanes gegenüber der zonengemässen Regelbauweise erläutert (zur Begründung und Erläuterung der Abweichungen vgl. Kapitel 6)

Ausnützung

Gemäss Sondernutzungsvorschriften (SNV) kann eine anrechenbare Geschossfläche von 5'960 m² realisiert werden, was einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.91 entspricht. Gemäss Regelbauweise beträgt in der Wohnzone 3 die maximale AZ 0.75.

Die Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise erscheint aufgrund der nachfolgenden Punkte angemessen.

- Das Richtprojekt Architektur gemäss Kapitel 4.1 zeigt auf, dass die raumplanerisch wünschenswerte höhere Ausnützung qualitätsvoll umgesetzt werden kann. Trotz der erhöhten baulichen Dichte können die in der BNO formulierten Ziele (vgl. Kapitel 1.2) eingehalten werden.
- Dank einer hohen baulichen Dichte wird die Fläche in effizienter Form genutzt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet, was ein zentrales Ziel sämtlicher übergeordneter Planungsgrundlagen (u.a. REK, REL) darstellt.
- Das unbebaute Gebiet befindet sich in der Nähe des Zentrums von Hirschthal und aktiviert so eine attraktiv gelegene Bauzonenreserve.
- Das Richtprojekt umfasst insgesamt 50 Wohnungen, davon 9 2 ½-Zimmerwohnungen, 28 3 ½-Zimmerwohnungen und 12 4 ½-Zimmerwohnungen sowie 1 5 ½-Zimmerwohnung. Mit der Annahme, dass pro 2 ½ mit 1.3 Bewohner, 3 ½ mit 1.8 Bewohner, 4 ½ mit 2.5 Bewohner und pro 5 ½ Zimmerwohnung mit 2.7 Bewohner gerechnet werden kann (durchschnittliche Belegungsdichte Kanton Aargau, BFS 2021) ergibt das für die gesamte Überbauung rund 98 Bewohnerinnen und Bewohner. Das Areal ist ca. 0.654 ha gross, auf einen Hektar umgerechnet ergibt dies eine Dichte pro Hektare von ca. 150 Personen. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind unüberbaute Wohn- und Mischzonenreserven mit mindestens 70 E/ha (Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektar) zu entwickeln (ländliche Entwicklungsachsen). So beispielsweise auch das Areal Chaibenacher in Hirschthal. Die Forderung nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist mit der erzielten Ausnützung und Personendichte optimal erfüllt.
- Den Bewohnenden stehen grosszügige und attraktive Aussen- und Freiräume zur Verfügung.

Beurteilung Ausnützung

Die in den Sondernutzungsvorschriften verankerte maximale anrechenbare Geschossfläche und die daraus resultierende Ausnützungsziffer wurde im Rahmen des vorgängig durchgeführten Workshopverfahrens festgelegt. Mit den vorhandenen 3 Baukörpern im Richtprojekt (3 Baufelder im Gestaltungsplan) und der vorgeschlagenen Dichte führt es zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis, als wenn das Gebiet im Rahmen der Regelbauweise und mit mehr Baukörpern bebaut würde.

Geschossigkeit

Gemäss Regelbauweise sind in der Wohnzone 3 maximal 3 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann jedoch um ein zusätzliches Geschoss von der Regelbauweise abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (BauV). In allen 3 Baubereichen werden deshalb maximal vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen.

Die Abweichung in der Geschossigkeit ist zweckmässig, da sie dank der daraus resultierenden erhöhten baulichen Dichte die Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen ermöglicht. Es sprechen keine übergeordneten Schutz- oder Erhaltungsziele gegen ein zusätzliches Vollgeschoss. Der bereits rechtskräftige Gestaltungsplan «Zentrum» westlich des «Chaibenacher B» werden ebenfalls bis zu 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen, weshalb sich erklären lässt, dass mit dem Gestaltungsplan «Chaibenacher B» keine Höhendifferenz verursacht wird. Die Attikageschosse im Richtprojekt sind absichtlich so gestaltet, dass die tieferliegenden Gebäudeecken zur offenen Landschaft zeigen, wodurch ein gestufter und kein abrupter Übergang der Geschossigkeit geschaffen wird.

Beurteilung Geschossigkeit

Die Möglichkeit im Rahmen des Gestaltungsplans maximal 4 Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika umsetzen zu können, erlaubt einen kleineren Gebäudefussabdruck wobei sich dadurch die Möglichkeit für einen grösseren, zusammenhängenden Freiraum ergibt.

Gesamthöhe

Die BNO lässt für Gebäude in der Wohnzone 3 eine maximale Gesamthöhe von 15 m und eine maximale Fassadenhöhe von 10 m zu. Mit dem Gestaltungsplan werden die zulässigen Höhengrenzen mittels Höhenkoten gegenüber der Regelbauweise erhöht. Ausgehend vom Richtprojekt werden 30 cm als Spielraum hinzugefügt und so als Höhenkote definiert. In den Sondernutzungsvorschriften werden zusätzlich für jeden Baubereich Ergeschosskoten mit einem Spielraum von 0.2 m höher oder tiefer definiert.

