

1085 Bebauungsstudie Juchächer
Weisserlenweg, Juchächerstrasse
8966 Oberwil-Lieli

Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli
Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli

Brugg | 30.05.2023

Walker Architekten AG
Neumarkt 1 | 5201 Brugg
056 460 72 60

Tremp Landschaftsarchitekten
Klingenstrasse 42 | 8005 Zürich
044 242 75 25

Bebauungsstudie Lieli-Park

Juchächerstrasse, Weisserlenweg, 8966 Oberwil-Lieli

Die Studie ist beispielhaft und dient ausschliesslich zur Veranschaulichung der Bebaubarkeit.



Baurechtliche Grundlagen, Auszug BNO

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzungsziffer AZ	Baumassenziffer BZ	Max. Fassadenhöhe ¹⁾	Max. Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross			
Dorfzone	D1 braun	0.55	-	8.0	12.0	6	6	III	§ 8
Dorfkernzone	D2 braun	-	-	10.0	12.5	0	0	III	§ 9
Landhauszone	L gelb	0.3	-	5.5	8.0	6	12	II	§ 10

1) Messweise Fassadenhöhe:

- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
- bei Attikageschossen gemäss § 25 BauV entspricht die zulässige Fassadenhöhe der Gesamthöhe. Vorbehalten bleibt § 48 bis Abs. 1 BNO.
- Bei als begehbare Terrassen ausgebildeten Flachdächern mit Brüstungen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 1 m.

§ 10

Landhauszone L ¹ Die Landhauszone L ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt. Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen. Die Erstellung eintöniger Serienbauten ist untersagt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist gestattet. Zugelassen sind reine Wohnbauten sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.

4.1 Nutzungsdichte

§ 26

Ausnutzungsziffer ¹ Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.

² In der Dorfzone D1 gelten zusätzlich zur Bestimmung in Abs. 1 Flächen in Dachgeschossen mit Satteldächern nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.

§ 33

Abgrabungen ¹ Untergeschosse dürfen auf einer Fassadenflucht auf der vollen Fassadenlinie durch Abgrabungen freigelegt werden.

§ 43

Zufahrten, Radien ¹ Der Garagenvorplatz und der Carport müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfkernezone D1 und D2 kann dieses Mass reduziert werden.

² Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

³ Nicht überdachte Zufahrten dürfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 4.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.



Bebauungskonzept

Flächenspiegel

Parzellengrößen / -Geometrie

- Definition von zwei Bautiefen bestehend aus 3+5 Parzellen, welche so gegeneinander versetzt positioniert sind, dass eine optimierte Durchsicht gewährleistet werden kann.
- Präzise gesetzte Parzellengrenzen, definieren die Position der möglichen Baukörper.
- Seitliche Grenzabstände fassen die bebaubaren Bereiche scharf.
Ausnahmen stellen die Parzellen Nr.1 und 4 dar, welche breitere Baukörper zulassen, die aber nicht ins Sichtfeld anderer Bauten kommen.
- Parzellen Nr.1 und 4 sind mehrseitig erschliessbar.
- Der kleine gefangene Grundstücksteil Nr. 9 (Parzelle Nr. 1278 mit Standort Trafostation südlich der neuen Strasse) wird bzgl. Grundaussnutzung Grundstück Nr. 5 (Parzelle Nr. 1273) zugeordnet.
- Parzelle Nr. 7 und 8 teilweise in Hanglage.

Baukörper, Geschossigkeit, Parkierung

- Alle Baukörper der Studie weisen eine Maximalausnutzung der anrechenbaren Grundstücksfläche auf (inkl. Anteil Grundstücksflächen aGSF Feinerschliessung, Privatstrasse), die Bebauung ist beispielhaft und dient ausschliesslich als Beleg der Bebaubarkeit und der resultierenden Abhängigkeiten für die Gesamtsituation.
- Alle Baukörper mit einer Mindestbreite von 13.5m für eine grosszügige, flexible Innenraumaufteilung bzw. Parkierung.
- Es sind nur Flachdächer zugelassen um die Fernsicht zu gewährleisten. Ökologische Vorgaben zur extensiven Dachbegrünung und Nutzung von Photovoltaik- bzw. thermischen Solaranlagen auf den Attikadächern.
- Untergeschosse sind talseitig über ganze Länge abgrabbar ohne als Vollgeschoss zu gelten.
- Untergeschosse dürfen im Mittel maximal 80cm über Terrain liegen. Bei hangseitig bündigem Erdgeschoss resultiert talseitig eine Lage des Untergeschosses von ca. 1.6m über gewachsenem Terrain.
- Alle Stellplätze sind im Gebäudevolumen integrierbar, die Gebäudebreite lässt eine Direktzufahrt oder Parkgeschoss mit Fahrbahn zu.

Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m ²)	Ausnutzungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF))		
1271	1	1'753	aGF 526 aGF EG 329 aGF DG 197	0.30	342	bis	421
1270	2	1'774	aGF 532 aGF EG 333 aGF DG 200	0.30	346	bis	426
252	3	1'843	aGF 553 aGF EG 346 aGF DG 207	0.30	359	bis	442
1272	4	1'737	aGF 521 aGF EG 326 aGF DG 195	0.30	339	bis	417
1273	5	1'706 *1624m ² + 82m ² aGSF von 9	aGF 512 aGF EG 320 aGF DG 192	0.30	333	bis	409
1274	6	1'412	aGF 424 aGF EG 265 aGF DG 159	0.30	275	bis	339
1275	7	1'256	aGF 377 aGF EG 235 aGF DG 141	0.30	245	bis	301
1276	8	1'219	aGF 366 aGF EG 228 aGF DG 137	0.30	238	bis	292
1278	9	*82 *Übertrag 82m ² aGSF auf 5	0				
Total		12'700	3'810				





WALKER®

1085 Bebauungsstudie Juchächer 4

3D Perspektive

Datum 05.07.2022 | gez. | Format

Rev Freigabe gez. Bemerkungen

Standort 252 (1-8)
Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-
Lieli

Bauherr Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli
Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli

Architekt Walker Architekten AG | Neumarkt 1 | 5201 Brugg
T 056 460 72 60 | www.walker.ch

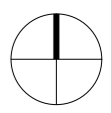


30 Meter
 Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
 Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'base_nirho2021' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/916/documentation>.
 Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



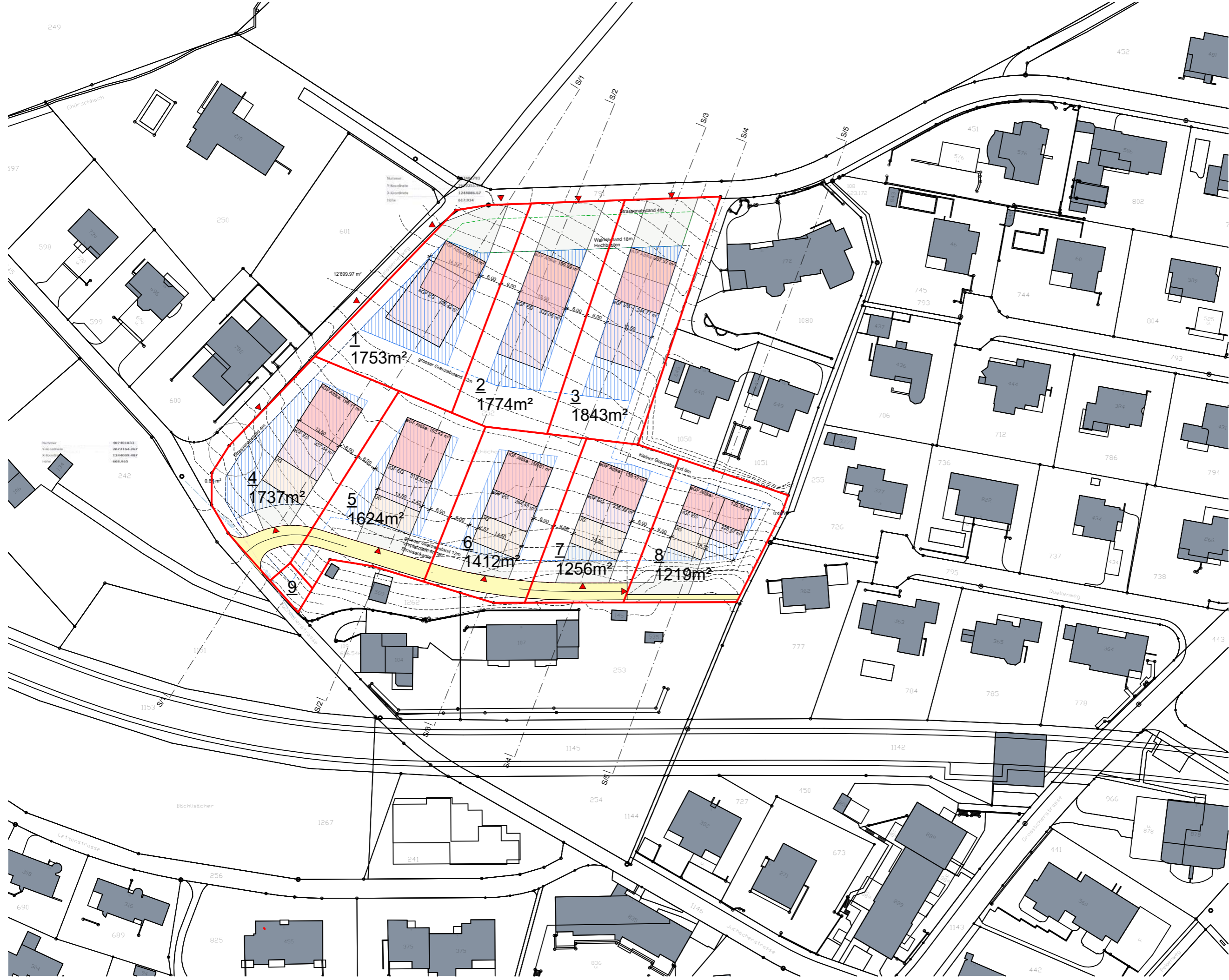
1085 Bebauungsstudie Juchächer

5 Luftbild



Datum 05.07.2022 | gez. | Format 1:1000
 Rev Freigabe gez. Bemerkungen

Standort 252 (1-8) Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
 Bauherr Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
 Architekt Walker Architekten AG | Neumarkt 1 | 5201 Brugg T 056 460 72 60 | www.walker.ch



1085 Bebauungsstudie Juchächer

6 Situation Bebauung

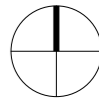
Standort 252 (1-8) Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli

Datum 05.07.2022 | gez. | Format 1:1000

Bauherr Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli

Rev Freigabe gez. Bemerkungen

Architekt Walker Architekten AG | Neumarkt 1 | 5201 Brugg
T 056 460 72 60 | www.walker.ch

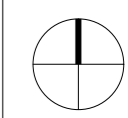




1085 Bebauungsstudie Juchächer

7 Situation Parzellierung

Standort 252 (1-8)
Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli



Datum 05.07.2022 | gez. | Format 1:1000

Rev Freigabe gez. Bemerkungen

Bauherr Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli

Architekt Walker Architekten AG | Neumarkt 1 | 5201 Brugg

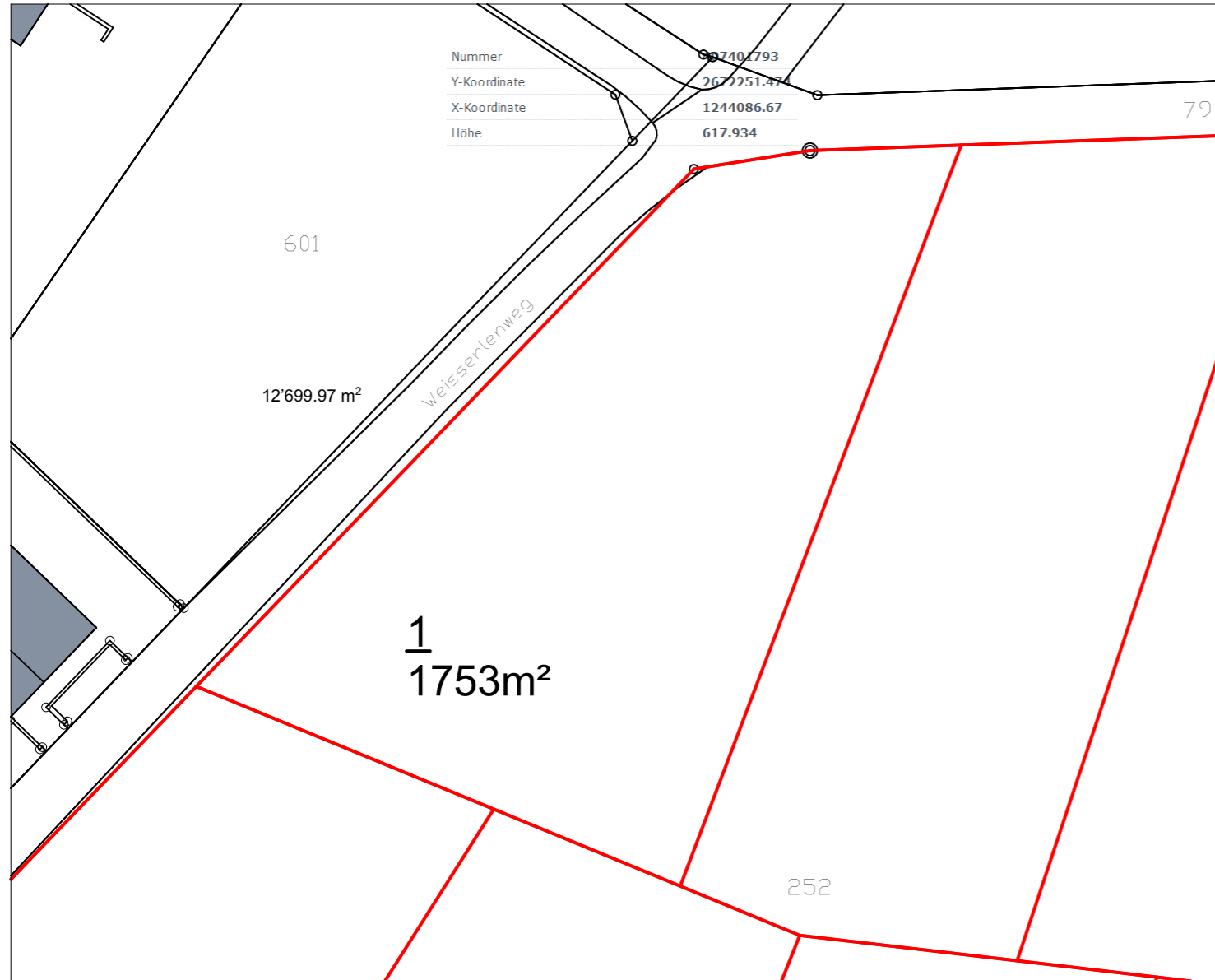
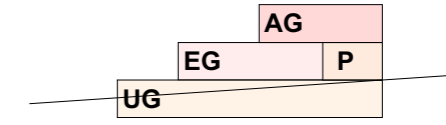
T 056 460 72 60 | www.walker.ch

Kenndaten Parzelle

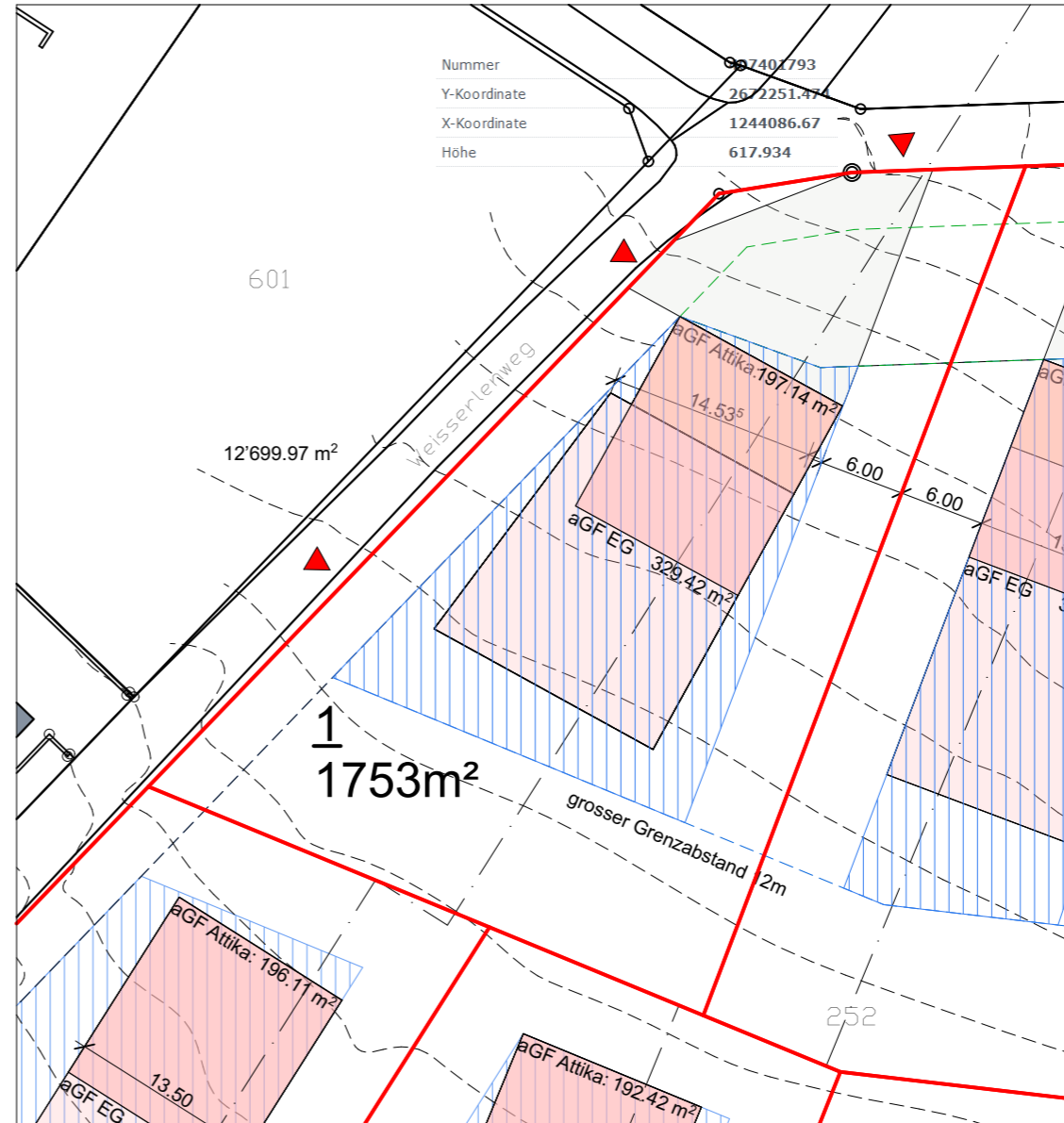
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGN ²)	Ausnutzungs-ziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF))
1271	1	1'753	aGF 526 aGF EG 329 aGF DG 197	0.30	342 bis 421

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

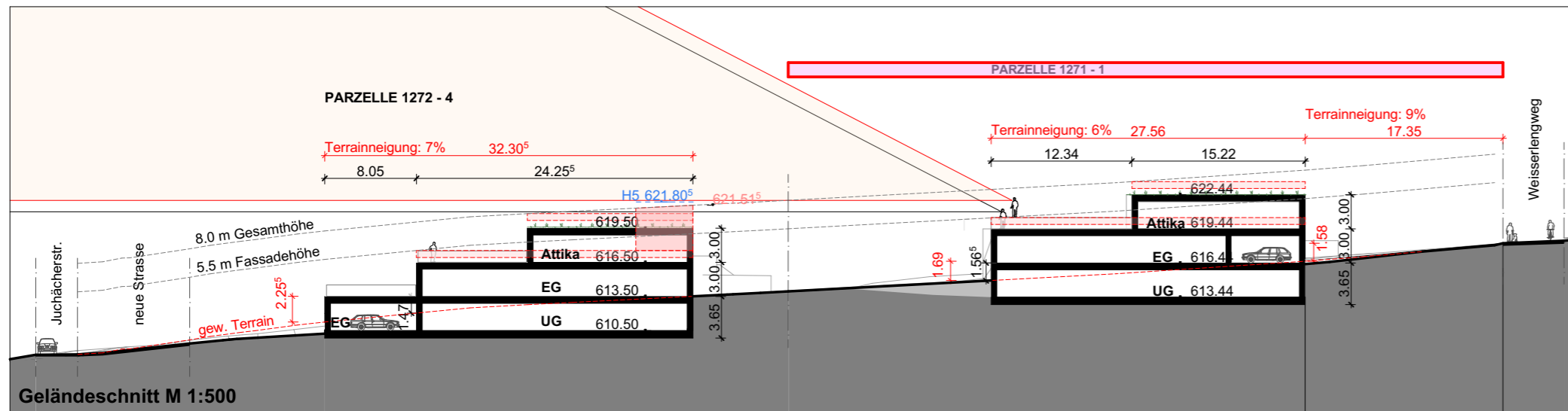
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



