

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgegenstand	4
2	Ausgangslage, Rahmenbedingungen	5
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.2	Untertunnelung	5
2.3	Landumlegung	6
2.4	Erschliessungskonzept Werkleitungen	6
3	Planungsziele und -grundsätze / Umsetzung im Gestaltungsplan	7
3.1	Heutiges Siedlungsbild	7
3.2	Entwicklungsziel Bereich C in der Dorfkernzone D2	7
3.3	Entwicklungsziele im Bereich der Wohnzone W	7
3.3.1	Bereich A	8
3.3.2	Bereich B	8
3.3.3	Überbauungsstudie	9
3.4	Landumlegung	9
3.5	Nutzungskonzepte	10
3.6	Hindernisfreie Bauten	10
3.7	Sondernutzungsvorschriften	10
3.7.1	Dorfkernzone D2	10
3.7.2	Wohnzone W	10
3.7.3	Erschliessung	12
3.8	Garagierung und Abstellplätze für Benutzer (private Abstellplätze)	12
3.9	Öffentliche Besucherparkplätze	12
3.10	Umgebungsgestaltung	13
3.11	Abstimmung Siedlung und Verkehr	13
3.11.1	Allgemeines	13
3.11.2	Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen	13
3.11.3	Langsamverkehr	15
3.11.4	Sichtzonen	15
3.11.5	Öffentlicher Verkehr	15
3.12	Gestaltung Strassenräume und Aufenthaltsbereiche	16
3.12.1	Allgemeines / Qualitätssicherung	16
3.12.2	Gestaltungsbereiche Strassenraum	16
3.12.3	Gehwege und Aufenthaltsbereiche	16
3.13	Werkleitungen	16
3.13.1	Allgemeines	16
3.13.2	Wasserversorgung	17
3.13.3	Abwasserbeseitigung	17
3.13.4	Elektrizitätsversorgung	17
3.13.5	Öffentliche Beleuchtung	17
3.13.6	Cablecom	17
3.13.7	Swisscom	17
3.14	Lärm	18
3.15	Hochwasserschutz	18
3.16	Gestaltung Birmensdorferstrasse	18

4	Umwelt und Ökologie	20
4.1	Hochbauten	20
4.2	Bodenversiegelung	20
4.3	Entwässerung	20
4.4	Feuchtbiotope	20
4.5	Nutzung von Grauwasser	20
4.6	Beleuchtung	20
5	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	22
5.1	Allgemeines	22
5.2	Ausnützung Wohnzone W	23
5.3	Arealüberbauungen	23
5.4	Öffentliche Besucher-Abstellplätze	23
5.5	Qualitätssicherung	24
5.6	Überbauungsstudie	24
5.7	Spielplätze	24
6	Organisation und Beteiligte	26
7	Ablauf, Information und Mitwirkung	27
7.1	Ablauf der Planung und Information	27
7.2	Mitwirkungsverfahren	28
7.3	Einwendungsverfahren	28
8	Beilage: Überbauungsstudie	30
9	Beilage: Konzept Wasser	31
10	Beilage: Konzept Abwasser	32
11	Beilage: Konzept EW, Cablecom und Swisscom	33
12	Beilage: Eigentum vor Landumlegung	34
13	Beilage: Neuzuteilungsplan	35

1 Planungsgegenstand

Die in den vergangenen Jahren in der Region Mutschellen realisierten Folgemassnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Nationalstrassen N 4 und N 20, veranlasste die Gemeinde, die mittel- und langfristige Entwicklung des Ortsteils Lieli neu zu planen.

Die Planung beabsichtigt die Schliessung der Siedlungslücke zwischen dem Dorfkern und dem Quartier nördlich der Chilchächer, die Aufwertung des Dorfkerns bezüglich Siedlungsbild, Dienstleistungs- und Wohnungsangebot sowie die Steigerung der Qualität des Strassenraums und der Vorplatzbereiche.

Nach dem erfolgten Bau der Umfahrungsstrasse und der Untertunnelung der Chilchächer konnte das Gebiet in die Bauzone W überführt werden. Die Teilzonenplanänderung wurde am 4. März 2009 rechtskräftig. Als Teilkompensation wurde das Gebiet Chalberweid im Ortsteil Oberwil aus dem Baugebiet entlassen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan „Chilchächer“ werden die verschiedenen privaten und öffentlichen Projekte aufeinander abgestimmt. Der Gestaltungsplan nimmt Rücksicht auf die bestehenden, an die Chilchächer angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Die Anforderungen an eine etappenweise Umsetzung mit ausreichenden Projektierungsspielräumen werden erfüllt.

2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Planung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Kantonale Gesetzgebung

- Gesetz über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, Fassung vom 10. März 2009
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, Fassung vom 18. November 2009

Kommunale Nutzungsplanung

- Bauzonenplan 1:2'500 sowie Bauordnung der Gemeinde Oberwil-Lieli, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. März 1993, genehmigt vom Grossen Rat am 24. September 1996
- Teilzonenplanänderung „Chilchächer“ und „Chalberweid“ und BO / NO, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. November 2008; genehmigt vom Regierungsrat am 4. März 2009
- rechtskräftige Bauordnung und Nutzungsordnung mit Teiländerungen, Stand Dezember 2009
- Entwurf neue BNO (Stand kant. Vorprüfung, Februar 2009)

Kommunale Sondernutzungsplanungen

- Keine

Richtplan Gesamtkarte des Kantons Aargau

- Keine Eintragungen im Planungsgebiet

2.2 Untertunnelung

Beim Bau der Untertunnelung wurde mit den betroffenen Eigentümern ein Baurechtsvertrag unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen. Die Bestimmungen sehen beidseits der Tunnelachse eine Baulinie von 10.0 m vor. Bei der mit dem Baurecht belasteten Fläche (je 8.0 m beidseits der Tunnelachse) ist eine eingeschränkte Nutzung der Fläche zugelassen.

Der Baurechtsvertrag schreibt vor, dass die Regelungen im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu übernehmen und festzusetzen sind.

Durch den Ausbau des Tunnels musste die Kanalisationsleitung, welche das nördlich gelegene Quartier (Gartenstrasse) entwässert, verlegt werden. Sie überquert den Tunnel

und wurde anschliessend in einer provisorischen Leitung an die Birmensdorferstrasse geführt. Die provisorische Leitung verläuft quer durch die bestehenden Parzellen.

2.3 Landumlegung

Am 22. September 2004 beschlossen die Grundeigentümer die Durchführung einer koordinierten Landumlegung mit Sondernutzungsplanung. In der Folge wurde das Landumlegungsverfahren im Grundbuch angemerkt. Zu diesem Zeitpunkt war das Land noch keiner Bauzone zugewiesen.

Die Verfahrensgrundlagen lagen in der Zeit vom 9. November bis 8. Dezember 2009 auf. Mit dem Rückzug der letzten von 2 Einsprachen, am 1. Februar 2010, trat die Rechtskraft ein.

Der Umlegungsentwurf lag ebenfalls in der Zeit vom 9. November bis 8. Dezember 2009 auf. Es gingen 3 Mitwirkungseingaben ein, welche in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen sind.

Die Eigentümer wurden laufend über den Stand der Arbeiten (Nutzungsplanung, Landumlegung, Gestaltungsplan) informiert und in die Planungsarbeiten einbezogen.

2.4 Erschliessungskonzept Werkleitungen

Vor Inangriffnahme des Gestaltungsplanes wurde mit den von der Gemeinde betrauten Fachingenieuren für die Werke Abwasser, Wasser, Elektrisch, Swisscom, Cablecom und einem Vertreter des Kantons (Bauherr Untertunnelung), Kontakt aufgenommen und die Wünsche / Randbedingungen für die Projektierung der Erschliessungsanlagen entgegengenommen.

Die Trassen der Werkleitungen sind möglichst in die neuen Strassen und Wege zu verlegen. Die Infrastruktur wird so unabhängig von einer etappierten Bebauung realisiert und vereinfacht den Unterhalt und einen späteren Ausbau.

3 Planungsziele und -grundsätze / Umsetzung im Gestaltungsplan

3.1 Heutiges Siedlungsbild

Die jüngere Siedlungsentwicklung im Dorfteil Lieli fand mehrheitlich in der Hanglage östlich und südlich des Dorfkerns statt. Umschlossen von den neuen Wohnquartieren und angrenzend an den Dorfkern, bildet das Gebiet Chilchächer eine Siedlungslücke und offene Nahtstelle zwischen Dorfkern und der neueren Siedlungsentwicklung. Die Wohnquartiere entlang der Grossächer- und Oberholzstrasse sowie südlich der Birmensdorferstrasse zeichnen sich durch eine von der Topografie der Hanglage strukturierte, kleinmassstäbliche Bebauung aus. Zwischen den ersten Wohnbauten aus den 60er Jahren und den jüngeren Bauten östlich der Chilchächer ist eine spürbare Verdichtung festzustellen.

Im Dorfkern hat sich auf Grund der starken Belastung durch den Durchfahrtsverkehr das Siedlungsbild nur wenig verändert. Kleine Wohnbauten, Mehrfamilienhäuser mit teilweise gewerblicher Erdgeschossnutzung und ehemalige Kleinbauernhäuser ergeben ein heterogenes Siedlungsbild. Der Strassenraum ist durch die Stellung der Bauten weit gefasst und weist nur wenige gestalterische Merkmale auf.

3.2 Entwicklungsziel Bereich C in der Dorfkernzone D2

Mit der Umfahrungsstrasse hat der Dorfkern eine starke Verkehrsentslastung erfahren. Zusammen mit dem geplanten Siedlungswachstum in den Chilchächer haben sich damit die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung mit attraktivem Dienstleistungs- und Wohnungsangebot wesentlich verbessert.