Baubereich	Maximale Höhenkote in m.ü.M. 1. Vollgeschosskote in m.ü.M.
Baubereich A	461.80 446.00 +/- 0.2 m
Baubereich B	462.20 446.40 +/- 0.2 m
Baubereich C	462.60 446.80 +/- 0.2 m

Da die Regelbauweise gemäss BNO der Gemeinde mit 15 m Gesamthöhe bereits sehr viel Spielraum ermöglicht, ergibt sich im Richtprojekt eine maximale Differenz, bei der Gesamthöhe gegenüber der Regelbauweise, im Meterbereich. Die maximale Höhenkote führt dazu, dass die Gesamthöhe des Richtprojekts nicht die Gesamthöhe der Regelbauweise plus zusätzliches Vollgeschoss (Gestaltungsplanbonus) übersteigt (Regelbauweise + zusätzliches Geschoss = 18.20m). Diese leichte Abweichung bzw. Mehrhöhe lässt sich bei allen Baubereichen durch das zusätzliche Vollgeschoss begründen.

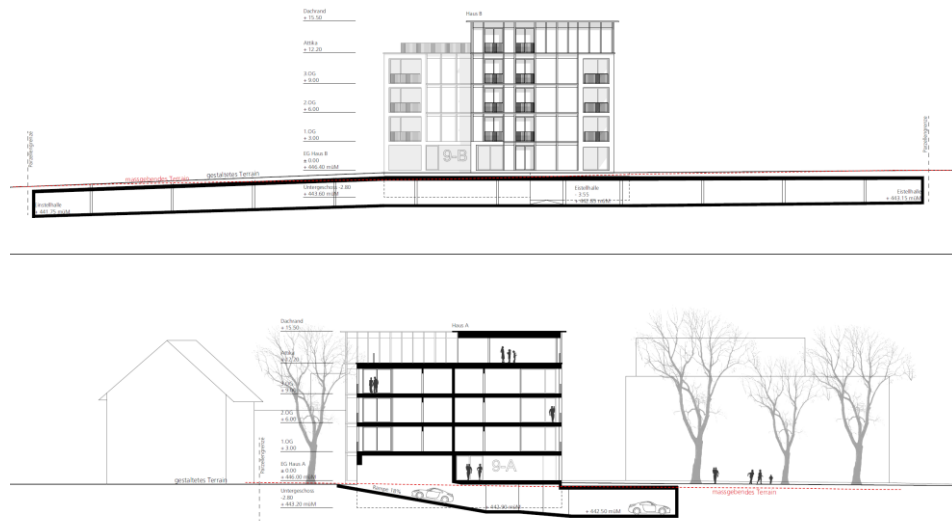


Abbildung 23: Fassadenschnitte

Beurteilung Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wird im Rahmen des Gestaltungsplans im Vergleich zur Regelbauweise nur um ca. 0.8 m überschritten, obwohl aber 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss umgesetzt werden können. Würde in Bezug auf die Gesamthöhe gemäss Regelbauweise ein zusätzliches Geschoss dazugerechnet werden (im Rahmen eines Gestaltungsplanes grundsätzlich möglich), wäre auf die Gesamthöhe eine höhere Abweichung möglich.

Grenzabstand

Das Richtprojekt unterschreitet an gewissen Stellen die Grenzabstände (grosser (12 m) und kleiner (6 m) Grenzabstand) zu den nachbarschaftlichen Parzellen.