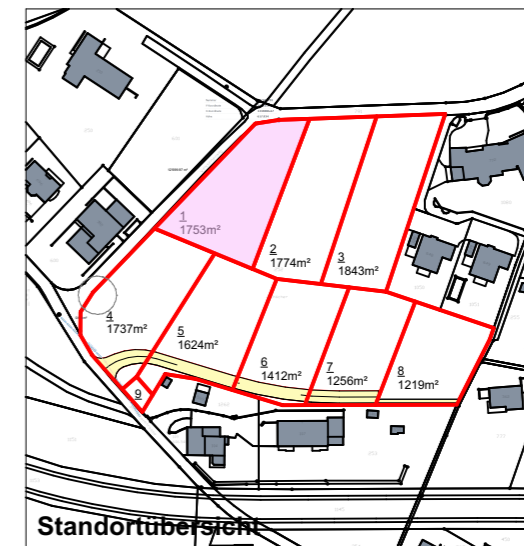
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



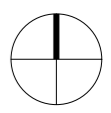
Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



1085	Bebauungsstudie Juchächer	8	Grundstück 1 - Parzelle 1271	Standort	252 (1-8) Weissenlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
			Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli	Architekt
Datum 05.07.2022 gez. Jz. ime Format					
Rev Freigabe		gez. Bemerkungen			

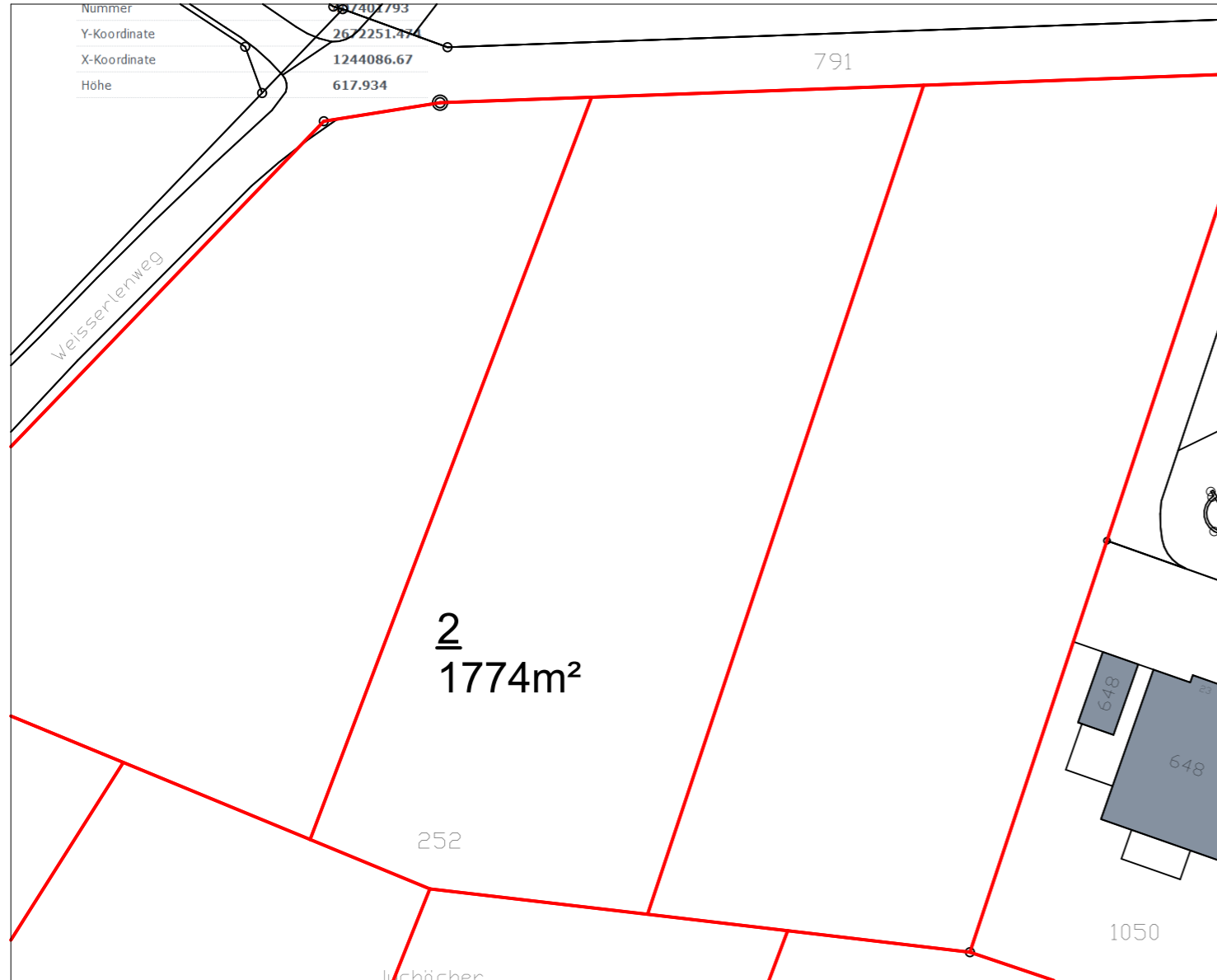
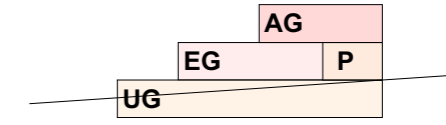


Kenndaten Parzelle

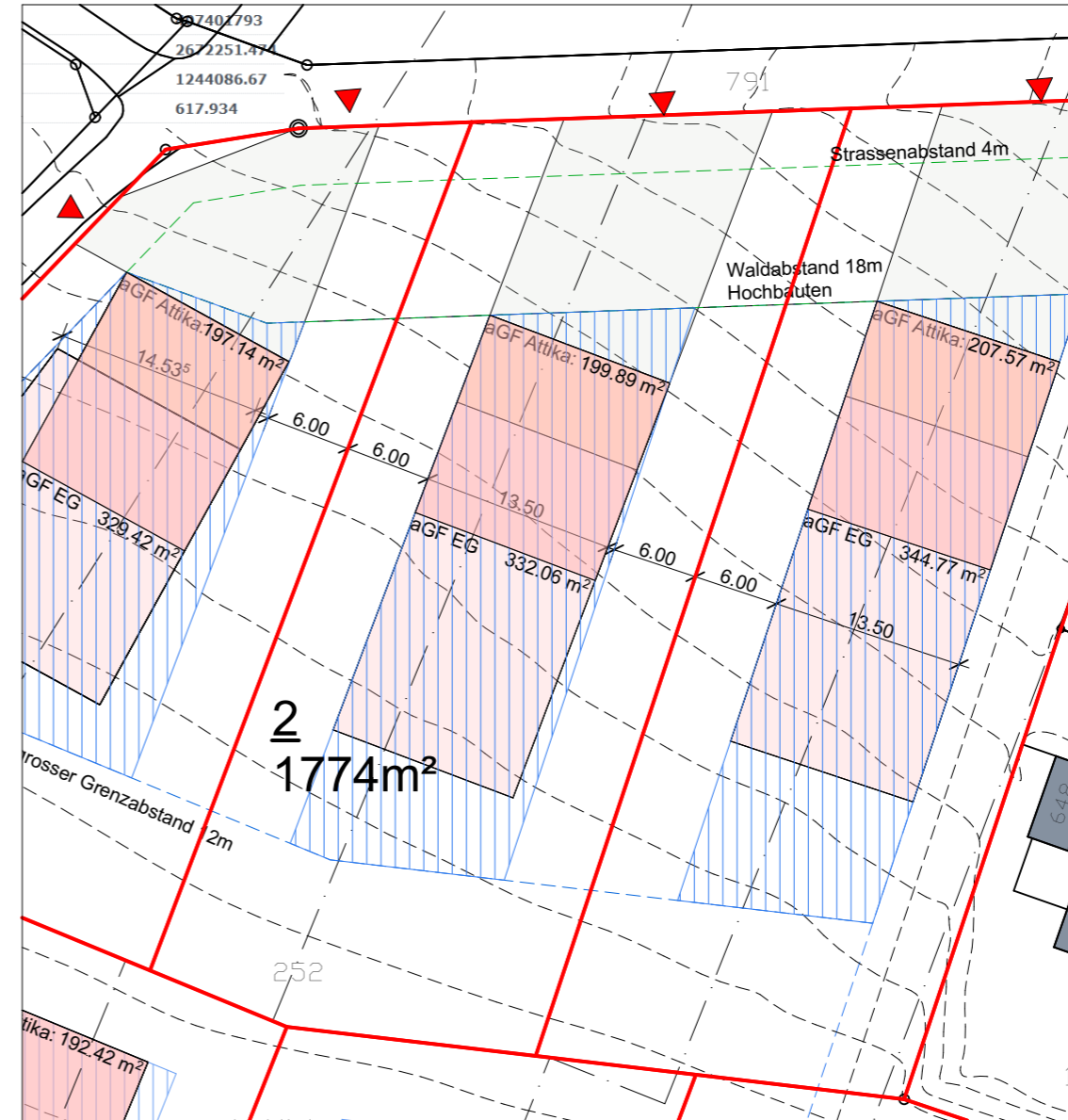
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m ²)	Ausnutzungs-ziffer (AZ)	aproximative Nettanutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF)	
1270	2	1'774	aGF 532	0.30	346	bis 426
			aGF EG 333			
			aGF DG 200			