Der vom Durchgangsverkehr geprägte Strassenraum soll nach einem von der Gemeinde festzulegenden Betriebs- und Gestaltungskonzept neu gestaltet werden. Darin sollen Fahrbahn, Gehwege und Vorplatzbereiche den veränderten Bedingungen angepasst und die ortstypischen Merkmale gestärkt werden. Die angestrebten Ziele sind die Verlagerung von unerwünschtem Durchgangsverkehr auf die Umfahrungsstrasse, eine attraktive Strassenraumgestaltung, hohe Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden, bequeme Nutzbarkeit auch für Senioren und Gehbehinderte durch Gestaltung als Mischfläche, attraktive und einladende Gestaltung der Vorplatzbereiche und eine angemessene Verbesserung des Parkplatzangebotes für Kunden.

Die Bau- und Nutzungsvorschriften behalten im Perimeter des Gestaltungsplanes, mit Ausnahme der Grenz- und Gebäudeabstände, ihre Gültigkeit. Der Gebäudeabstand wird auf einer Bautiefe von 14.0 m auf minimal 7.0 m festgelegt. Damit wird auch für die teilweise schmalen Parzellen eine für den Ortskern typische bauliche Dichte und Strassenraumbildung angestrebt.

3.3 Entwicklungsziele im Bereich der Wohnzone W

3.3.1 Bereich A

Die siedlungsplanerischen Ziele, wie sie für die Zone W in der BNO der Gemeinde festgelegt sind, behalten ihre Gültigkeit. Damit wird sichergestellt, dass an der Nahtstelle zum Dorfkern die Körnung und Bebauungsdichte der umgebenden Wohnquartiere erhalten und eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes erreicht werden kann. Zudem sind talseitige Sichtbezüge und die Vernetzung der quartiertypischen Grünräume und Gärten für diese ausgezeichnete Wohnlage von besonderem Interesse. Die Regelung der Bebauungsdichte (AZ) übernimmt die Massstäblichkeit der angrenzenden Quartiere und kann nur bei Erfüllung des MINERGIE®-Standards und der jeweils aktuellen SIA Norm für hindernisfreies Bauen leicht erhöht werden. Die Bauten sind in Analogie zum angrenzenden Quartier als Flachdachbauten zu gestalten. Attikageschosse müssen hangseitig angeordnet werden. Damit soll die im angrenzenden Quartier mehrheitlich vorherrschende volumetrische Gestaltung weiter geführt werden. Zusammen mit den vorgenannten Anforderungen und einer Begrenzung der Gebäudebreite auf 18 Meter (parallel zum Hang gemessen), werden die Voraussetzungen geschaffen, dass eine gute Eingliederung des Bereichs A in das Siedlungsbild und ausreichende talseitige Sichtbezüge erreicht werden.

Die Erschliessung soll angemessen und sparsam erfolgen, innerhalb des Quartiers und zum Dorfkern eine gute Vernetzung anbieten und eine etappenweise Umsetzung mit ausreichenden Projektierungsspielräumen gewährleisten.

Der Strassenraum wird von einem Gestaltungsbereich begleitet, der mit Fusswegen im Anschlussbereich an die Birmensdorferstrasse, Baumpflanzungen, Aufenthaltsbereiche, Besucherparkplätzen und Sammelplätzen für die Entsorgung eine attraktive, ortstypische Gestaltung ermöglicht.

Im Tunnelbereich werden Erschliessungsstrassen, Fusswege, Grün- und Aufenthaltsbereiche sowie Entsorgungsplätze und Abstellplätze für Besucher angelegt.

Die haushälterische Nutzung des Baugebietes und die nachhaltige Energienutzung sowie das Wohnraumangebot für betagte oder behinderte Menschen sollen durch geeignete Massnahmen im Gestaltungsplan gefördert werden.

Im Bereich A wird eine Ausnutzungsziffer von 0.5 gewährt, wenn sämtliche nachfolgenden Kriterien erfüllt werden:

- Erfüllung des MINERGIE®-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung,
- Erfüllen der Norm für hindernisfreies Bauen (zurzeit gilt die Norm SIA 500) - zumindest für die Wohnungen im Erdgeschoss bei Bauten mit mehr als einer Wohnung.

3.3.2 Bereich B

Die Bebauung im Bereich B stellt den Übergang zwischen der offenen und kleinmassstäblichen Bebauung des Bereichs A und einer verdichteten Nutzung entlang der Birmensdorferstrasse her. Die Strassenraumbildung sowie deren Gestaltung sind von

besonderem Interesse. Bezüglich gestalterischer Qualität und räumlicher Dichte soll die Birmensdorferstrasse als kontinuierlicher Strassenraum erlebt werden. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist deshalb im Bereich B nicht zulässig.

Mehrfamilien- oder Reihenhäuser sollen bei einer leicht erhöhten Ausnutzungsziffer von 0.5 den Anforderungen der Strassenraumbildung gerecht werden und durch deren Stellung sowie Anordnung der lärmempfindlichen Räume die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gewährleisten. Die Errichtung von reinen Lärmschutzwänden entlang der Birmensdorferstrasse ist nicht zulässig.

Die Bauten sind als Flachdachbauten zu gestalten. Attikageschosse müssen hangseitig angeordnet werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird - verglichen mit dem Bereich A - um 0.5 m erhöht und soll damit für die zulässigen Gebäudeabmessungen eine gute Einpassung in die Topografie ermöglichen.

Im Bereich B wird eine Ausnutzungsziffer von 0.6 gewährt, wenn sämtliche nachfolgenden Kriterien erfüllt werden:

- Erfüllung des MINERGIE®-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung,
- Erfüllen der Norm für hindernisfreies Bauen (zurzeit gilt die Norm SIA 500) - zumindest für die Wohnungen im Erdgeschoss bei Bauten mit mehr als einer Wohnung.

3.3.3 Überbauungsstudie

Die Studie im Anhang dieses Berichtes hat keinen Referenzcharakter; dazu müssten vertiefte Überlegungen angestellt werden. Sie hat illustrierenden Charakter und zeigt lediglich die Körnung, die Durchblicke, die Attikageschosse und die Volumetrie auf. Eine zu grosse Regulierung birgt die Gefahr in sich, dass die Vorschriften in ein paar Jahren nicht mehr aktuell sind und dem Zeitgeist (Trend) zuwider laufen.

Es ist klar, dass damit der in der SNV vorgesehene Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren eine grosse Bedeutung zukommt. Die Baubewilligungsbehörde wird damit in die Pflicht genommen.

3.4 Landumlegung

Die neuen Parzellenformen und -zuteilungen hängen unmittelbar mit den neuen Strassen und Wegen im Gestaltungsplan zusammen.

3.5 Nutzungskonzepte

Die im Landumlegungsverfahren entwickelte Erschliessung und Neuzuteilung wurde mit Bebauungsstudien und Nutzungskonzepten überprüft. Die im Gestaltungsplan gewählte Erschliessung ermöglicht deren Umsetzung und bietet den Grundeigentümern ausreichende Projektierungsfreiräume.

3.6 Hindernisfreie Bauten

Der Gemeinderat Oberwil-Lieli verfolgt das Ziel, im Dorfteil Lieli hindernisfreie, altersgerechte Wohnungen anbieten zu können. Er unterstützt dies durch eine erhöhte Ausnutzung in den Bereichen A und B der Zone W, wie auch durch eine Projektförderung im Bereich C der Dorfkernzone D2.

Diese Ziele sind auch in den Sondernutzungsvorschriften verankert.

3.7 Sondernutzungsvorschriften

3.7.1 Dorfkernzone D2

Baulinien (rot, bandiert)

In der Dorfkernzone sichern die Baulinien die offen zugänglich zu gestaltenden Vorplatzbereiche und legen den minimalen Abstand zu den öffentlichen Fusswegen fest.

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag im Bereich der Dorfkernzone D2 wird aufgehoben.

3.7.2 Wohnzone W

Baulinien für Kleinbauten und Einfriedigungen (braun, strichpunktiert)

Die neuen Baulinien sind Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten kleinräumlichen, dörflichen Strassenraumwirkung. Kleinbauten und Einfriedigungen sollen unabhängig von projektbezogenen Ausbuchtungen im Strassenraum für Besucherparkplätze, Aufenthaltsbereiche und Baumpflanzungen einen einheitlichen Abstand von 2.0 Meter zur Strassengrenze aufweisen dürfen. Vorbehalten bleibt die Nutzungsbeschränkung durch die im Gestaltungsplan eingetragenen Sichtzonen.

Baulinie im Tunnelbereich (violett, strichpunktiert)

Diese Baulinie über dem Tunnel stellt die im Grundbuch durch die Erstellerin des Tunnels vermerkte Dienstbarkeit sicher.

Baulinien für Bauten und Anlagen im Tunnelbereich (grün, strichpunktiert)

Diese Baulinien regeln den Abstand derselben zu den öffentlichen Strassen. Kleinbauten haben den Anforderungen gemäss § 18 ABauV, sowie den zulässigen Nutzungen gemäss Dienstbarkeitsverträge (Tunneldienstbarkeit) des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt, zu entsprechen. Der Vertrag wurde mit jedem von der Untertunnelung betroffenen Eigentümer abgeschlossen.

Mit dieser Baulinie soll erreicht werden, dass die Nutzungsbeschränkung durch den Tunnel nicht zusätzlich durch öffentliche Erschliessungsflächen belastet wird. Im Weiteren werden kleinräumliche, dörfliche Strassenräume und Fusswege angestrebt, welche nicht beidseits durch „Abstandsgrün“ gesäumt werden. Der Abstand zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegflächen wird mit diesen Baulinien auf 2 m festgelegt.