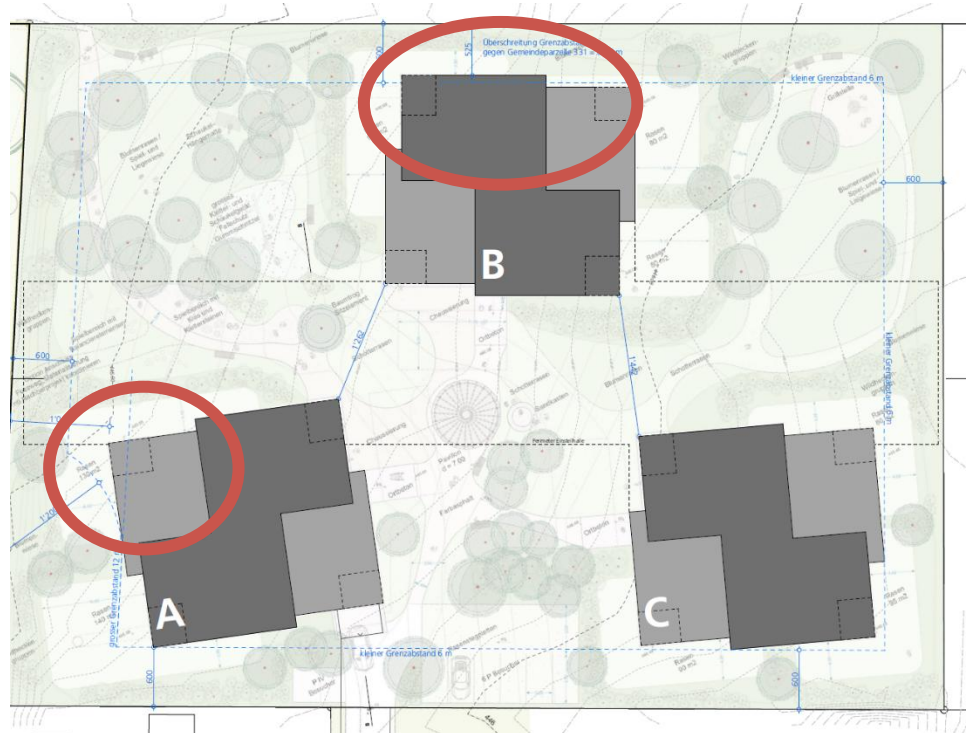


Abbildung 24: Unterschreitung Grenzabstände Richtprojekt

Einerseits wird der kleine Grenzabstand von Gebäude B zur Parzelle Nr. 331 um etwa 0.75 m unterschritten. Andererseits wird der grosse Grenzabstand von Gebäude A zur Parzelle Nr.

356 ebenfalls unterschritten. Der Grund für die Unterschreitung liegt in der Gebäudestellung, welche im Workshopverfahren konkret untersucht wurde. Dank der gewählten Gebäudestellung kann dafür ein attraktiver Aussen- und Freiraum entstehen (u.a. Zentraler Hof). Diese Unterschreitungen des Grenzabstands sind mit den betroffenen Eigentümerschaften zu besprechen.

Beurteilung Grenzabstand

Die Gebäudestellung wurde im vorgängig durchgeführten Workshopverfahren vertieft untersucht. Aufgrund der daraus resultierenden Unterschreitung der beschriebenen Grenzabstände kann ein grosser, zusammenhängender und qualitativer Frei- und Aussenraum geschaffen werden.

6 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften

6.1 Allgemeine Bestimmungen

Unter den «Allgemeinen Bestimmungen» (§§ 1 - 4) sind der Zweck des Gestaltungsplanes festgelegt sowie die Bestandteile des Gestaltungsplanes und die übergeordneten Gesetzgebungen aufgeführt. Der Gestaltungsplanperimeter ist im Situationsplan bezeichnet. Dieser entspricht dem Gestaltungsplan-Pflichtgebiet gemäss BNO der Gemeinde Hirschthal.

6.2 Nutzung und Gestaltung

Im Kapitel «Nutzung und Gestaltung» (§§ 5 - 10) sind die Bestimmungen zur zulässigen Bebauung des Gestaltungsplangebietes festgelegt.

Oberirdischer Baubereich

Für die geplanten Neubauten werden jeweils einzelne oberirdische Baubereiche (A, B, C) festgelegt, wobei pro Baubereich ein Gebäude zulässig ist. An Stellen, an denen keine sonstigen baurechtlichen Einschränkungen die Dimension der Bauten begrenzen, wird ein horizontaler Projektierungsspielraum von 1.00 m gegenüber dem Richtprojekt gewährleistet. Dadurch können kleinere Anpassungen beim Bauprojekt gegenüber dem Richtprojekt vorgenommen werden. An folgenden Stellen wird kein Spielraum gewährt:

- Gegenüber den Parzellen Nrn. 356 und 359 des Baubereichs A. An dieser Seite wird der grosse Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 359 bereits unterschritten, weshalb dem Baubereich hier kein Spielraum gegeben wird. Ebenfalls gegenüber der Parzelle Nr. 360 des Baubereichs A wird kein Spielraum zum Richtprojekt gewährt, da der südwestliche Punkt des Richtprojekts genau auf dem gesetzlichen Grenzabstand liegt.
- Bei der nördlichen Fassade des Baubereichs B gegenüber der Parzelle Nr. 331 wird ebenfalls kein Spielraum im Vergleich zum Richtprojekt gewährt, da dieses bereits den kleinen Grenzabstand unterschreitet.
- Gegenüber den Parzellen Nrn. 361 und 867 befindet sich der Baubereich ebenfalls auf dem entworfenen Richtprojekt. An beiden Fassaden befinden sich zwei Punkte genau auf dem Grenzabstand.

Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sowie Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 lit. d), wie beispielsweise Velounterstände, Gartenhäuschen etc., werden bewusst ausserhalb der Baubereiche erlaubt. So ist beispielsweise auf der Fläche des «Zentraler Hof» die Umsetzung eines Pavillons vorgesehen. Voraussetzung ist die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften sowie eine gute Integration ins Gesamtbild.

Im Workshopverfahren wurde intensiv über die Notwendigkeit und mögliche Lage eines geschlossenen Gemeinschaftsraums diskutiert. Das Gremium kam zum Schluss darauf zu verzichten. Dafür wurden im Aussenraum ein grosser Pavillon sowie drei überdachte Vorbereiche im 1. Vollgeschoss neben den Hauseingängen ausgearbeitet. Diese werden jeweils als gemeinsam nutzbarer offener Vorbereich geplant, sind angrenzend an die Fläche des zentralen Hofes und sollen diesen sinnvoll ergänzen. Um dies auch im Gestaltungsplan zu sichern, wird unter § 5 Abs. 3 SNV formuliert, dass diese Vorbereiche als zentraler Bestandteil des Gestaltungsplans realisiert werden müssen.

Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten

Der Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten orientiert sich in Bezug auf die Form an den Dimensionen der Einstellhalle gemäss Richtprojekt. An unproblematischen Stellen wurde dem Baubereich ein Spielraum von 1.0 m zum Richtprojekt gegeben, an den Stellen, wo sich darüber Bauten befinden, aber exakte Ausdehnung der oberirdischen Baubereiche genommen. Der notwendige Grenzabstand von mindestens 0.5 m für Unterniveau- und unterirdische Bauten gemäss § 20 Abs. 2 BauV wird eingehalten.

Nutzungsmass

Gemäss der aktuell rechtskräftigen BNO sind Wohnen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Gegenüber der Ausnützungsberechnung des Richtprojekts wird die anrechenbare Geschossfläche (aGF) nach § 32 Abs. 2 BauV leicht erhöht, um ausreichend Spielraum im Bauprojekt zu gewährleisten. In der Regel wird leicht aufgerundet. Pro Baubereich beträgt die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF):

	aGF Richtprojekt	max. aGF Gestaltungsplan
Baubereich A	1'943 m ²	1'960 m ²
Baubereich B	1'981 m ²	2'000 m ²
Baubereich C	1'981 m ²	2'000 m ²
Total	5'904 m²	5'960 m²
Anrechenbare Grundstücksfläche	6'538 m ²	6'538 m ²
Ausnutzungsziffer (AZ)	0.9	0.91

Insgesamt kann bei einer vollständigen Ausnutzung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche 56 m² mehr anrechenbare Geschossfläche als im Richtprojekt vorgesehen gebaut werden.

Ebenso soll der Gestaltungsplan ermöglichen, dass zwischen den Baubereichen ein bestimmter Transfer der Geschossflächen stattfinden kann (im Umfang von 10% der maximalen aGF des empfangenden Baubereichs). Diese Übertragungen sind mit der jeweiligen Baubewilligung auszuweisen.

Höhenkoten und Geschossigkeit

Für alle drei Baubereiche werden maximale Höhenkoten definiert. Die definierte maximale Höhenkote leitet sich aus dem Richtprojekt ab, wo eine Gebäudehöhe von 15.5 m mit einem Spielraum von 0.3 m vorgesehen wird. Für die 1. Vollgeschosskoten pro Baubereich wird ein Spielraum von 0.2 m definiert. Diese gelten ab Oberkante Fertigboden. Mit diesen Spielräumen besteht ausreichend Flexibilität für kleinere Anpassungen gegenüber dem Richtprojekt im Rahmen der weiteren Planung. Zusammen mit den Baubereichen, den Vorgaben zur zulässigen Anzahl Vollgeschosse und den Bestimmungen zur Dachform wird die maximal mögliche Ausdehnung der Bauten in jedem der Baubereiche abschliessend definiert. In allen Baubereichen A, B, C sind 4 Vollgeschosse, sowie ein Attikageschoss zulässig. Es wird auf die Festlegung einer Fassaden- oder Gesamthöhe bewusst verzichtet, da mit den Höhenkoten, sowie den Vorgaben zur Dachform die maximale Höhe der Bauten bereits abschliessend definiert wird.

Gestaltung der Bauten und Anlagen

In § 9 SNV werden die zentralen Aspekte der gestalterischen Qualität des Richtprojekts aufgegriffen und als wegleitende Grundlage verankert. Ein Bauprojekt muss die darin aufge-

fürten Qualitäten umsetzen. Dadurch sollen die Bauten und Anlagen, eine überdurchschnittliche architektonische, ortsbauliche und ökologische Gesamtwirkung erreichen. Folgende Aspekte werden besonders hervorgehoben:

- **Gut gegliederte Gestaltung der Fassaden:** Bereits die Baubereiche deuten durch die Form die Wichtigkeit einer gut gegliederten Fassade an. Die Struktur und Gliederung der Fassade (u.a. bereits im Rahmen des Workshops vertieft untersucht) soll sich einerseits am westlich gelegenen Gestaltungsplan «Zentrum» orientieren, andererseits soll durch die gegliederte Fassade eine gute Einbindung ins Ortsbild erreicht werden.
- **Farb- und Materialkonzept:** Um eine gute Materialwahl und Farbgebung zu sichern, sind grelle Farben oder glänzende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Energieerzeugungsanlagen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, welche eine glänzende Materialisierung aufweisen können. Das Farb- und Materialkonzept aller Fassadentypen ist mit dem Baugesuch einzureichen und durch die Gemeinde Hirschtal bewilligen zu lassen.

Im Richtprojekt wird mithilfe von Ansichten und Referenzbilder demonstriert, wie die Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Anlagen umgesetzt werden sollen. Bei baulichen Veränderungen und Anpassungen (u.a. Wintergärten, Balkonverglasungen, Markisen, Windfänge, Pavillons, Grillstellen und Verkleidungen von offenen Geländern), welche grundsätzlich möglich sein sollen, werden qualitative Anforderungen an eine hochwertige Materialisierung und an eine dem ortsbaulichen Kontext angemessene Farbwahl gestellt. Ebenso müssen sich solche Veränderungen besonders gut in das Gesamtbild der Überbauung integrieren.