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

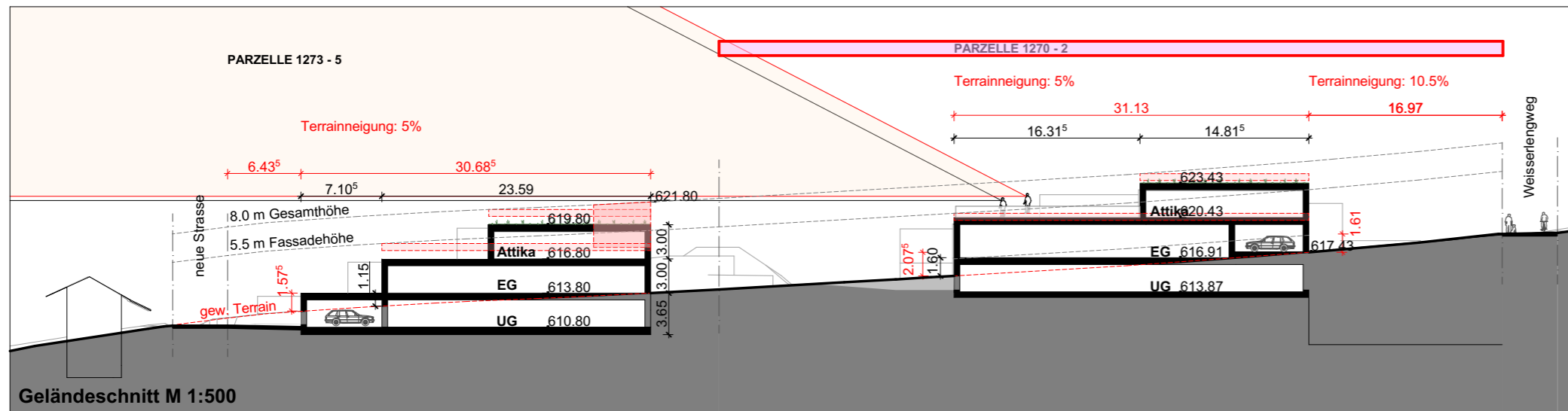
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



Situationsplan M 1:500



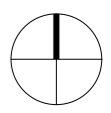
Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



1085	Bebauungsstudie Juchächer	9	Grundstück 2 - Parzelle 1270	Standort	252 (1-8) Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
				Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
				Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
					Datum 05.07.2022 gez. jz. ime Format
					Rev Freigabe gez. Bemerkungen

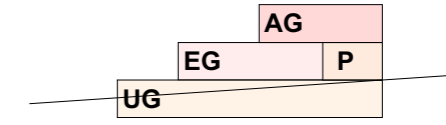


Kenndaten Parzelle

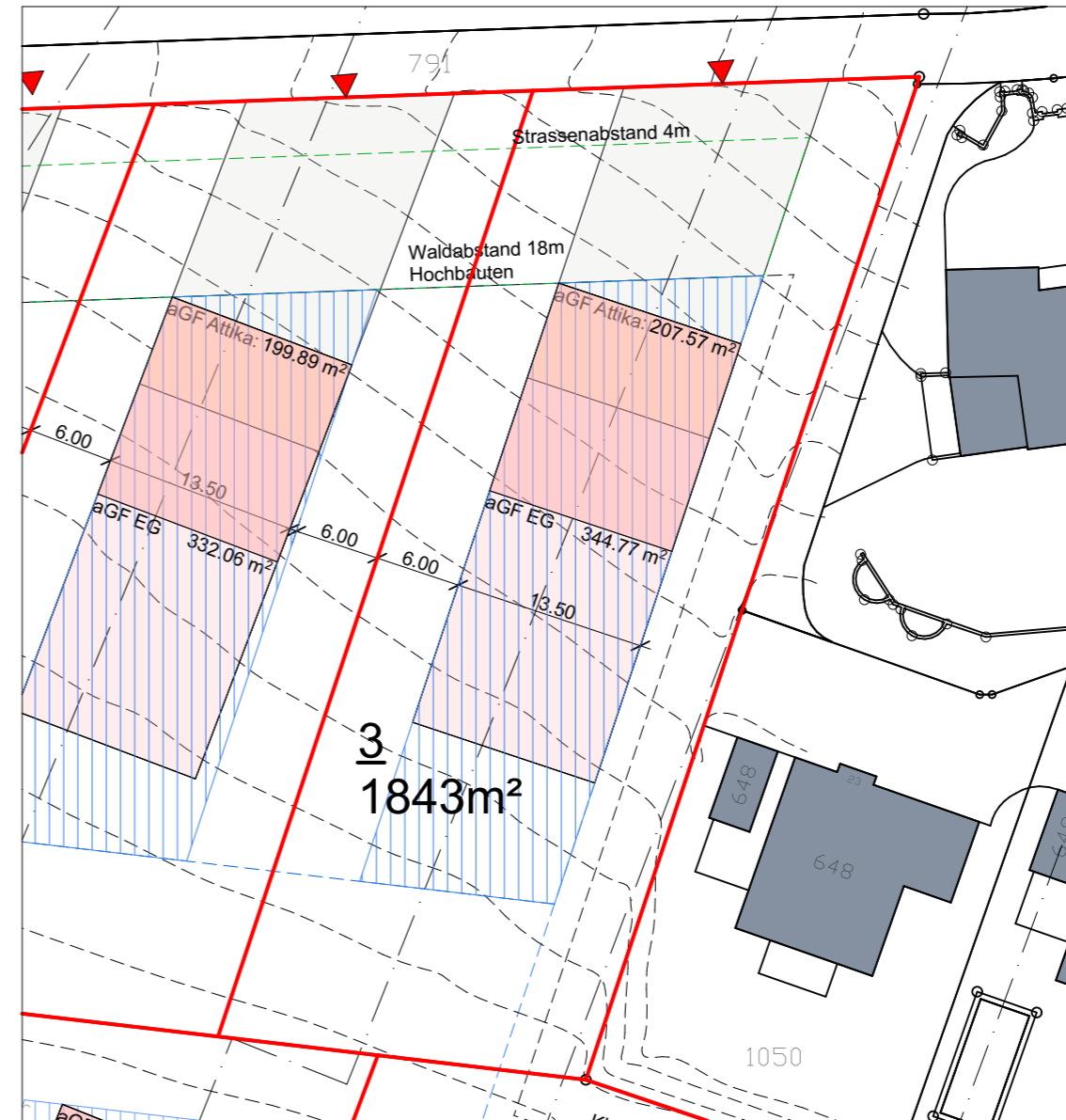
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m ²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettanutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF)
252	3	1'843	aGF 553 aGF EG 346 aGF DG 207	0.30	359 bis 442

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

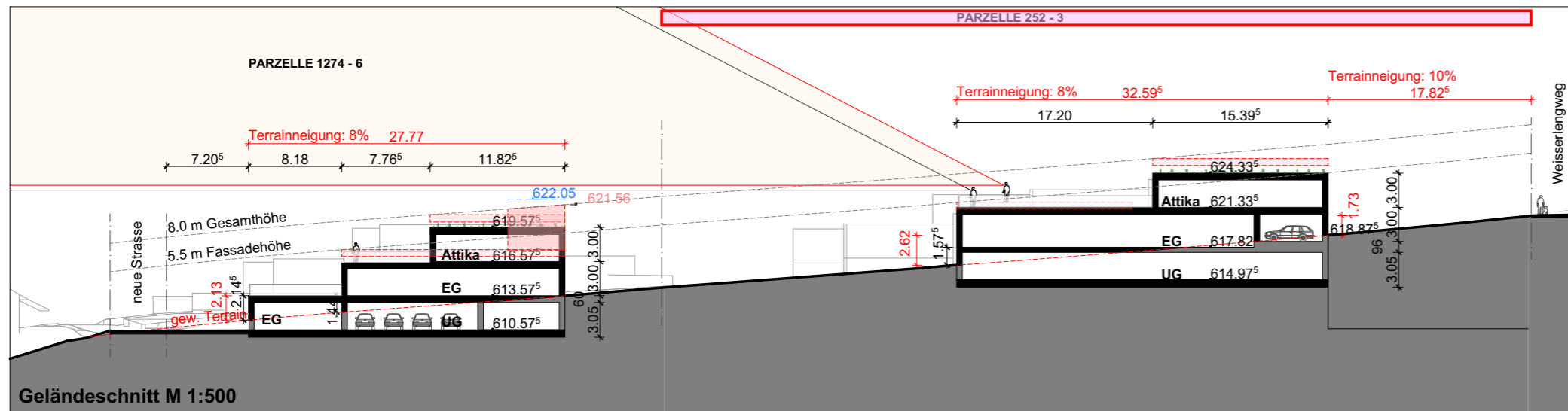
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



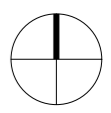
Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



1085	Bebauungsstudie Juchächer	10	Grundstück 3 - Parzelle 252	Standort	252 (1-8) Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
				Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli
				Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
				Datum	05.07.2022 gez. jz. ime Format
				Rev	Freigabe gez. Bemerkungen

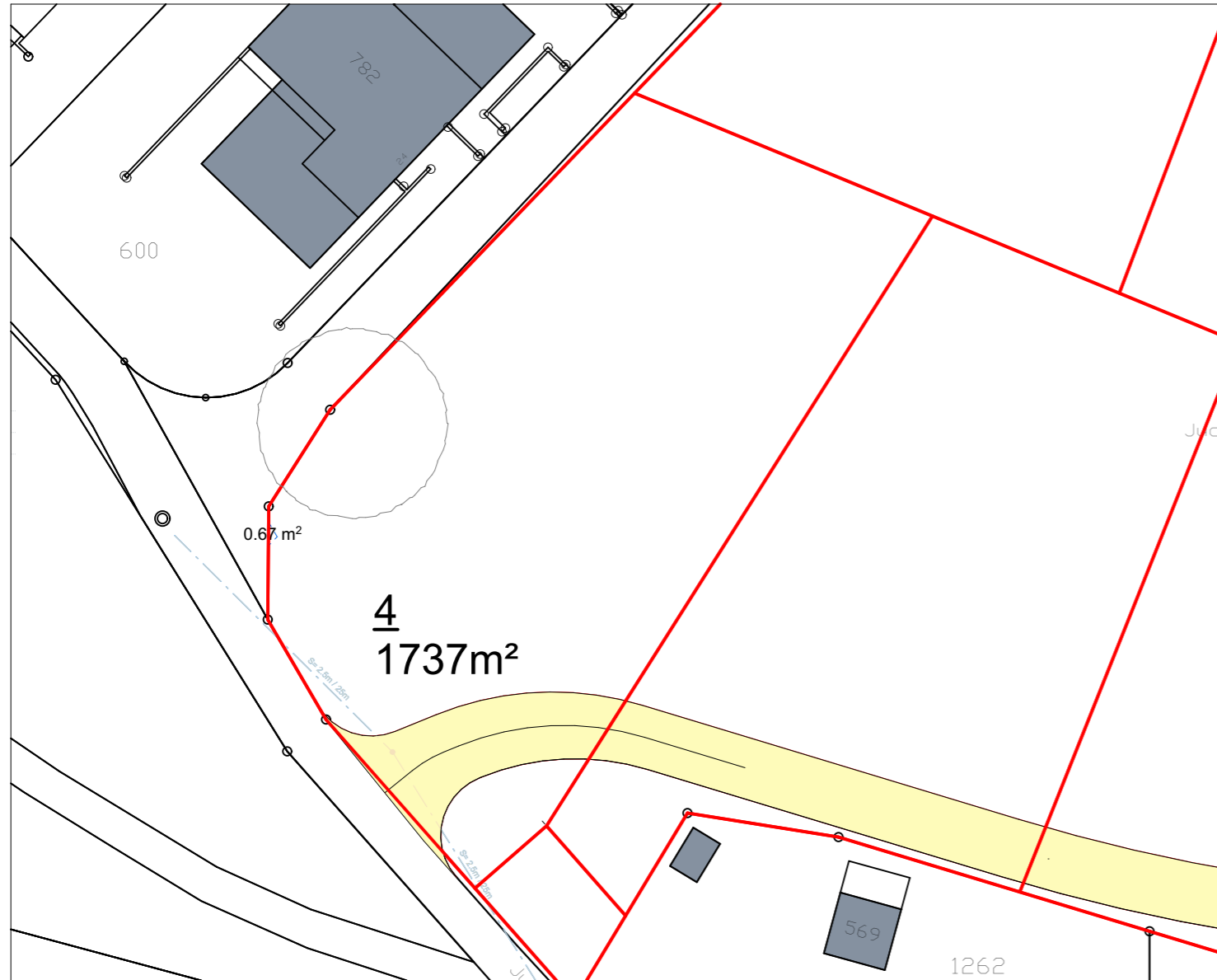
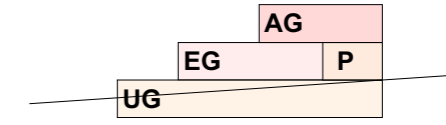