Es besteht auch eine „Richtlinie für die Nutzung der Tunneltrasse“ der Abt. Tiefbau, BVU, datiert vom 14. Mai 2007.

Kleinbauten

Auch mit dieser Vorschrift werden kleinräumliche, dörfliche Strassenräume und Fusswege angestrebt. Der Abstand zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegflächen wird mit diesen Baulinien auf 2.0 m festgelegt.

Ausnützung

Die Sondernutzungsvorschriften legen die Ausnützung, in Abweichung zur rechtskräftigen BNO, für den Bereich A mit 0.4, im Bereich B mit 0.5 fest. Damit soll die haushälterische Nutzung des Bodens nicht nur bei Bauten mit mehr als einer Wohnung, sondern auch bei Einfamilienhäusern verbessert werden.

Zur Förderung einer nachhaltigen Bebauung wird bei Erfüllung des MINERGIE®-Standards und der Norm SIA 500 hindernisfreies Bauen, eine erhöhte Ausnützung von 0.5 für den Bereich A und 0.6 für den Bereich B gewährt.

Arealüberbauungen

Im Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar (ABauV § 3 Abs. 4).

Gebäude- und Firshöhen in der Zone W, Bereiche A und B

Für die Bereiche A und B soll eine dem Geländeverlauf folgende, gestaffelte Bauweise mit Attikageschossen die Regelbauweise sein. Das Konzept schliesst sich an das im benachbarten Quartier bestehenden Bebauungsmuster mit flach gedeckten Gebäuden an.

Die in der rechtsgültigen Bauordnung festgelegte Gebäudehöhe berücksichtigt den erhöhten Dämmschichtaufbau beim MINERGIE®-Standard und die Norm SIA 358 Geländer und Brüstungen ungenügend und führt in der Tendenz zu unerwünschten Terrainveränderungen sowie zu tief in die Hanglage eingeschnittenen Bauten.

Die zulässige Gebäudehöhe wird deshalb angepasst und für den Bereich A auf 7.0 m festgelegt.

Im Bereich B mit verdichteter Bauweise soll die zulässige Gebäudehöhe 7.5 m betragen.

Damit lassen sich die etwas grösseren Bauten, bei verdichteter Bauweise, besser in die leichte Hanglage integrieren. Unerwünschte Veränderungen des gewachsenen Terrains, können so vermieden werden.

3.7.3 Erschliessung

Strassen- und Weglinien (rot)

Die neuen Strassen- und Weglinien stellen die Erschliessung für den Fahr- und Fussgängerverkehr sowie für den „Gestaltungsbereich Strassenraum“ mit Baumpflanzungen, Besucherparkplätzen, Aufenthaltsbereichen und dgl. sicher (§132 BauG Enteignungsrecht).

3.8 Garagierung und Abstellplätze für Benutzer (private Abstellplätze)

Bei Mehrfamilienhäusern muss die Garagierung unterirdisch erfolgen. Ausnahmen sind für Besucher- und Behindertenparkplätze gestattet.

Die Bemessung der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach § 25 ABauV.

3.9 Öffentliche Besucherparkplätze

Nebst den privat zu erstellenden Besucherparkplätzen sind in den „Gestaltungsbereichen Strassenraum“ öffentlich Besucherparkplätze vorgesehen. Damit soll der Besucherverkehr im Quartier so weit als möglich reduziert und das Abstellen von Fahrzeugen für Besucher im öffentlichen Strassenraum ermöglicht werden. Die Besucher Parkplätze werden gemeinschaftlich erstellt und gehen in das öffentliche Eigentum der Gemeinde über.

Die Gemeinde stellt sicher, dass das Befahren, Parkieren und der Aufenthalt auf den Besucherparkplätzen für Unberechtigte verboten ist. Eine Umfrage an der Eigentümerversammlung vom 26. Mai 2010 ergab, dass die Eigentümer eine Bewirtschaftung der Besucherparkplätze wünschen. Dieser Wunsch ist in die Sondernutzungsvorschriften eingeflossen.

Da die Erschliessungsstrassen inkl. den „Gestaltungsbereichen Strassenraum“ mit der mit dem Gestaltungsplan koordinierten Landumlegung ins Eigentum der Gemeinde übergehen, ist für Bewirtschaftung der Parkfelder kein Kommunalen Gesamtplan Verkehr (§ 54a BauG) erforderlich.

3.10 Umgebungsgestaltung

Zusammen mit der Projektierung der Erschliessungsanlagen ist in den Vorschriften zwingend ein Gesamtkonzept für die Umgebungsgestaltung und gute Durchgrünung des Quartiers vorgesehen.

Das Konzept soll in etwa folgenden Themen behandeln:

- Gestaltung der topografischen Höhenunterschiede
- Mauern, Stützmauern
- Einfriedigungen
- Grundstückszufahrten
- Bepflanzung
- Entsorgungsanlagen an der Strasse

Für die Entwicklung des Konzeptes empfiehlt der Gemeinderat den Beizug einer Fachperson. Das Konzept wird durch den Gemeinderat beschlossen. Die Kosten für das Konzept gehen zu Lasten der Erschliessungsplanung.

3.11 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.11.1 Allgemeines

Geplant ist ein geschlossenes Wegnetz ohne Wendeplätze. Die Werkleitungen kommen mehrheitlich in die Strassenkörper zu liegen. Die Ausgestaltung der Strassenräume wird mit dem Bauprojekt im Detail bearbeitet. Das Strassenabwasser wird in Einlaufschächten gesammelt und der Kanalisation zugeführt.

Der Gemeinderat Oberwil-Lieli wird die für die gewählte Strassenraumgestaltung gewünschte Geschwindigkeitsbeschränkung (Tempo-30-Zone) in einem getrennt zum Sondernutzungsplanverfahren verlaufenden Verfahren umsetzen.

Die vertikalen Linienführungen sind in den Längensprofilen, welche Bestandteil des Gestaltungsplanes sind, dargestellt.

3.11.2 Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen

Erschliessungsstrasse 1

Die Erschliessungsstrasse wird als Mischbereich für Fahr- und Fussgängerverkehr mit einer Breite von 5.0 m ausgestaltet. Sie stellt die primäre Quartierserschliessung sicher und verbindet die Birmensdorfer- mit der Grossächerstrasse. Die Mischflächen werden seitlich von einem 2.0 m breiten Gestaltungsbereich begleitet. Dieser dient der erweiterten Strassenraumgestaltung mit Baumpflanzungen, Aufenthaltsbereichen, Besucherparkplätzen,

Sammelpätzen für die Entsorgung sowie für die Gestaltung der Grundstückzufahrten. Strassenbiegungen und -kreuzungen werden als kleine Platzflächen formuliert.

Geometrisches Normalprofil:

Mit der gewählten Strassenbreite von 5.0 m (befestigte Fläche) ist der Begegnungsfall Personenwagen (PW) / Lastwagen (LW) bei einer Geschwindigkeit bis 20 km/h gewährleistet.

Horizontale Linienführung: Die Axradien betragen jeweils 7.5 m. Die Radien der Fahrbahnränder bei den Einmündungen in die Birmensdorfer- und in die Grossächerstrasse betragen 6.0 m.

Vertikale Linienführung: Das Längenprofil zeigt Gefälle von $J_{\max} = 5.1 \%$ und $J_{\min} = -1.0 \%$ mit Ausrundungsradien zwischen $R_v = 500$ und $R_v = 2000$ m. Die Linienführung ist gut in das Gelände eingepasst.

Verkehrs- und Geschwindigkeitsregime: Die Strasse wird im Gegenverkehr betrieben. Es gilt die allgemeine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h innerorts.

Erschliessungsstrasse 2

Die Erschliessungsstrasse 2 wird als Mischbereich für Fahr- und Fussgängerverkehr mit einer Breite von 5.0 m ausgestaltet. Sie dient der Feinerschliessung des Quartiers. Die Mischfläche wird im östlichen Teil von einem 2.0 m breiten Gestaltungsbereich begleitet. Dieser dient der erweiterten Strassenraumgestaltung mit Baumpflanzungen, Aufenthaltsbereichen, Besucherparkplätzen. Beim Trichterbereich an der Birmensdorferstrasse, wo sich die Fahrzeuge oft kreuzen, bietet sich die Möglichkeit, einen dem Fussgänger vorbehaltenen Bereich zu schaffen. Die betroffene Parzelle Nr. 1118 befindet sich im Eigentum des Kantons (Staat Aargau).

Geometrisches Normalprofil: Mit der gewählten Strassenbreite von 5.00 m (befestigte Fläche) ist der Begegnungsfall Personenwagen (PW) / Lastwagen (LW) bei einer Geschwindigkeit bis 20 km/h gewährleistet.

Horizontale Linienführung: Der Axradius beträgt 7.5 m. Die Radien der Fahrbahnränder bei den Einmündungen in die Birmensdorfer- und in die Grossächerstrasse betragen 6.0 m.

Vertikale Linienführung: Das Längenprofil zeigt Gefälle von $J_{\max} = 4.7 \%$ und $J_{\min} = 1.4 \%$ mit Ausrundungsradien zwischen $R_v = 500$ und $R_v = 1000$ m. Die Linienführung ist gut in das Gelände eingepasst.

Verkehrs- und Geschwindigkeitsregime: Die Strasse wird im Gegenverkehr betrieben. Es gilt die allgemeine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h innerorts.