Dachgestaltung

In allen Baubereichen sind die Gebäude mit Flachdächern auszugestalten.

In Anbetracht der sinnvollen Energiegewinnung sollen alle Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt werden können. Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht ohnehin die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a EnG und § 26a EnergieV).

Ausserdem sollen die Dachflächen gemäss SIA-Norm 312 (Stand 2013) begrünt werden. Eine Kombination aus Begrünung und Energiegewinnung ist vorzusehen.

6.3 Freiraum

Für die Gestaltung der Freiräume dienen §§ 11 – 16 SNV, welche neben generellen Anforderungen auch die im Situationsplan bezeichneten Flächen (Zentraler Hof, Gemeinsamer Spiel- und Aufenthaltsbereich, Naturnaher Freiraum und Privater Freiraum) beinhalten.

Generelle Gestaltung der Freiräume

In den SNV § 11 Abs. 1 wird festgelegt, dass bei der Gestaltung der Freiräume auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, auf eine Förderung eines ökologisch wertvollen und naturnahen Freiraums und auf Biodiversität geachtet werden soll. Zusätzlich ist aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um Wohnnutzung handelt, eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Um dies zu erreichen werden verschiedene Massnahmen (§ 11 Abs. 2 - 6 SNV) festgelegt:

- Eine Vielfalt an Baum- und Pflanzenarten, wobei vor allem auf klima-/hitzeresistente und standortgerechte Arten geachtet werden soll (vorzugsweise heimische Baum- und Pflanzenarten).
- Ein Minimalwert der Parzellenfläche (20%), welcher extensiv genutzt wird und hohen ökologischen Wert aufweist (naturnaher Freiraum gemäss § 14 SNV). Dies ist im Rahmen des Gestaltungsplans eingehalten. Die Fläche des naturnahen Freiraums beträgt 1'513 m² von insgesamt 6'538 m² Parzellenfläche (ca. 23%).
- Eine Minimierung der Bodenversiegelung, sodass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickern kann. (es kann davon abgewichen werden, wenn zwingende technische oder gestalterische Gründe dagegenstehen, sowie auch im Rahmen von noch baulichen Entwicklungen (§ 27 SNV)
- Baumbepflanzungen bevorzugt in nichtunterbauten Bereichen, wobei das Richtprojekt Landschaftsarchitektur als Richtlinie gilt, über die Anzahl der Bäume und deren Lage. Falls Bäume über unterirdischen Bauten geplant werden, braucht der Baum eine Mindestbreite, Mindestlänge und Mindesttiefe an Wurzelraum, um zu gedeihen.
- Begrünte Flächen über den Unterniveau- oder unterirdischen bauten sollen eine Mindestüberdeckung von 0.6 m aufweisen, damit die Pflanzen gut gedeihen können (Humusschicht).

Zentraler Hof

Der Zentrale Hof ist als durchgehender, einheitlich gestalteter Hof zu planen, der bis zu den Fassaden der angrenzenden Gebäude reicht. Hier sollen sich die Bewohnerinnen und Bewohner aufhalten und begegnen können (Sitzgelegenheiten und überdachter Bereich (z.B. mit einem Pavillon, wie er im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitet wurde und im Richtprojekt Umgebung enthalten ist). Um einen solchen überdachten Bereich gut in die Gestaltung des zentralen Hofes und als Teil der ganzen Bebauung einordnen zu können, wird abweichend von den Bestimmungen der BauV für Klein- und Anbauten eine Erhöhung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 3 m auf 4 m zugelassen. Begründet kann diese Abweichung folgendermassen: Im Richtprojekt misst der Pavillon rund 38.5 m². Es ist ein zentraler Punkt, dass der Pavillon den Durchblick und den Bezug zwischen den einzelnen Gebäudezugängen nicht übermässig beeinträchtigt, weshalb eine leichte Erhöhung des Pavillondaches unter Umständen Sinn macht. Der zusätzliche Spielraum bis 4 m traufseitige Fassadenhöhe brächte dem Pavillon aus dem Richtprojekt (mit einem Durchmesser von 7m) ausreichend Luft, um eine qualitative Einordnung zu ermöglichen.

Zusätzlich soll der zentrale Hof als Erschliessungsfläche dienen. Damit dies auch an heissen Sommertagen möglich ist, ist der Raum mit Bäumen zu beschatten oder falls notwendig sind weiteren Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Da die Notzufahrt und die Stellflächen gemäss Richtprojekt Umgebung auch auf dem zentralen Hof zu liegen kommen, ist bei der Bepflanzung und Möblierung darauf zu achten, dass die Umsetzung der Stellflächen und deren Zufahrtswege weiterhin möglich ist.