Kenndaten Parzelle

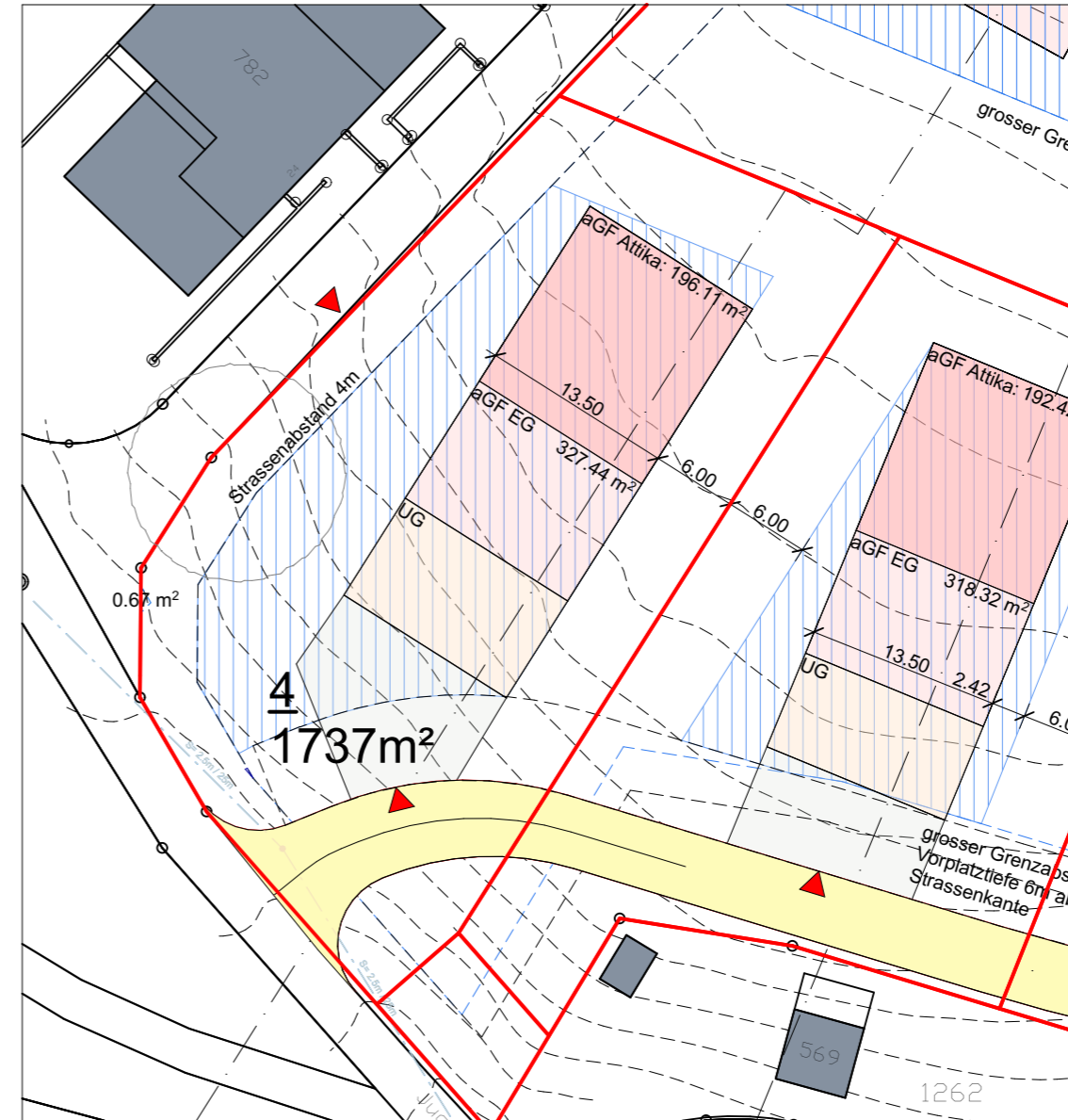
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m ²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF)	
1272	4	1'737	aGF 521	0.30	339	bis 417
			aGF EG 326			
			aGF DG 195			

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

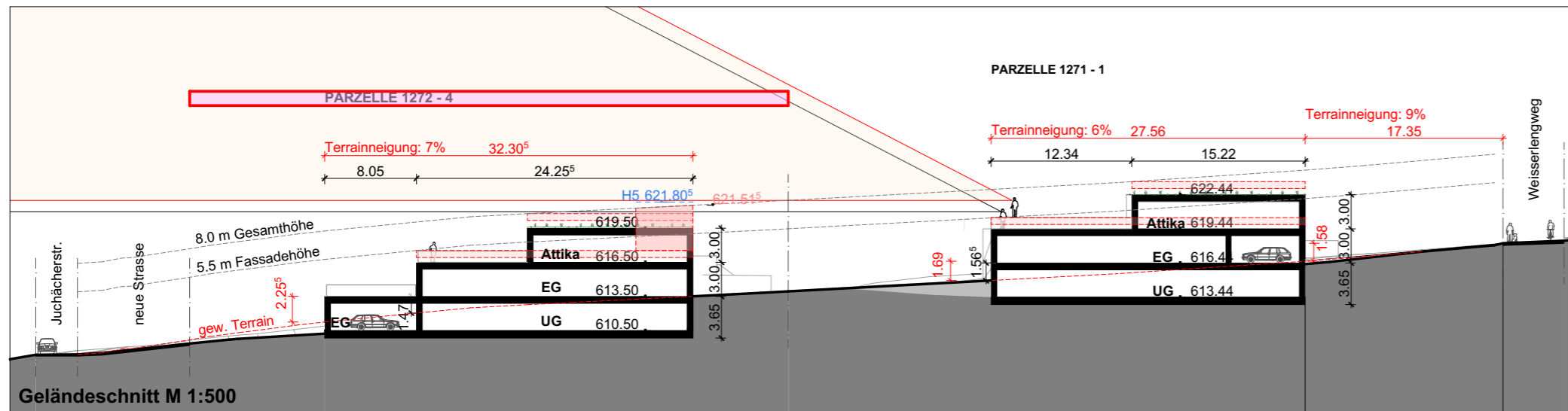
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



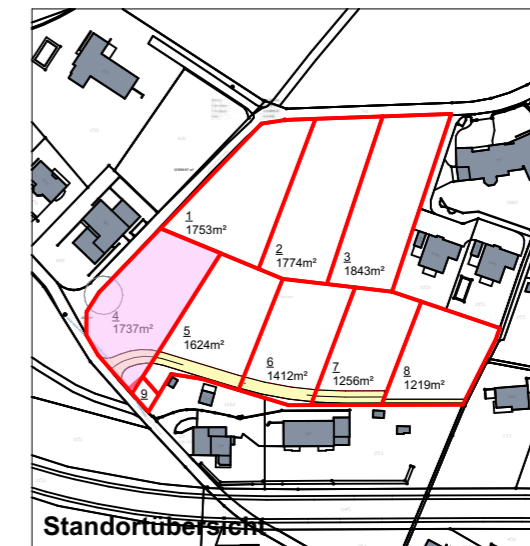
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



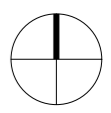
Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



11	Grundstück 4 - Parzelle 1272	Standort	252 (1-8) Weissenlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
1085	Bebauungsstudie Juchächer	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
		Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 52011 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
		Datum	05.07.2022 gez. Jz. ime Format
		Rev	Freigabe gez. Bemerkungen