3.11.3 Langsamverkehr

Fuss- und Radweg 3:

Die Wegbreite beträgt 5.00 m. Sie ist aufgeteilt in 3.00 m Belag und einen 2.00 m breiten Bereich für Hecken, Baumpflanzungen und differenziert gestaltete Aufenthaltsbereiche.

Geometrisches Normalprofil: Mit der gewählten Breite von 3.00m ist gewährleistet, dass der Weg im Ausnahmefall durch einen Lastwagen befahren werden kann.

Ein Ausbau als Grundstückszufahrt in einem beschränkten Bereich ist möglich.

Fuss- und Radweg 4

Der Fuss- und Radweg weist eine Wegbreite von 3.00 m auf.

Vertikale Linienführung: Das Längenprofil zeigt Steigungen von $J_{\max} = 12.0 \%$ und $J_{\min} = 5.1 \%$ mit Ausrundungsradien von R_v von 300 und 500 m. Die Strassennivellette liegt im Maximum 45 cm über und ca. 40 cm unter dem bestehenden Gelände (siehe Längenprofil).

3.11.4 Sichtzonen

An den Einmündungsbereichen sind Sichtzonen ausgeschieden. Es ist vorgesehen, dass der Gehweg an der Birmensdorferstrasse nicht „durchgezogen“ wird. Die Dimensionierung hängt vom Temporegime ab. An der Birmensdorferstrasse gilt Tempo 50 (der Fahrverkehr hat Priorität); an den übrigen Erschliessungsstrassen gilt Tempo 30.

Falls die vorgesehene Durchfahrtsbeschränkung auf der Birmensdorferstrasse durch den Ortsteil Lieli rechtskräftig wird, kann auch dort eine Tempo-30-Zone in Betracht gezogen werden. Dies würde dann den Rechtsvortritt bei allen Strasseneinmündungen bewirken.

3.11.5 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Chilchächer befindet sich im Einzugsgebiet zweier Bushaltestellen der Postautolinie Birmensdorf - Berikon - Widen und der Schnellbuslinie Bremgarten - Zürich Enge.

Über Birmensdorf ist Lieli an das S-Bahn-Netz der SBB angebunden. Von Berikon - Widen aus bestehen Busverbindungen nach Baden und Bahnverbindungen (BD) nach Dietikon und Wohlen.

3.12 Gestaltung Strassenräume und Aufenthaltsbereiche

3.12.1 Allgemeines / Qualitätssicherung

Die Strassenräume und Aufenthaltsbereiche sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auf die angrenzende Bebauung abzustimmen. Der Gemeinderat empfiehlt dazu den Beizug von Fachpersonen aus den Bereichen Verkehrsplanung und Landschaftsarchitektur.

3.12.2 Gestaltungsbereiche Strassenraum

Der Gestaltungsbereich Strassenraum ist für nachstehende Elemente des öffentlichen Raum vorgesehen:

- Pflanzung von hochstämmigen, leichtkronigen Bäumen,
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten,
- Besucherparkplätze,
- Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken,
- Sammelplätze für die Entsorgung
- Fusswege, etc.

Die Projektierung erfolgt mit dem Bauprojekt der Erschliessungsanlagen. Die oben erwähnten Elemente sind in einem ortstypischen und ausgewogenen Verhältnis anzuordnen.

3.12.3 Gehwege und Aufenthaltsbereiche

Über dem Tunnel wird die Fusswegverbindung Nr. 3 geschaffen, die von Hecken, Gehölz und möblierten Aufenthaltsbereichen begleitet wird. Sie stellt eine inhaltliche Ergänzung der Grünzone über dem Tunnel nördlich der Oberwilerstrasse im Bereich der Chilchächer dar.

Eine differenzierte Gestaltung der Hartflächen-Bepflanzung kombiniert mit einer einladenden Möblierung soll auch soziale Kontakte „en passant“ erlauben.

3.13 Werkleitungen

3.13.1 Allgemeines

Die Erschliessungskonzepte mit den Trassen und den Standorten der wichtigsten Anlageteile sind in den Konzeptplänen „Wasser“, „Abwasser“ und „EW, TV und Tel“, Situation 1:1'000, dargestellt.

3.13.2 Wasserversorgung

Alle Leitungen werden als Ringleitungen ausgebildet. Die Standorte der Hydranten werden im Bauprojekt der Erschliessungsanlagen festgelegt.

3.13.3 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Dazu sind zwei Entwässerungsnetze (Schmutz- und Sauberwasser) zu erstellen. Die bestehende Sauberwasserleitung durch die Parzellen 437 und 435 (alter Besitzstand) wird aufgehoben und anstelle dessen eine neue Leitung entlang der Birmensdorferstrasse erstellt. Die bestehende provisorische Schmutzwasserleitung durch die heutigen Parzellen 1191, 440, 1192 und 435 wird aufgehoben.

Es soll angestrebt werden das anfallende Regenwasser parzellenweise versickern zu lassen oder gedrosselt ins Abwassernetz einzuleiten. Die Anforderungen der Gemeinde sind mit der Voranfrage gemäss § 24 der SNV abzuklären.

3.13.4 Elektrizitätsversorgung

Für die Hochspannungsversorgung ist der Bau einer neuen Trafostation erforderlich. Der Standort befindet sich bei der Einmündung der Strasse 3 in die Strasse 2, im Bereich der Freifläche der Tunneldienstbarkeit. Der genaue Standort ist mit dem Kanton zu klären.

Zusätzlich sind 4 Verteilkabinen vorgesehen.

3.13.5 Öffentliche Beleuchtung

Sämtliche Strassen und Gehwege werden mit Kandelabern beleuchtet. Standorte, Lichtpunkthöhe und Kandelabertyp werden im Rahmen des Bauprojektes festgelegt. Die Leitungen können im Trasse der Elektrizitätsversorgung verlegt werden.

3.13.6 Cablecom

Die Leitungen können im Trasse der Elektrizitäts- oder Wasserversorgung verlegt werden. Einzig entlang der Grenze der Parzellen 577 und 438 wird ein separates Trasse erforderlich. Dieses dient dem Anschluss an die bestehende Verteilkabine zwischen der Birmensdorferstrasse 49 und der Birmensdorferstrasse 55.

3.13.7 Swisscom

Die Leitungen können im Trasse der Elektrizitäts- oder Wasserversorgung verlegt werden.

3.14 Lärm

Die Lärmsituation an der Birmensdorferstrasse wurde im Teilbericht Lärmgutachten vom 24. März 2010 nachgewiesen.

Das zu erschliessende Baugebiet im Ortsteil „Lieli“ befindet sich in der Wohn- und Dorfkernzone. Diese sind gemäss der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberwil-Lieli den Empfindlichkeitsstufen II (W) und III (D2) zugeordnet.

Die Planungswerte im Gebiet „Chilchächer“ werden an den Empfangspunkten E1 – E3 eingehalten, da diese noch in der Dorfkernzone 2 liegen und somit die vorgeschriebenen Werte von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

An den übrigen Empfangspunkten werden die Planungswerte für die Wohnzone W zwar bis zu 4.6 dB(A) tagsüber und 2.8 dB(A) nachts überschritten, jedoch tritt diese Überschreitung nur in einem Abstand von 6 m zum Strassenrand auf. Der beiliegende Vergleich, gemessen in einem Abstand von 10 m zum Strassenrand, zeigt, dass die Werte tagsüber nur noch um 2.9 dB(A) und nachts um 1 dB(A) überschritten werden. Der Abstand zwischen Wohngebäude und Strassenrand von 10 m ist durchaus ein Mindestmass, das durch Gartenanlagen, Garagen oder ähnlichen Bauten eher noch vergrössert wird. Zudem können Schlaf- und Ruheräume in den nördlichen Bereich des Gebäudes verlegt werden, was eine weitere Verringerung des Lärmpegels unterstützt.

Die Gemeinde sieht vor, dass auf der Birmensdorferstrasse ein beschränktes Durchfahrtsrecht gelten soll, wodurch die Anzahl der Fahrzeuge um ca. 50 % reduziert würde. Im Moment läuft noch ein Rechtsverfahren gegen diese Absicht. Eine solche Reduktion der Fahrzeugbewegungen senkt die Lärmemission erheblich.

Da die Berechnungen auf der heutigen Verkehrssituation beruhen, ist zu berücksichtigen, dass die Planungswerte in der Wohnzone W - näher als 10 m zur Birmensdorferstrasse - nur durch eine geeignete Stellung der Bauten sowie Anordnung der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können.

Lärmempfindliche Räume in der ersten Bautiefe an der Birmensdorferstrasse müssen über Fenster auf den lärmabgewandten Seiten belüftet werden können.

3.15 Hochwasserschutz

Die „Gefahrenkarte Hochwasser, Limmattal“ zeigt, dass für das Gebiet Chilchächer keine Gefährdung vorliegt.

3.16 Gestaltung Birmensdorferstrasse

Über die Gestaltung der Ortsdurchfahrt von Lieli besteht eine Leitidee des Büros Jauch Zumsteg Pfyl, Zürich. Diese Ideen wurden aufgenommen und werden im vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt. Die Strassenbreite wurde mit 6.00 m festgelegt. Radfahrer fahren auf der Fahrbahn. Für Fussgänger ist auf der Nordseite ein 2.00 m breiter Gehweg vorgesehen. Auf einen zwischen Gehweg und Strasse liegenden Grünstreifen wird

verzichtet. Er wäre an dieser an dieser Stelle - im Siedlungsgebiet und unmittelbar anschliessend an die Dorfkernzone - nicht ortstypisch.

Die Gemeinde wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Birmensdorferstrasse erarbeiten.