Gemeinsamer Spiel- und Aufenthaltsbereich

Insgesamt sind an zwei Stellen gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Hier können die Kinder fernab vom MIV sicher spielen. Ebenso sind die beiden Aufenthaltsbereiche auf verschiedene Altersgruppen auszurichten. Da eine Möblierung des gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsbereichs mit Spielelemente, Grillstellen und Sitzmöglichkeiten verlangt wird, entstehen für die gesamte Bewohnerschaft attraktive, begegnungsfördernde

Freiräume. Mindestens 30% der gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind als Blumenrasen und/oder Spiel- und Liegenwiese auszugestalten, um eine unterschiedliche Nutzung zu ermöglichen. Bereits im Workshopverfahren wurde definiert, dass die beiden Spiel- und Aufenthaltsbereiche einerseits den Zweck einer Spielfläche erfüllen sollen, aber auch als Aufenthaltsorts dienen soll (Bellevue-Park und Spiel-Park). So sollen Frei- und Aussenräume für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen. Der gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereich an der östlichen Seite soll ebenso als Übergangsbereich zur Landwirtschaftsfläche dienen (Siedlungsrand). Ebenso wird im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften eine ausreichende Beschattung gefordert, damit der gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereich auch in den Sommermonaten genutzt werden kann.

Naturnaher Freiraum

Um eine attraktive Aussenraumgestaltung zu erreichen und einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, soll der Unterhalt und die Nutzung von den im Situationsplan markierten Flächen des naturnahen Freiraums auf eine möglichst naturnahe Gestaltung ausgerichtet werden. Diese Flächen befinden sich an den Parzellengrenzen, wo die naturnahe Gestaltung gut möglich ist. Ebenfalls führt sie zu einem guten Übergang in die Landwirtschaftszone (Siedlungsrand). Um den Übergang zum Siedlungsrand im Sinne der Vernetzung durchlässig und naturnah zu gestalten, wird definiert, dass Abschränkungen, Gartenzäune, Sichtschutzelemente oder ähnliche bauliche Massnahmen nicht zulässig sind. Ebenfalls sind Hecken offen gegliedert und artenreich zu gestalten.

Privater Freiraum

Sämtliche Wohnungen im 1. Vollgeschoss in den Baubereichen A, B und C sollen über einen privaten Garten verfügen. Sie sind grösstenteils unversiegelt und als Grünfläche auszugestalten. Abschränkungen und Zäune sind zulässig, da sie typische Elemente der Freiräume sind. Ihre Höhe wird jedoch auf 1.0 m limitiert, damit weiterhin ein (Sicht-)Bezug zwischen den privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen besteht. Zusätzlich sind Hecken bis zu einer Höhe von 1.8 m zulässig

Umgebungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Aussenraumgestaltung die geforderte Qualität und Anforderungen an den Freiraum gemäss §§ 11 - 15 SNV erfüllen. Spezifische Anforderungen an den Umgebungsplan werden in § 16 Abs. 2 SNV formuliert.

6.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Veloverkehr erfolgt über die Talstrasse auf der im Situationsplan eingezeichneten Verkehrsfläche. Diese muss zusätzlich auch als Notzufahrt dienen können und den geltenden FKS-Richtlinien entsprechen. Die Gemeinde beplant für die Strasse ein maximales Tempolimit von 30 km/h anzubieten. Die gemäss Richtprojekt Umgebung gezeigten Sichtlinien sind ebenfalls auf Basis dieser Geschwindigkeit umgesetzt.

Parkierung Motorfahrzeuge

Laut § 5 Abs. 5 lit c BNO von Hirschthal sind die anfallen Pflichtparkplätze unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl zulässiger Parkfelder für Bewohnende und Besuchende richtet sich nach § 43 BauV, welche auf die Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 verweist.

Die Elektromobilität wird zukünftig an Bedeutung zunehmen. Vorkehrungen bezüglich der Elektromobilität, wie z.B. das Verlegen von Leerrohren und Kabeltragsystemen ermöglichen zu einem späteren Zeitpunkt eine schnelle und kostengünstige Erstellung von individuell

abrechenbaren Ladestationen. Deshalb wird verlangt, dass Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen getroffen werden (Ausbaustufe A gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020). Auch für Motorräder und Leichtfahrzeuge sind auf die Bewohnerstruktur abgestimmte Abstellflächen und geeignete elektrische Lademöglichkeiten vorzusehen.

Besucher und Behindertenparkfelder

Gemäss Richtprojekt befinden sich neben der geplanten Tiefgarageneinfahrt und am Ende der Stichstrasse auf das Areal, ein Bereich für Besucher- und Behindertenparkfelder. Gemäss § 5 Abs. 5 lit c BNO von Hirschthal sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Aufgrund der Nähe der oberirdischen Parkfelder zur Fläche des zentralen Hofes ist auf eine gestalterisch sorgfältige Integration zu achten, sodass diese bei einer Nichtbelegung, sich in die Fläche des zentralen Hofes integrieren.

Veloabstellplätze und Abstellflächen

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019. Diese verlangt für Wohnnutzungen pro Zimmer ein Veloabstellplatz. Zwei Drittel der Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt in Abstellräumen in den Baubereichen A, B oder C oder in der Einstellhalle anzuordnen.