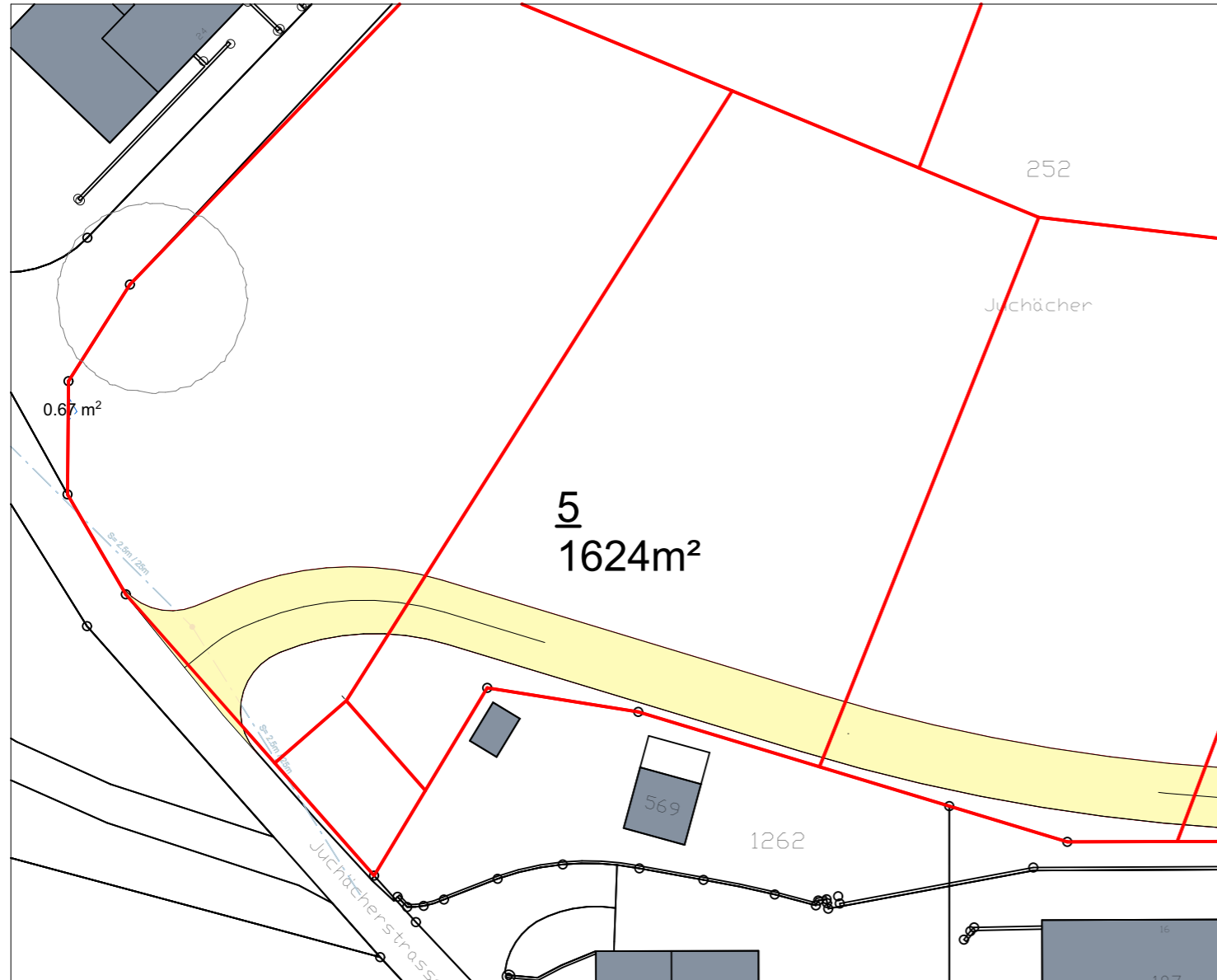
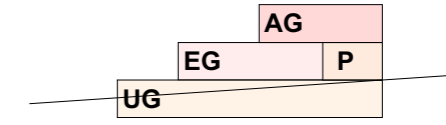


Kenndaten Parzelle

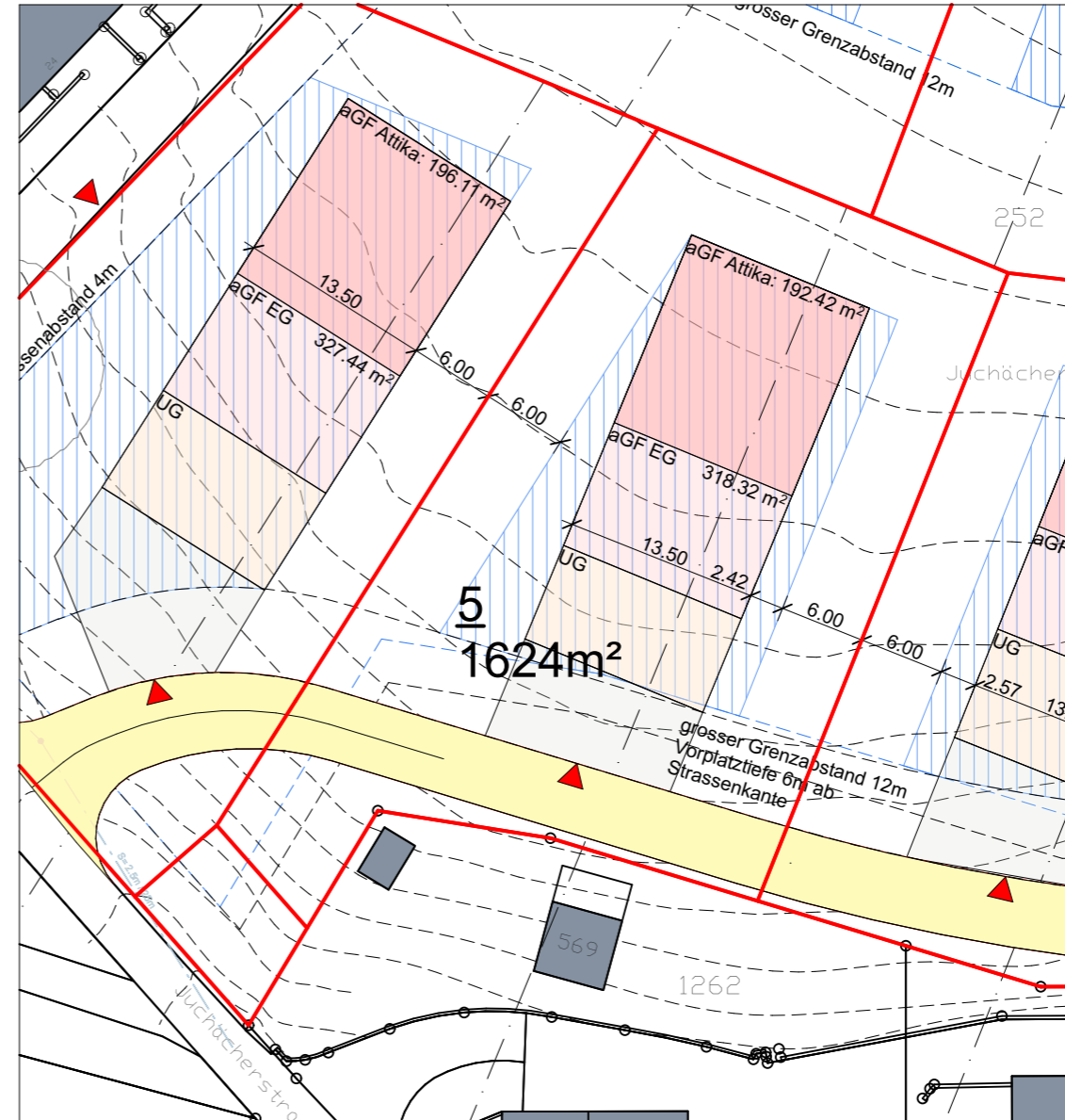
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m ²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettanutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF)
1273	5	1'706 *1624m ² + 82m ² aGSF von 9	aGF 512 aGF EG 320 aGF DG 192	0.30	333 bis 409

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

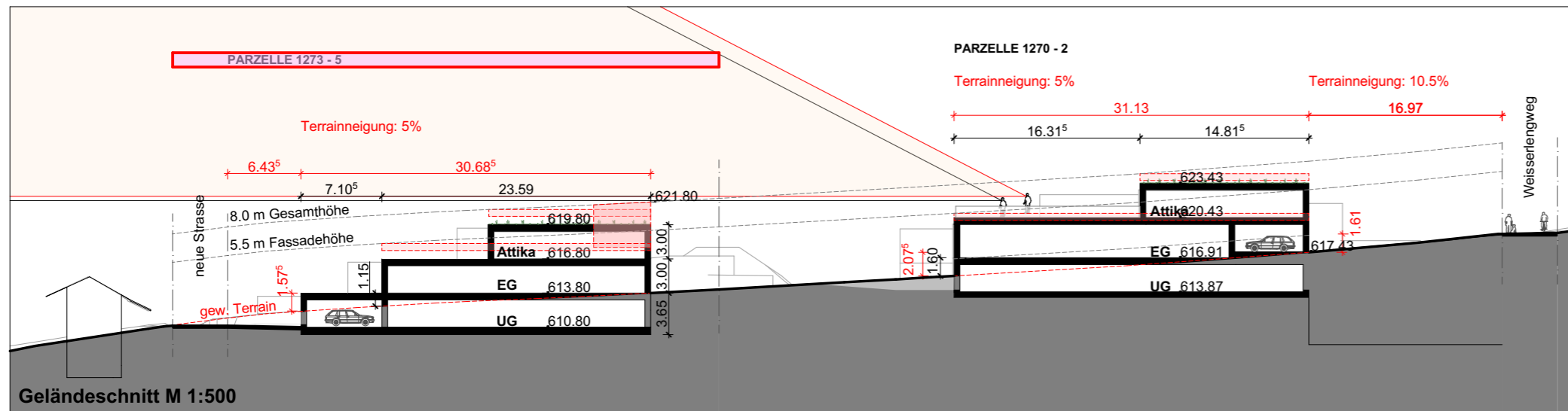
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



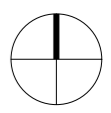
Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



12	Grundstück 5 - Parzelle 1273	Standort	252 (1-8) Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
1085	Bebauungsstudie Juchächer	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
		Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
			Datum 05.07.2022 gez. Jz. ime Format
			Rev Freigabe gez. Bemerkungen