Im Zusammenhang mit dem Tunnelbau wurde die Birmensdorferstrasse bis ca. zur Parzelle 1169 erneuert und die Busbucht an der östlichen Perimetergrenze neu erstellt.

Geprüft wurde die Anordnung eines Fussgängerstreifens im Bereich der Einmündung der Erschliessungsstasse 2. Bei einem wartenden Bus in der Busbucht Fahrtrichtung Zürich, kann die erforderliche Sichtzone nicht gewährleistet werden. Das Verschieben der Birmensdorferstrasse zwischen Busbucht und Parzelle 1168 in Richtung Norden, ist in Anbetracht der soeben durch den Kanton erneuerten Birmensdorferstrasse, unverhältnismässig.

4 Umwelt und Ökologie

4.1 Hochbauten

In den Bereichen A und B der Wohnzone W wird eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer gewährt, wenn sämtliche nachfolgenden Kriterien erfüllt werden:

- Erfüllung des MINERGIE®-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung,
- Erfüllen der Norm für hindernisfreies Bauen (zurzeit gilt die Norm SIA 500) - zumindest für die Wohnungen im Erdgeschoss bei Bauten mit mehr als einer Wohnung.

4.2 Bodenversiegelung

Öffentliche Fusswege und Aufenthaltsbereiche, Besucherparkplätze und private Erschliessungsflächen sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen zu erstellen.

4.3 Entwässerung

Für die Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung gilt die aktuelle Schweizer Norm SN 592'000.

Zur Versickerung, Retention und Ableitung vom Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten gilt aktuell die vom Verband Schweizerischer Abwasserfachmänner (VSA) herausgegebene Richtlinie vom November 2002.

4.4 Feuchtbiotope

Das Erstellen von Feuchtbiotopen ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der unmittelbaren Nachbarschaft zulässig.

4.5 Nutzung von Grauwasser

In der Ausführungskommission wurde diskutiert, ob bei Bauten, welche die Nutzung von Grauwasser für Toilettenspülung, Waschautomaten und Bewässerung nutzen, die Anschlussgebühr für Wasser um 1/3 reduziert werden sollte. Leider sieht das rechtsgültige Gebührenreglement keine solche Regelung vor.

Eine diesbezügliche Anpassung des Reglementes ist zurzeit in Vorbereitung.

4.6 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Mischbereiche und Fusswege soll sparsam und angemessen erfolgen. Die Wahl der Leuchten und die Leuchtdichte haben die 2005 vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) publizierte Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Allgemeines

Die heute noch bestehende Siedlungslücke bietet die einmalige Chance, Wohnraum an einer bevorzugten Wohnlage in der Nähe des Wirtschaftszentrums Zürich anzubieten. Mit dem direkten Anschluss an das Autobahnnetz und den bereits vorhandenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist die übergeordnete Infrastruktur bereits vorhanden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan „Chilchächer“ werden die verschiedenen privaten und öffentlichen Projekte aufeinander abgestimmt. Er nimmt Rücksicht auf bestehende Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Eine etappenweise Umsetzung mit ausreichenden Projektierungsspielräumen ist möglich.

Die in den vergangenen Jahren in der Region Mutschellen realisierten Folgemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Nationalstrassen N 4 und N 20, veranlasste die Gemeinde, die mittel- und langfristige Entwicklung des Ortsteils Lieli neu zu planen. Die Untertunnelung im Gebiet „Chilchächer“ brachte es mit sich, dass sich an zentraler Stelle die einmalige Möglichkeit bot, das darüber liegende Land einzuzonen. Die Teilzonenplanänderung, welche der vorliegenden Planung voranging, wurde am 4. März 2009 rechtskräftig. Eine Problematik betreffend der Planbeständigkeit besteht nicht.

Die vorliegende Planung leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Siedlungsqualität im Zentrum von Lieli.

Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

Der Gestaltungsplan „Chilchächer“ erfüllt die Anforderungen an Gestaltungspläne gemäss § 21 BauG und weist gegenüber der Regelbauweise folgende Vorteile auf:

- Sondernutzungsplan und Sondernutzungsvorschriften bilden die Grundlagen für eine gute Einordnung in das Ortsbild. Dazu dienen insbesondere die Vorschriften zur Wahrung der Körnung im Siedlungsbild, zur Stellung der Bauten und deren volumetrische Gestaltung und einer Differenzierung der Bebauungsdichte in den ausgeschiedenen Bereichen A und B.
- Die gegenüber der bestehenden Zonenordnung erhöhte zulässige Bebauungsdichte verbessert den haushälterischen Umgang mit hochwertiger Siedlungsfläche ohne die ortstypische Durchgrünung und das Bedürfnis nach angemessenen Freiflächen im Siedlungsraum nachteilig zu beschränken.
- Das energetisch nachhaltige Bauen wird durch eine erhöhte Ausnutzungsziffer gefördert.
- Die geplante Erschliessung für Fahr- und Fussgängerverkehr ist einfach und sparsam gelöst. Sie ist so gelöst, dass die Baubeschränkung über dem Tunnel sich nicht nachteilig im Siedlungsbild abzeichnen wird.

- Die Anordnung der Abstellplätze soll, mit Ausnahme bei Einfamilienhausbauten, ausschliesslich unterirdisch erfolgen.
- Die als Mischflächen gestalteten Fahrwege, die Gestaltungsbereiche entlang der Erschliessungsflächen und die Fusswege mit Aufenthaltsbereichen stellen ein attraktives Wegnetz zur Verfügung. Dieses stellt die Verbindung zu den angrenzenden Quartieren, zum Ortskern und zu den Haltestellen des ÖV sicher.
- Der Strassenraum im Bereich der Dorfkernzone D2 soll durch die getroffenen planerischen Massnahmen aufgewertet und eine ortstypische Gestaltung der Gebäudevorzonen ermöglicht werden. Die Bedürfnisse von Nutzungen mit Zentrumsfunktionen können damit wesentlich besser erfüllt werden.
- Für die Gestaltung der Freiräume und Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Birmensdorferstrasse (Zone W, Bereich B) verlangen die Sondernutzungsvorschriften eine besondere Sorgfalt.
- Zusammen mit der Projektierung der Erschliessungsanlagen ist zwingend ein Gesamtkonzept für die Umgebungsgestaltung und gute Durchgrünung des Quartiers vorgesehen.
- Zur Qualitätssicherung wird die frühzeitige Kontaktnahme mit der Baubewilligungsbehörde und die Einreichung einer Voranfrage verlangt.

5.2 Ausnützung Wohnzone W

Die Gemeinde Oberwil-Lieli ist im Moment daran, rechtskräftige Bauordnung und Nutzungsordnung inkl. der nachfolgenden Teiländerungen zusammenzuführen und zu aktualisieren. Das kantonale Vorprüfungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Für die Wohnzone W ist neu vorgesehen, die Ausnützungsziffer zu erhöhen. Somit ist die im Gestaltungsplan festgelegte AZ eine Vorwegnahme der geplanten Änderung.

5.3 Arealüberbauungen

Der Gemeinderat von Oberwil-Lieli hätte es begrüsst, bei Arealüberbauungen die AZ auf 0.45 zu erhöhen. Im Gestaltungsplangebiet jedoch sind die Vorschriften für Arealüberbauungen seit dem 1. Januar 2010 nicht mehr anwendbar (ABauV § 3 Abs. 4).

5.4 Öffentliche Besucher-Abstellplätze

Bei den Besucherparkplätzen hätte auch die Möglichkeit bestanden, die Abstellplätze den angrenzenden Parzellen zuzuteilen, statt sie in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Die Vor- und Nachteile wurden gegeneinander abgewogen.

Vorteile, wenn im Eigentum der Gemeinde

- Abgeltungsfragen können vermieden werden
- Unterhalt und Erneuerung durch Gemeinde
- Schneeräumung geregelt
- Platz für Abfall-Container oder Bereitstellungsplätze für Abfallsäcke geregelt
- Die Strasse kann als „Spielplatz“ für Kinder benutzt werden, wenn die Parkfelder nicht belegt sind
- Eine Bewirtschaftung der Parkfelder durch die Gemeinde ist möglich

Nachteile, wenn im Eigentum der Gemeinde

- grösserer Landabzug für die öffentlichen Erschliessungsanlagen
- die Ausnützung der Fläche kann nicht beansprucht werden

Die Ausführungskommission und der Gemeinderat befürworten die Lösung, bei welcher die Besucherparkplätze im Eigentum der Gemeinde sind.

5.5 Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung ist frühzeitig der Kontakt mit der Baubewilligungsbehörde zu suchen und eine Voranfrage-Gesuch an den Gemeinderat zu richten. Mit der Voranfrage sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung des städtebaulichen Konzeptes, der Erschliessung, der Stellung und volumetrischen Gestaltung sowie der Grenz- und Gebäudeabstände erforderlich sind.

5.6 Überbauungsstudie

Die Überbauungsstudie im Anhang des Planungsberichtes zeigt auf, dass die Anforderungen gemäss § 21 BauG (architektonische Abstimmung auf die Umgebung, haushälterische Nutzung des Bodens, angemessene Ausstattung mit Anlagen für Erschliessung und Erholung) erfüllt werden können.

5.7 Spielplätze

Die Gemeinde hat kürzlich einen grossen Spielplatz beim Schulhaus Falter erstellt (Investitionssumme 1 Mio. Fr.). Dieser liegt nur ca. 7 Gehminuten vom Planungsgebiet

entfernt. Er wird von Jugendlichen und Eltern mit kleinen Kindern rege benützt. Zusätzlich sind am gleichen Ort Freizeitangebote und Treffs für alle Bevölkerungsgruppen vorhanden.