Ein Drittel der Veloabstellplätze können im Freiraum in der Nähe der Hauszugänge angeordnet werden, welche mit Vorrichtungen zur Diebstahlsicherung versehen werden. Diese Veloabstellplätze sind auch witterungsgeschützt umsetzbar und sind ausserhalb der Baubereiche umsetzbar, sofern sie den Anforderungen an Klein- und Anbauten gemäss § 5 Abs. 2 SNV umgesetzt werden. Diese Klein- und Anbauten sind erlaubt, sofern sich diese gestalterisch gut ins Gesamtbild einpassen. Mit den unterschiedlichen Abstellmöglichkeiten können Fahrräder für den Alltag, welche beispielsweise für die Fahrt zum Bahnhof verwendet werden, in der Nähe von Hauszugängen abgestellt werden, teurere Velos für den Freizeitverkehr und E-Bikes können dagegen in den Abstellräumen parkiert werden. Für letzteres ist wichtig, dass die Veloabstellräume gut zugänglich sind, d.h. nicht über Treppen, Lifte und mehr als ein bis maximal zwei Türen erreichbar sind. Ebenso sind in den Veloabstellräumen ausreichend Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.

Fusswegverbindungen

Vorgaben zum Verlauf und Dimensionierung der öffentlichen Fusswege werden im § 21 SNV definiert und sind schematisch im Situationsplan verortet. Die öffentlichen Fusswege müssen die Anforderungen gemäss BehiG erfüllen. Der im Situationsplan eingezeichnete öffentliche Fussweg ist explizit auch für die Allgemeinheit zugänglich. So beispielsweise für Schulkinder oder die allgemeine Bevölkerung. Der Unterhalt (Pflege, Winterdienst etc.) dieses Fussweges wird zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchverfahrens vereinbart. Zusätzliche Fusswegverbindungen sind zulässig, wogegen dazu ist das Richtprojekt Landschaftsarchitektur (gemäss § 2 Abs. 3 SNV)

Ein wichtiges Ziel ist es, einen optimalen Anschluss an den westlich gelegenen Gestaltungsplan «Zentrum» zu erreichen. Es besteht die optionale Möglichkeit, die Fusswegverbindung an den westlich gelegenen Gestaltungsplan «Zentrum» anzuschliessen. Im Richtprojekt Umgebung wurde eine solche mögliche Anschlussverbindung eingezeichnet. Ein solcher Anschluss müsste mit der Eigentümerschaft des Gestaltungsplans Zentrum abgestimmt sein.

Hauszugänge

Die Hauszugänge sind an den bezeichneten Gebäudeseiten anzuordnen und wurden so gewählt, dass ein direkter Ein- und Ausgang auf den zentralen Hof besteht.

Notzufahrt

Die Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge (u.a. Feuerwehr) erfolgt über die Stichstrasse von der Talstrasse aus. Im Situationsplan werden Abstellflächen definiert, wo die Löschfahrzeuge im Ereignisfall stationiert werden sollten. Die darunterliegenden Unterniveau- und unterirdischen Bauten haben einem Gesamtgewicht von 24 t standzuhalten, um die Abstellflächen und die dafür notwendigen Zufahrtsrouten zu gewährleisten.

6.5 Energie und Umwelt

Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt direkt an der im Situationsplan dargestellten Entsorgungsstation direkt an der Talstrasse, sodass das Kehrlichfahrzeug nicht die Erschliessungsstrasse hineinfahren und rückwärts wieder hinausfahren muss. Gemäss Richtprojekt Umgebung sind fünf 800 Liter-Container (Kehrlich) und zwei 140 Liter-Container (Grüngut) platziert, mit einem gewissen Spielraum und Reserve und Raum für die Einfassung mit einer Hecke. Auf der vorgeschlagenen Fläche von 5.0 x 12.5 m hat auch der Einlenkradius Platz, und Unterflurcontainer könnten ebenfalls zwanglos positioniert werden, falls dies in Zukunft möglich sein sollte. Die längs-gerichtete Anordnung minimiert den beanspruchten Platz auf der Parzelle Nr. 361.

Energie

Die Überbauung soll eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufweisen. Dies beinhaltet nicht nur eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung, sondern auch ein niedriger Ressourcenaufwand bei der Erstellung. Man orientiert sich hierbei an die Anforderungen für Arealüberbauungen. Diese Anforderungen sind gemäss § 39 Abs. 2e BauV geregelt:

- Den MINERGIE-Standard erreicht oder
- Höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken.

Da das Gebiet einerseits Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmesonden ermöglicht ist die Wärmeerzeugung mit erneuerbaren Energieträgern zu betreiben. Es kann von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmesonden abgesehen werden, wenn im Rahmen des Baugesuchs durch ausgewiesene Fachpersonen nachgewiesen werden kann, dass eine entsprechende Lösung aus zwingenden technischen Gründen nicht wirtschaftlich und sinnvoll umsetzbar ist.

Bauökologie

Es ist auf die Verwendung von gesundheitlich unbedenklichen Materialien zu achten. Ebenfalls gilt während der Erstellung und der Nutzung der Gebäude auf eine ressourcenschonende Ausführung zu achten.

6.6 Weitere Anforderungen

Etappierung

§ 27 SNV ermöglicht eine etappierte Bebauung des Areals, auch wenn diese von Seiten der Bauherrschaft zum momentanen Zeitpunkt nicht vorgesehen ist. Voraussetzung für eine etappierte Entwicklung ist, dass die entsprechenden Freiräume (inkl. angrenzender Spielflächen) bereits in einer ersten Etappe realisiert werden.