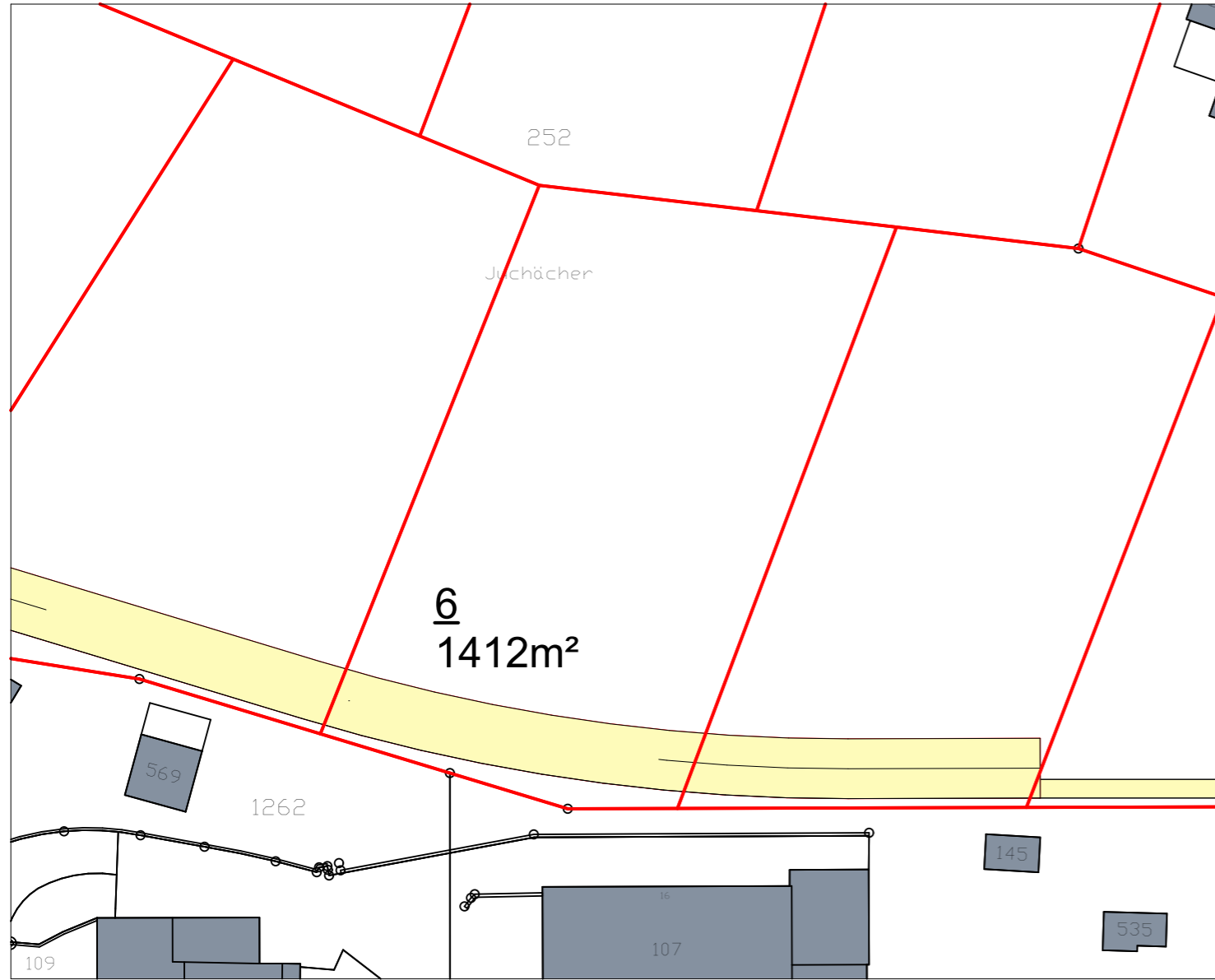
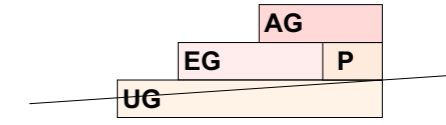


Kenndaten Parzelle

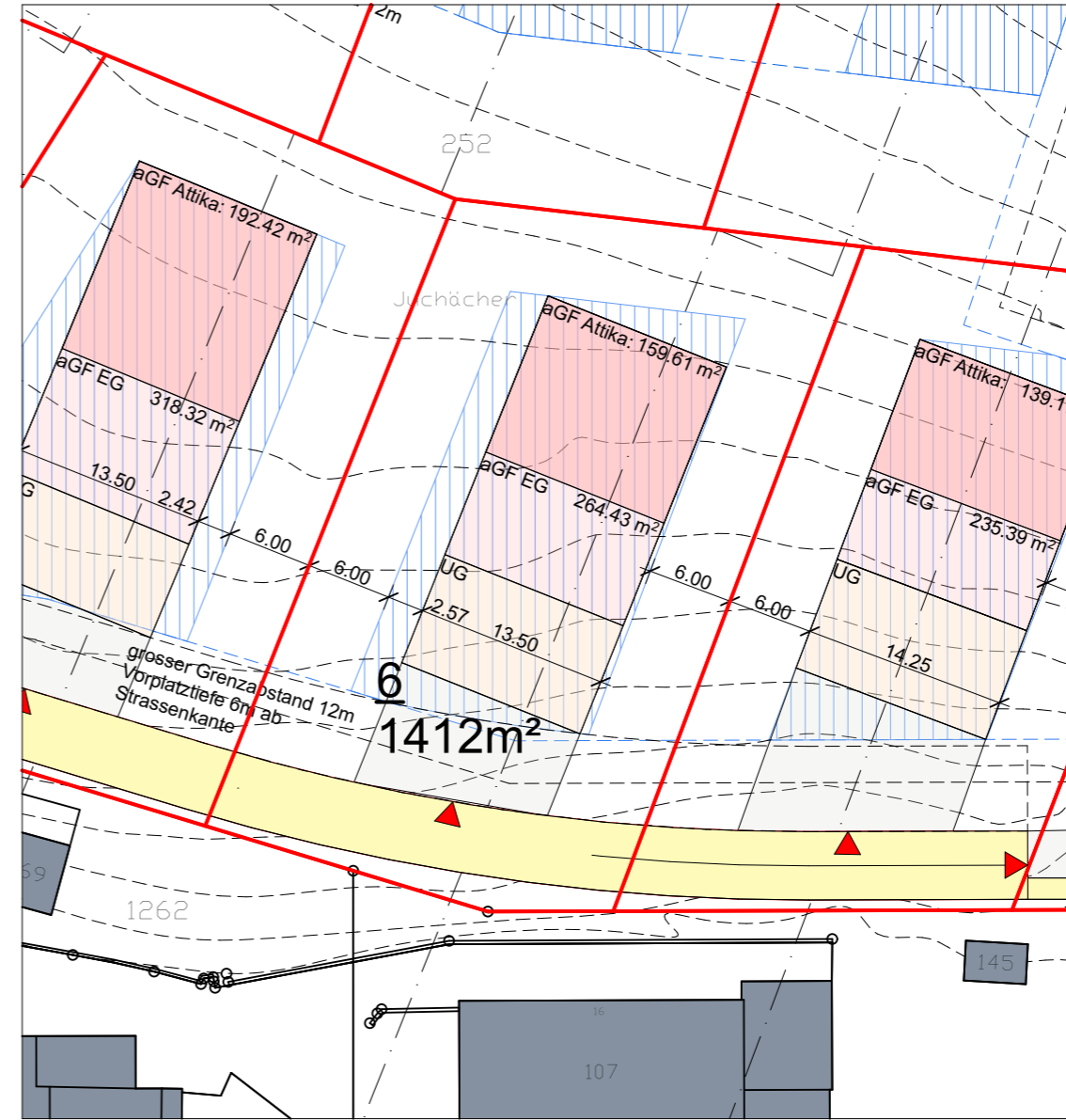
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m ²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF)
1274	6	1'412	aGF 424	0.30	275 bis 339
			aGF EG 265		
			aGF DG 159		

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

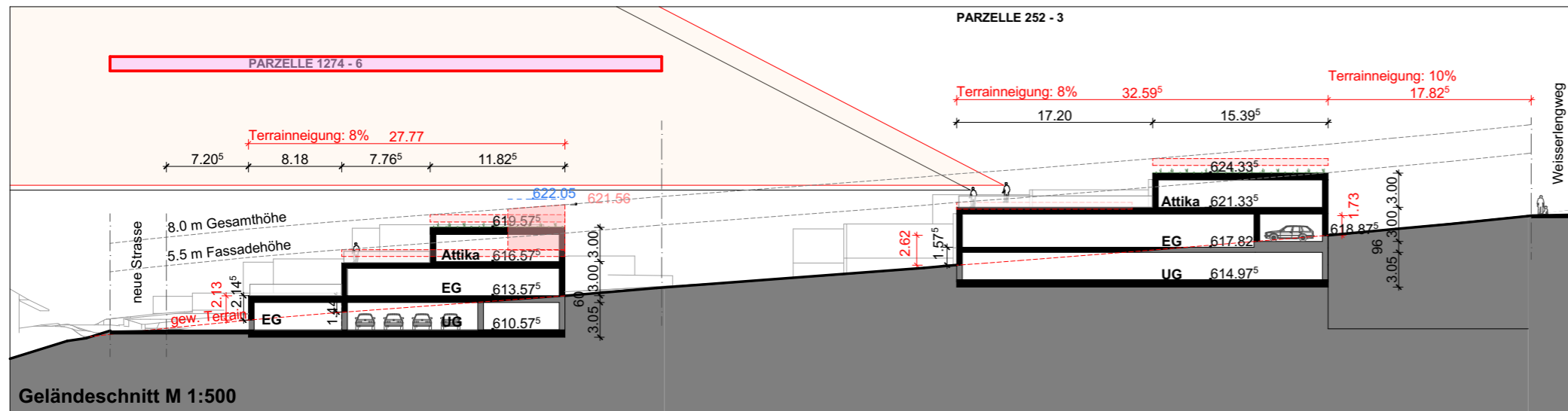
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



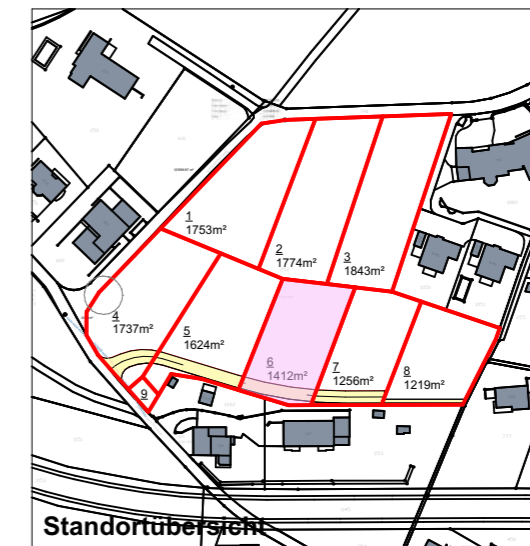
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



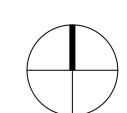
Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



1085	Bebauungsstudie Juchächer	13	Grundstück 6 - Parzelle 1274	Standort	252 (1-8) Weisserlengweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
				Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
				Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
				Datum	05.07.2022 gez. jz. ime Format
				Rev	Freigabe gez. Bemerkungen