Die neu entstehenden Parzellen im Perimeter Chilchächer sind genügend gross, sodass dort Mehrfamilienhäuser erstellt werden können. Die Bau- und Nutzungsordnung schreibt Spielplätze ab 8 Wohnungen vor.

Kleinkinderspielplätze im Freien liegen sowieso im Blickfeld der Betreuungspersonen. Sie werden bei Bedarf individuell (und temporär) erstellt.

6 Organisation und Beteiligte

Die Planungsarbeiten werden durch die Ausführungskommission des Landumlegungsverfahrens „Chilchächer“ begleitet. Die Ausführungskommission und der Technische Leiter wurden von den Eigentümern im Perimeter gewählt.

Ausführungskommission Landumlegungsverfahren „Chilchächer“:

- Hanspeter Füglistaler, Präsident
- Andreas Glarner, Gemeindeammann Oberwil-Lieli
- Dr. Thomas Bütler, Vertreter der Grundeigentümer

Technischer Leiter Landumlegungsverfahren und Sondernutzungsplanung:

- Peter Vogt, Ortsplaner, Minikus Vogt & Partner AG, Wettingen und Widen

Raumplanerische und architektonische Beratung und Begleitung:

- Erwin Werder, Architekt ETH SIA, Baden

7 Ablauf, Information und Mitwirkung

7.1 Ablauf der Planung und Information

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planung wurden die Eigentümer in den Planungsprozess einbezogen. Der bisherige Planungsablauf sah wie folgt aus:

- Einleitungsbeschluss am 22. September 2004
- halbjährliche Informationsschreiben an die Eigentümer über den Stand der Planungsarbeiten
- Orientierungsversammlung am 26. April 2006
- Periodische, schriftliche Information über die Teiländerung Nutzungsplan „Chilchächer“ durch den Gemeinderat von Oberwil-Lieli, vertreten durch Gemeindevorsteher Andreas Glarner, welcher Einsitz in der Ausführungskommission hat
- Rechtskraft der Teiländerung Nutzungsplan „Chilchächer“ am 4. März 2009
- Wunschäusserung der Eigentümer über die Neuzuteilung, 2. Juni 2009
- Sitzung mit den Fachberatern für die Werkleitungen der Gemeinde Oberwil-Lieli am 19. August 2009
- Orientierungsversammlung für die Eigentümer am 2. November 2009
- Eingabe der Baukonzepte der Grundeigentümer im Februar 2010
- Vorstellung des Erschliessungskonzeptes bei den Fachplanern im März 2010
- Rückmeldung der Fachplaner im April 2010 und Anpassung der Konzepte
- Vorstellung des Gestaltungsplanes bei der Baukommission Oberwil-Lieli am 21. April 2010
- Freigabe des Entwurfes des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat am 26. April 2010
- Vorstellung des Entwurfes des Gestaltungsplanes beim Kreisplaner, BVU am 5. Mai 2010
- Orientierungsversammlung der Eigentümer am 26. Mai 2010
- Feldbegehung mit Herrn Krom, Ortsbildpfleger des Kantons, am 27. Mai 2010
- Besprechung der Zwischenergebnisse mit Herrn Krom am 21. Juli 2010
- Stellungnahme vom 30. September 2010 zum Entwurf des Gestaltungsplanes durch eine qualifizierte Fachperson
- Verabschiedung durch die Ausführungskommission (AK) am 1. Oktober 2010
- Eingabe zur Vorprüfung durch den Gemeinderat am 18. Oktober 2010
- Mitwirkungsaufgabe vom 8. November bis 7. Dezember 2010 mit Auskunftserteilung am 15. November 2010 durch die Planer, Vertreter der Ausführungskommission und des Gemeinderates
- die Fachliche Stellungnahme und Besprechungsgrundlage der Abteilung für Raumentwicklung (ARE), dat. 21. Dezember 2010, liegt vor
- Besprechung bei der Abteilung für Raumentwicklung am 2. März 2011
- Bereinigung Gestaltungsplan aufgrund der Besprechung des Vorprüfungsergebnisses und der Mitwirkungseingaben durch die Planer
- Freigabe des Gestaltungsplanes durch die AK am 14. März 2011
- Eingabe zur abschliessenden Vorprüfung durch den Gemeinderat am 14. März 2011
- Abschliessende Vorprüfung ARE und Freigabe für die öff. Auflage, 18. April 2011

- Orientierungsversammlung für die Eigentümer im Perimeter am 3. Mai 2011
- Öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes (und der Neuzuteilung der Landumlegung) vom 9. Mai bis 8. Juni 2011
- Prüfung der Erschliessungskonzepte durch die Fachplaner der Gemeinde vom 9. Mai bis 8. Juni 2011
- Einwendungsverfahren
- Beschluss des Gestaltungsplanes „Chilchächer“ und Abweisung der Einwendungen durch den Gemeinderat am 12. September 2011

Der weitere Verlauf der Planungsarbeiten ist wie folgt vorgesehen:

- Genehmigungsverfahren durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)

7.2 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 8. November bis am 7. Dezember 2010. Am 15. November 2010 fand im Gemeindehaus eine Auskunftserteilung durch die Planer sowie Vertreter der Ausführungskommission und des Gemeinderates statt. Zwei Eigentümer, respektive deren Vertreter und der Pächter der landwirtschaftlich genutzten Parzellen im Planungsgebiet benützten die Gelegenheit der Diskussion.

Während der Auflagefrist gingen vier Mitwirkungseingaben ein. Drei der Mitwirkenden besitzen Grundstücke im Perimeter. Der Gemeinderat hat einen Mitwirkungsbericht ausgearbeitet. Er lag bei der öffentlichen Auflage auf.

7.3 Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage dauerte vom 9. Mai bis 8. Juni 2011. Während der Auflagefrist ging eine Einwendung, unterzeichnet von drei Eigentümern, ein. Die Einwender befürchteten, dass die Sondernutzungsvorschriften zu offen formuliert seien und somit die Qualität der Neubauten leiden könnte. Am 12. Juli und am 19. August 2011 führte der Gemeinderat Verhandlungen mit den Einwendern durch. Als Kompromiss einigte man sich darauf, dass der Gemeinderat im Beschlussprotokoll des Gestaltungsplanes nochmals speziell den Willen zur Qualitätssicherung bekräftigt.

Am 12. September 2011 hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan „Chilchächer“ beschlossen und die Einwendungen vollumfänglich abgewiesen. Die Publikation im Amtsblatt erfolgte am 19. September 2011.