Lichtimmissionen

§ 28 SNV regelt die Beleuchtungen im Freien. Aufgrund des möglichen negativen Einflusses auf die Natur sind diese von oben nach unten auszurichten.

Qualitätssicherung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine qualitativ hochstehende Bebauung des Areals «Chaibenacher B» ermöglicht werden (vgl. § 1 SNV). Um dies zu sichern, enthalten die SNV diverse qualitative Bestimmungen, etwa zur Gestaltung der Bauten (§ 9 SNV), der Dachgestaltung (§ 10 SNV) und der Gestaltung der Freiräume (§ 11 - 16 SNV). Wichtig ist, dass diese ortsbaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten nicht nur in den Sondernutzungsvorschriften beschrieben, sondern, dank einer angemessenen Qualitätssicherung, auch tatsächlich realisiert werden. Die Gemeinde kann auf Kosten der Gesuchsteller im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Gutachten einholen, welches durch eine unabhängige Fachperson erstellt wird, um die Einhaltung dieser Bestimmungen zu überprüfen.

Generell wird im Rahmen des Gestaltungsplans den Bauwilligen empfohlen frühzeitig mit der kommunalen Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um allfällige Verzögerungen durch Fehlplanungen zu minimieren.

6.7 Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen regeln das Inkrafttreten, die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans.

7 Planungsverfahren

Stellungnahme Regionale Bauverwaltung und Ortsplanung

Nach dem Entwurf des Gestaltungsplans und der Besprechung mit der Gemeinde (23.04.2025) wurde das bereinigte Dossier z.H. Freigabe kantonale Vorprüfung und Mitwirkung dem Gemeinderat zugestellt. Die regionale Bauverwaltung und zuständige Ortsplanerin verfassten daraufhin eine Stellungnahme mit Empfehlungen zur Bearbeitung des Gesamtdossier. Es wurde daraufhin eine tabellarische Zusammenstellung (25.06.2025) verfasst, ob und wie auf die jeweiligen Empfehlungen eingegangen wird bzw. erläutert, wie die inhaltlichen Punkte bereits abgedeckt sind. Die Empfehlungen der Gemeinde und wie darauf reagiert wird sind im Detail im Anhang D aufgeführt.

Die folgenden Punkte wurden dabei konkret in den Gestaltungsplanunterlagen angepasst oder ergänzt:

- § 13 Abs. 2 wird folgendermassen ergänzt: [...] Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind grosszügig zu möblieren (z.B. mit Grillstellen und Sitzmöglichkeiten) und ausreichend zu beschatten. [...]
- § 14 Abs. 3: Nicht zulässig sind Abschränkungen, Gartenzäune, Sichtschutzelemente oder ähnliche bauliche Massnahmen. Hecken sind offen gegliedert und artenreich zu gestalten.

Regionale Abstimmung / Stellungnahme

Für den vorliegenden Gestaltungsplan ist das Einholen einer regionalen Stellungnahme (gemäss § 13 BauG) durch den Regionalplanungsverband Suhrental nicht erforderlich. Durch den Gestaltungsplan ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Region. Die regionale Abstimmung, dass das Gebiet mit einem Gestaltungsplan entwickelt werden soll, hat bereits auf Stufe Nutzungsplanung stattgefunden.

Öffentliche Mitwirkung gemäss § 3 BauG

Die öffentliche Mitwirkung fand zwischen dem 15. August 2025 bis 15. September 2025 statt. Im Rahmen dieses 30-tägigen Mitwirkungsverfahrens sind keine Anträge eingegangen.

Abschliessende Kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG

Der Entwurf des Gestaltungsplanes wurde im Juli 2025 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 5. März 2026 liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht vor. Es wurde daraufhin eine tabellarische Auswertung wie auf die jeweiligen Rückmeldungen eingegangen wird bzw. erläutert, wie die inhaltlichen Punkte bereits abgedeckt sind. Die anschliessende Überarbeitung führte am Gestaltungsplan zu diversen kleineren Anpassungen. Die Anpassungen sind in der Tabelle «Auswertung der abschliessenden kantonalen Vorprüfung» vom 11. Mai 2026 im Detail im Anhang E aufgeführt.

Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG

Die öffentliche Auflage findet vom 29. Mai 2026 bis am 29. Juni 2026 statt. In dieser Zeit können alle Personen, welche ein schützenswertes Interesse haben, Einsprache machen.

Festsetzung durch Gemeinderat § 25 BauG

Noch zu ergänzen

Genehmigung durch Departement Bau, Verkehr und Umwelt gemäss § 27 BauG

Noch zu ergänzen

Anhänge

A Richtprojekt Architektur (11.05.2026)

B Richtprojekt Umgebung (11.05.2026)

C Prozessdokumentation Workshopverfahren (03.02.2025)

**D Auswertung der Empfehlungen Regionale Bauverwaltung /
Ortsplaner («suisseplan») (25.06.2025)**

**E Auswertung der abschliessenden kantonalen Vorprüfung
(11.05.2026)**