P. Vogt

Peter Vogt

8 Beilage: Überbauungsstudie



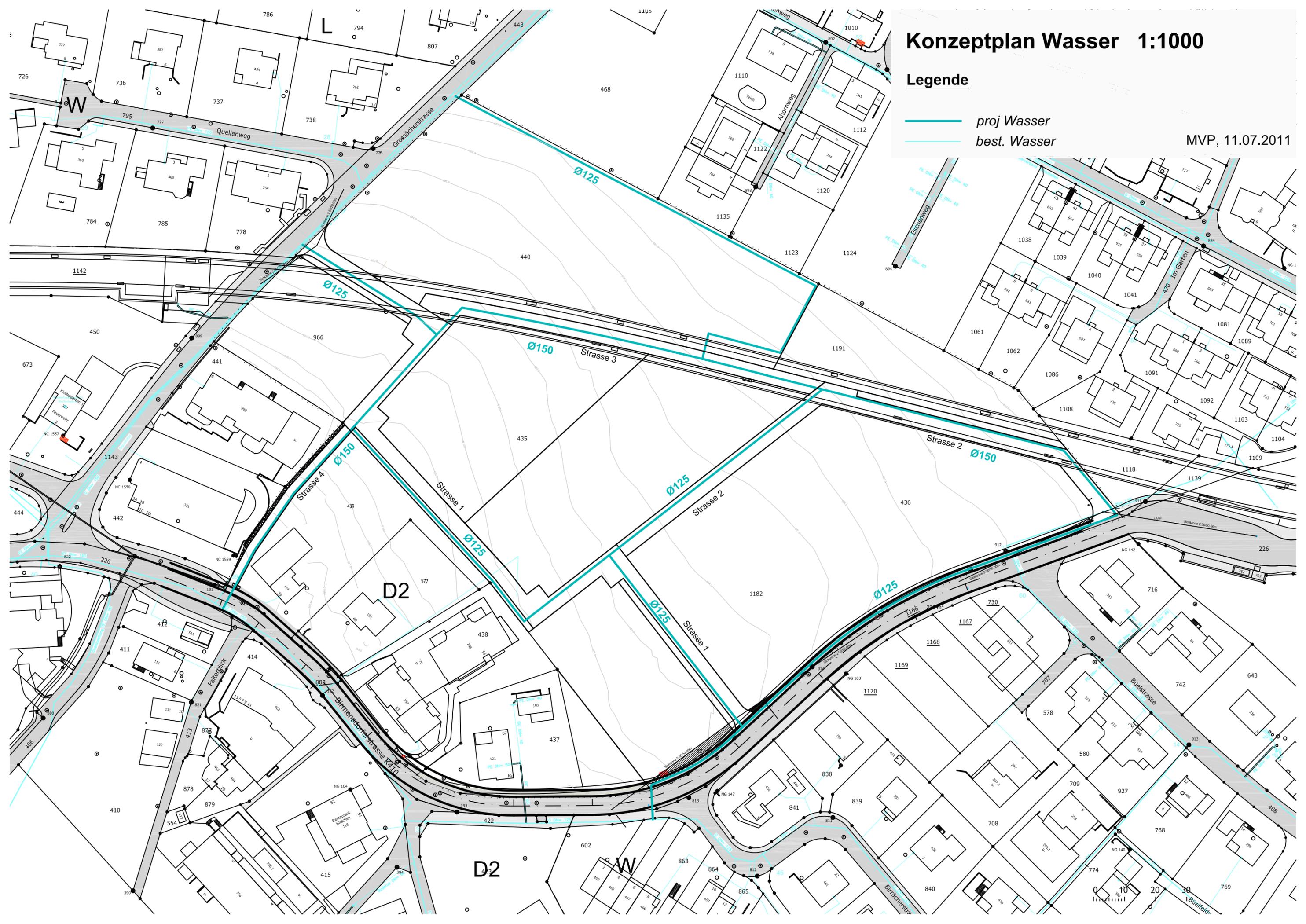
9 Beilage: Konzept Wasser

Konzeptplan Wasser 1:1000

Legende

-  proj. Wasser
-  best. Wasser

MVP, 11.07.2011



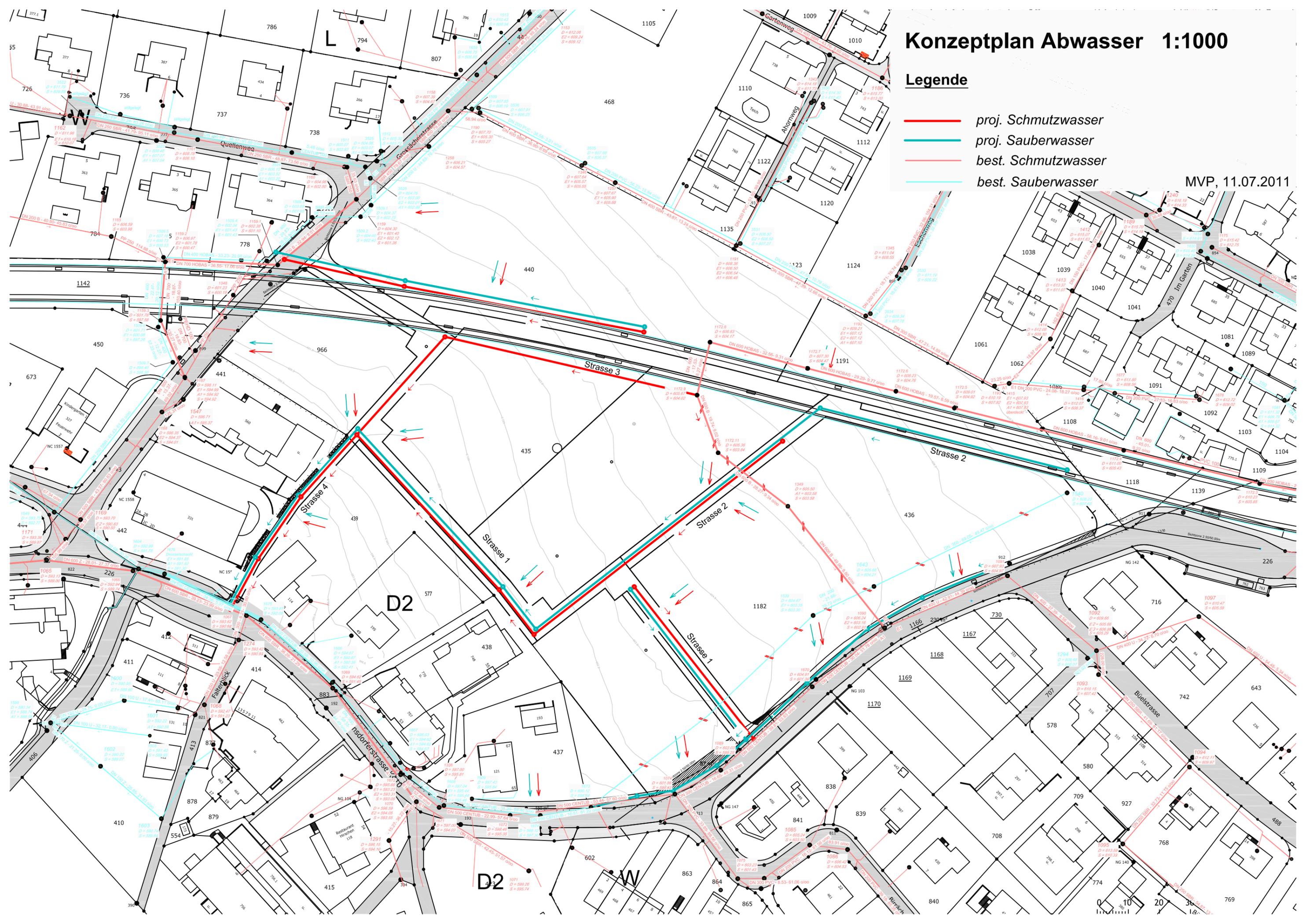
10 Beilage: Konzept Abwasser

Konzeptplan Abwasser 1:1000

Legende

- proj. Schmutzwasser
- proj. Sauberwasser
- best. Schmutzwasser
- best. Sauberwasser

MVP, 11.07.2011



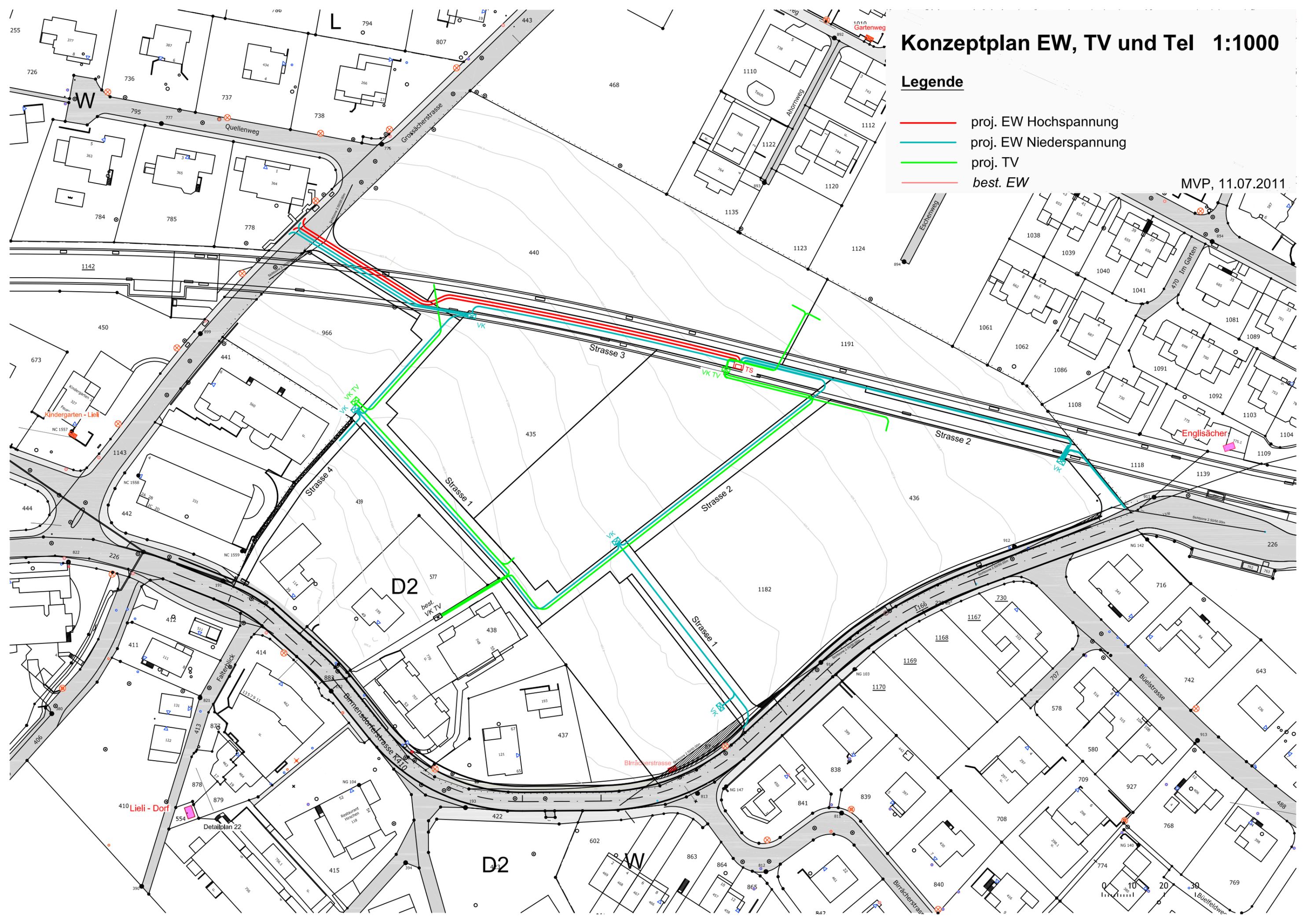
11 Beilage: Konzept EW, Cablecom und Swisscom

Konzeptplan EW, TV und Tel 1:1000

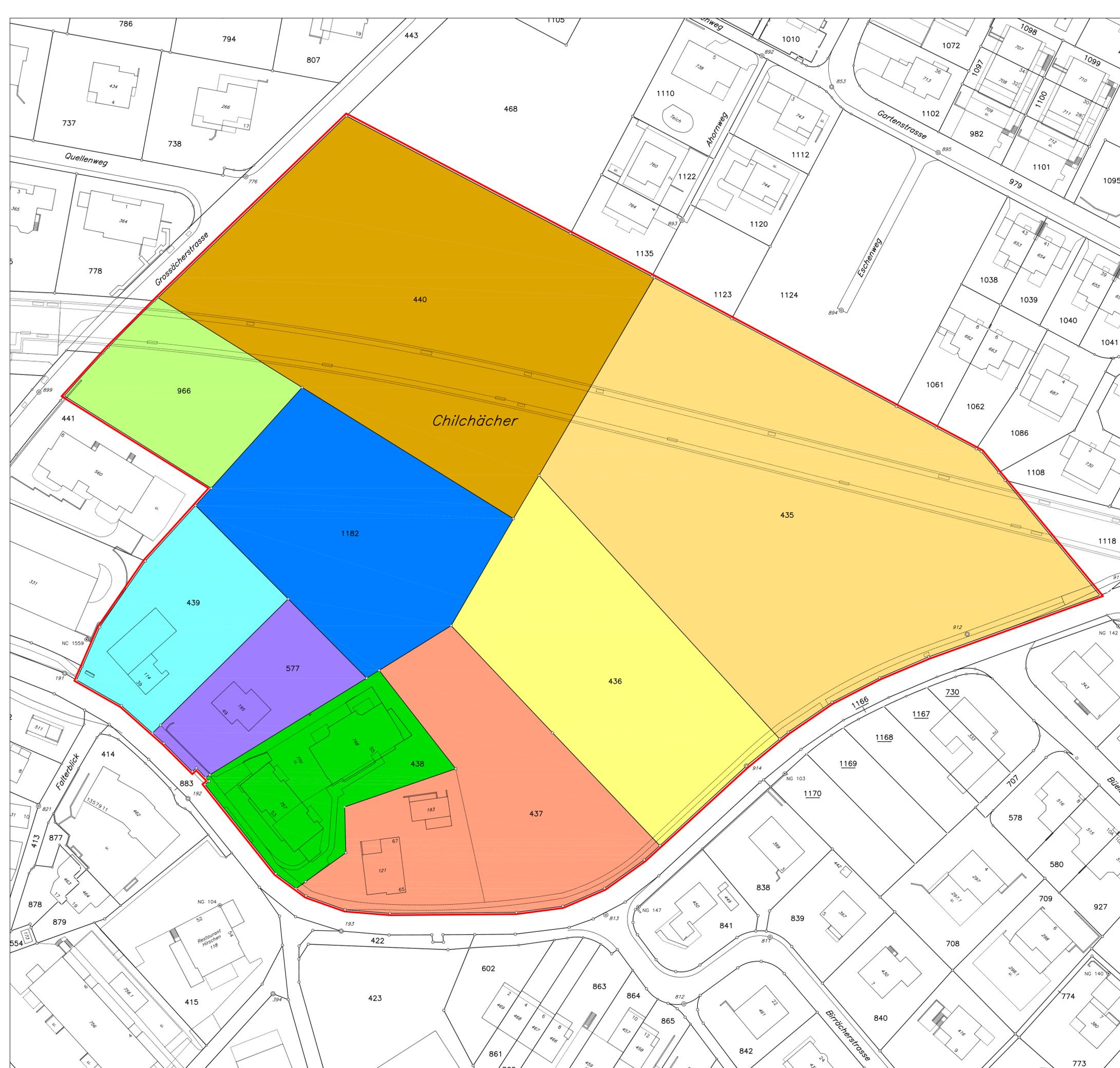
Legende

- proj. EW Hochspannung
- proj. EW Niederspannung
- proj. TV
- best. EW

MVP, 11.07.2011



12 Beilage: Eigentum vor Landumlegung



Kanton Aargau
Gemeinde Oberwil Lieli

Landumlegung "Chilchächer"

Eigentum vor Landumlegung

Situation 1:500

**MINIKUS
 VOGT &
 PARTNER**

Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

5430 Wettingen
 Rosenauweg 14
 Telefon 056 / 437 17 80
 Telefax 056 / 437 17 89
 e-mail info@gvm-ing.ch

8967 Widen
 Birnengartenstrasse 3
 Telefon 056 / 640 05 05
 Telefax 056 / 640 05 06
 e-mail info@gvm-ing.ch

Plan-Nr.: **22920-10**

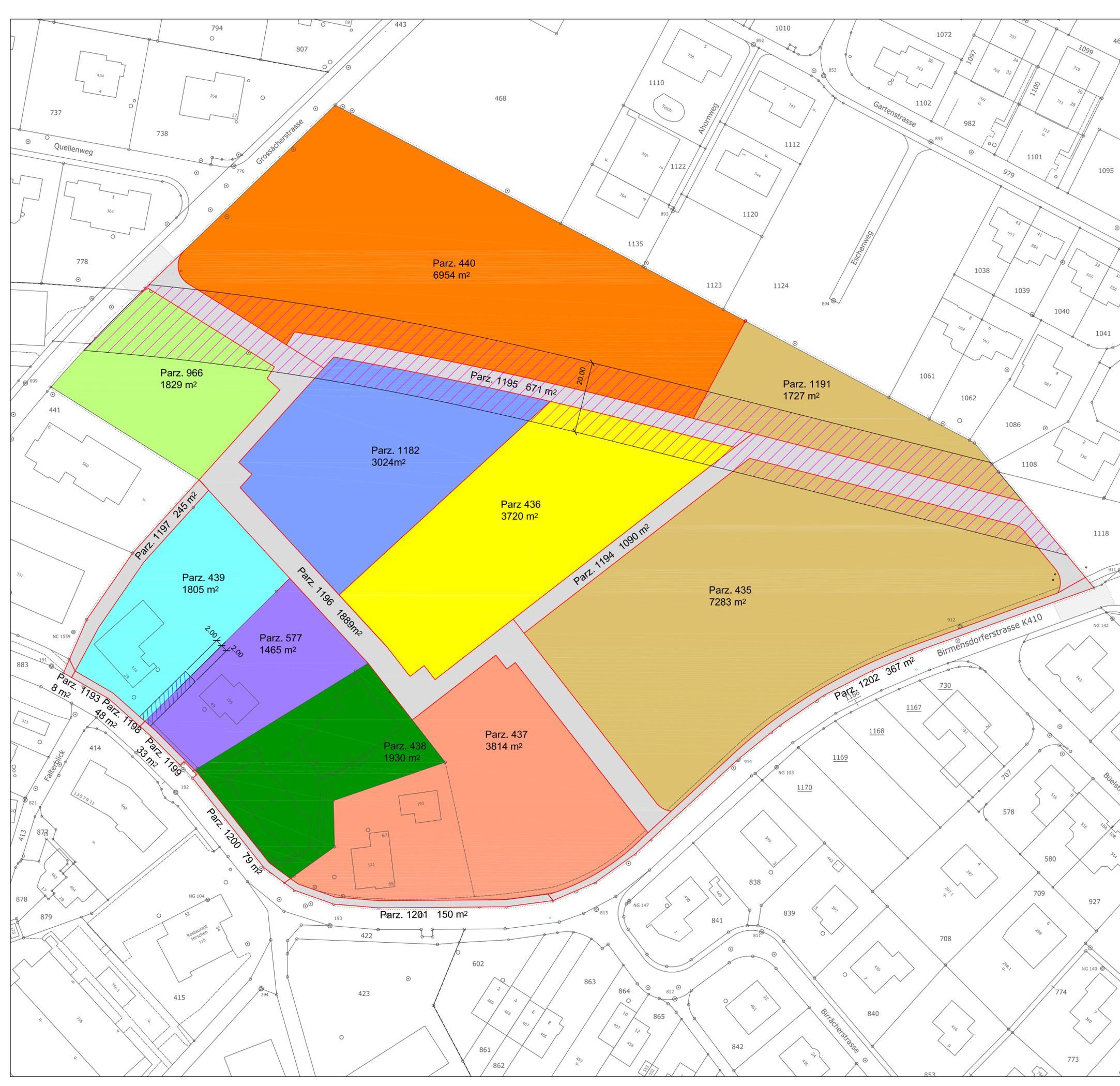
ersetzt Plan-Nr.:

Format: **60x84**

Datei: **OWI22920-10_Eigentum_vor_Landumlegung.dwg**

Gez.	Gez. bk	PL Visum vo	Prüf. Visum vo	Datum	Bemerkung
				21. April 2010	

13 Beilage: Neuzuteilungsplan



Legende:

- schwarz Landumlegungsperimeter
- magenta Baurecht für unterirdischen Strassentunnel zu Gunsten Staat Aargau
- dunkelblau Fuss- und Fahrwegrecht, Breite 4.0 m, zu Gunsten und zu Lasten der Parzellen 439 und 577. Mit der Landumlegung wird eine Dienstbarkeit auf der betroffenen Parzellen 439 und 577 eingetragen.
- hellgrau neue Erschliessungsfläche
- rot neue Parzellegrenzen

Kanton Aargau
Gemeinde Oberwil Lieli

Landumlegung "Chilchächer"

Neuzuteilungs- und Dienstbarkeitenplan

Situation 1:500

**MINIKUS
VOGT &
PARTNER**

Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

5430 Wettingen
 Rosensauweg 14
 Telefon 056 437 17 80
 Telefax 056 437 17 89
 e-mail mvp@mvpag.ch

8967 Wilden
 Bremgartenstrasse 3
 Telefon 056 640 05 05
 Telefax 056 640 05 06
 e-mail mvp@mvpag.ch

Plan-Nr.: 22920-11

ersetzt Plan-Nr.: ...

Format: **60x84**

Datel: **OW122920-11**
Neuzuteilung.dwg

Gez.	PL	Visum	Prüf. Visum	Datum	Bemerkung
geändert	geändert	geändert	geändert	21. April 2010	
geändert	geändert	geändert	geändert	26. Juli 2010	
geändert	geändert	geändert	geändert	06. April 2011	