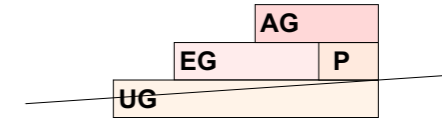


Kenndaten Parzelle

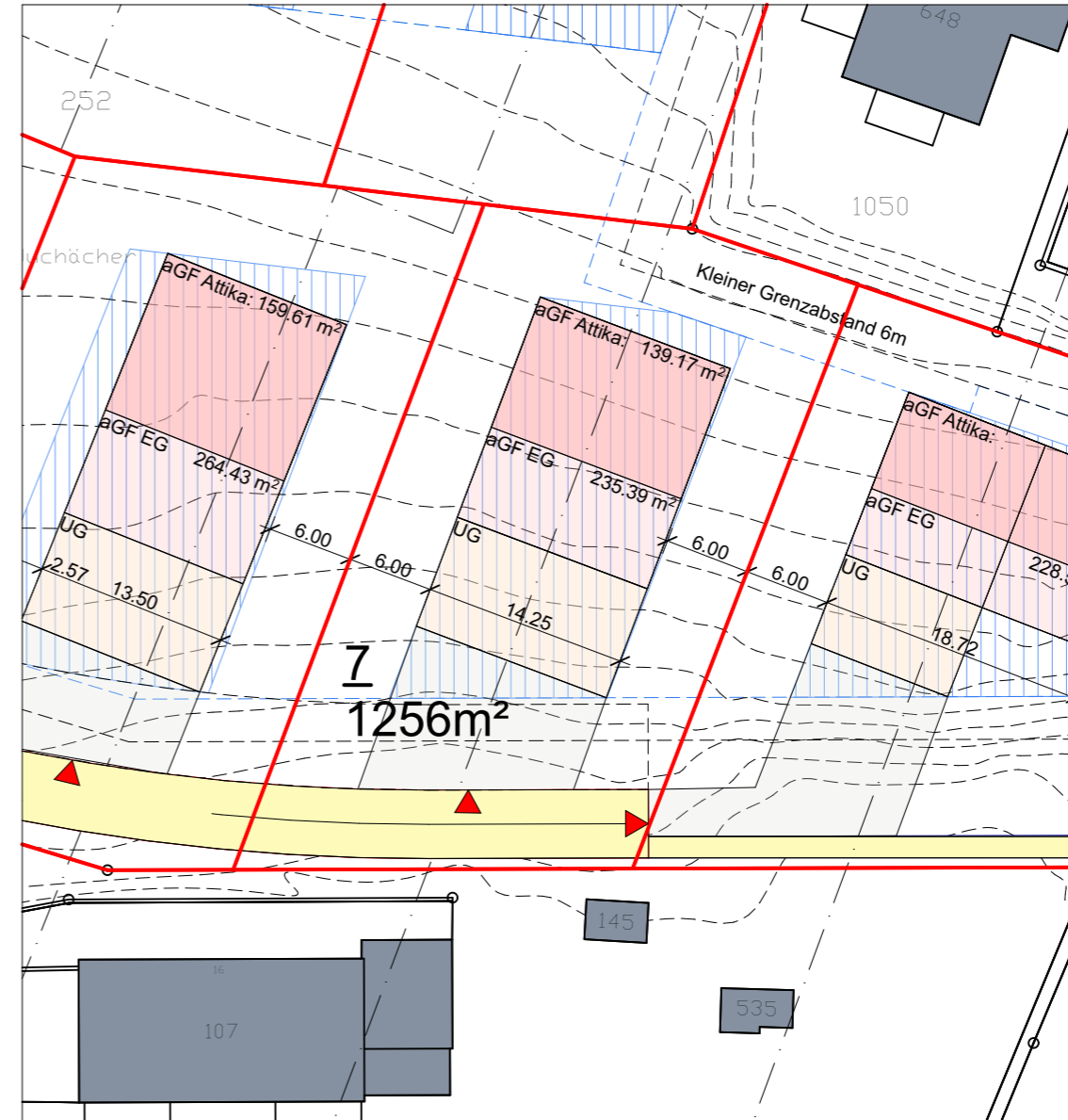
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m ²)	Ausnutzungs-ziffer (AZ)	aproximative Nettонutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF)
1275	7	1'256	aGF 377	0.30	245 bis 301
			aGF EG 235		
			aGF DG 141		

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

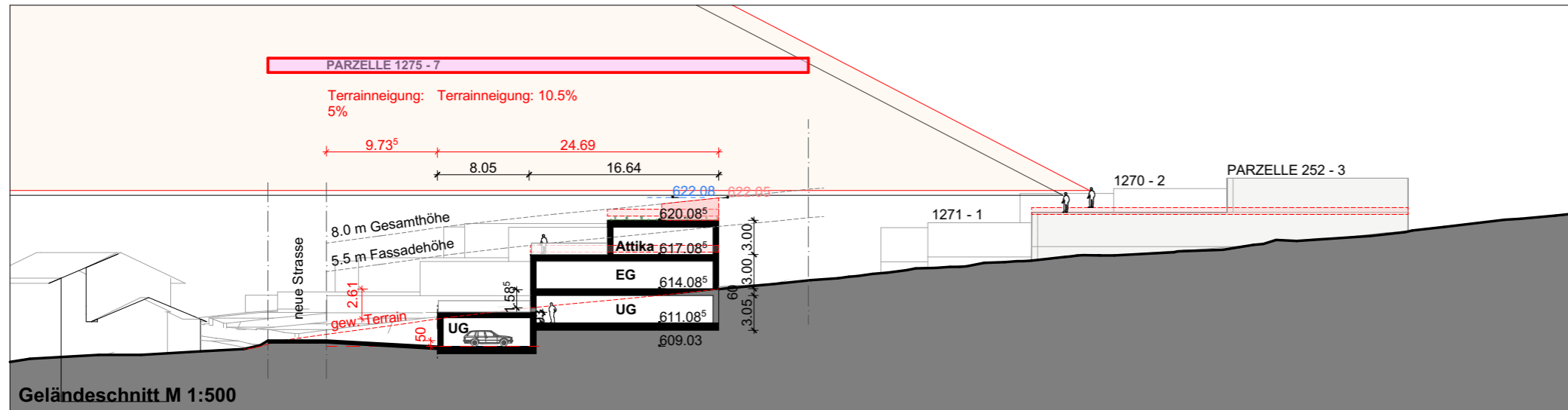
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



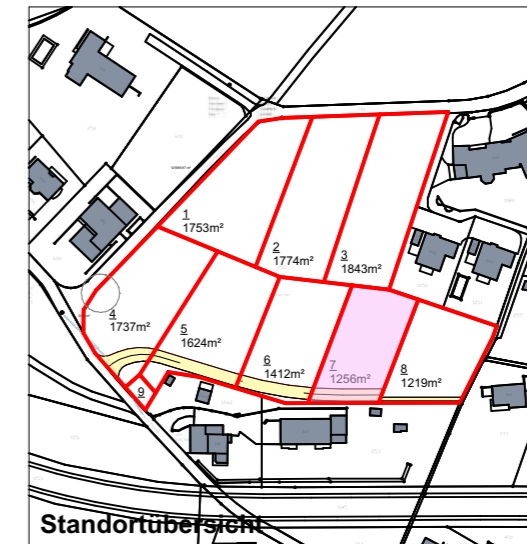
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



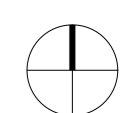
Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



1085	Bebauungsstudie Juchächer	14	Grundstück 7- Parzelle 1275	Standort	252 (1-8) Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
				Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
				Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
					Datum 05.07.2022 gez. jz. ime Format
					Rev Freigabe gez. Bemerkungen

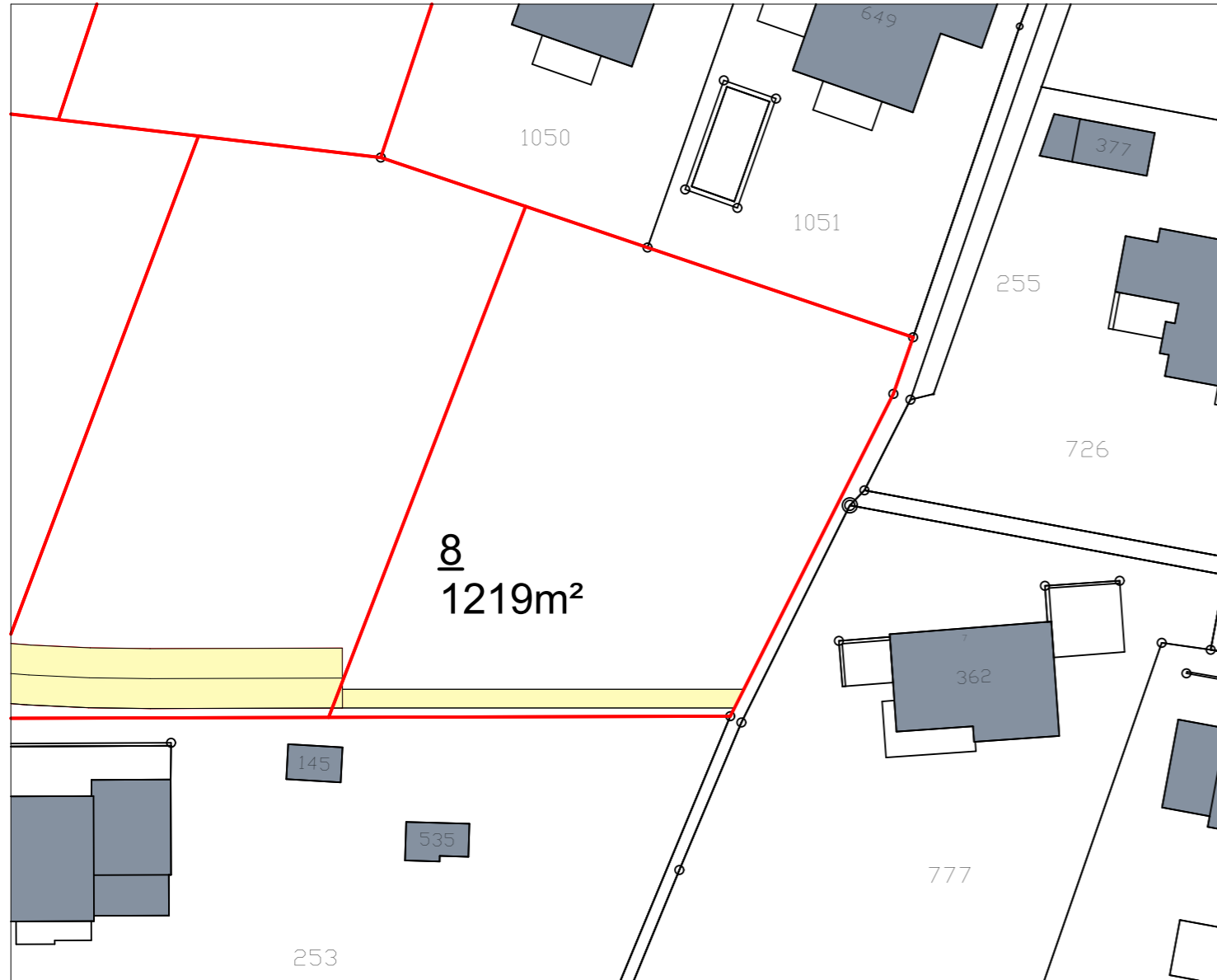
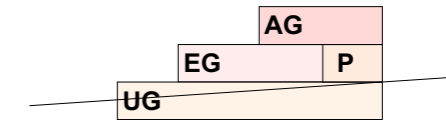


Kenndaten Parzelle

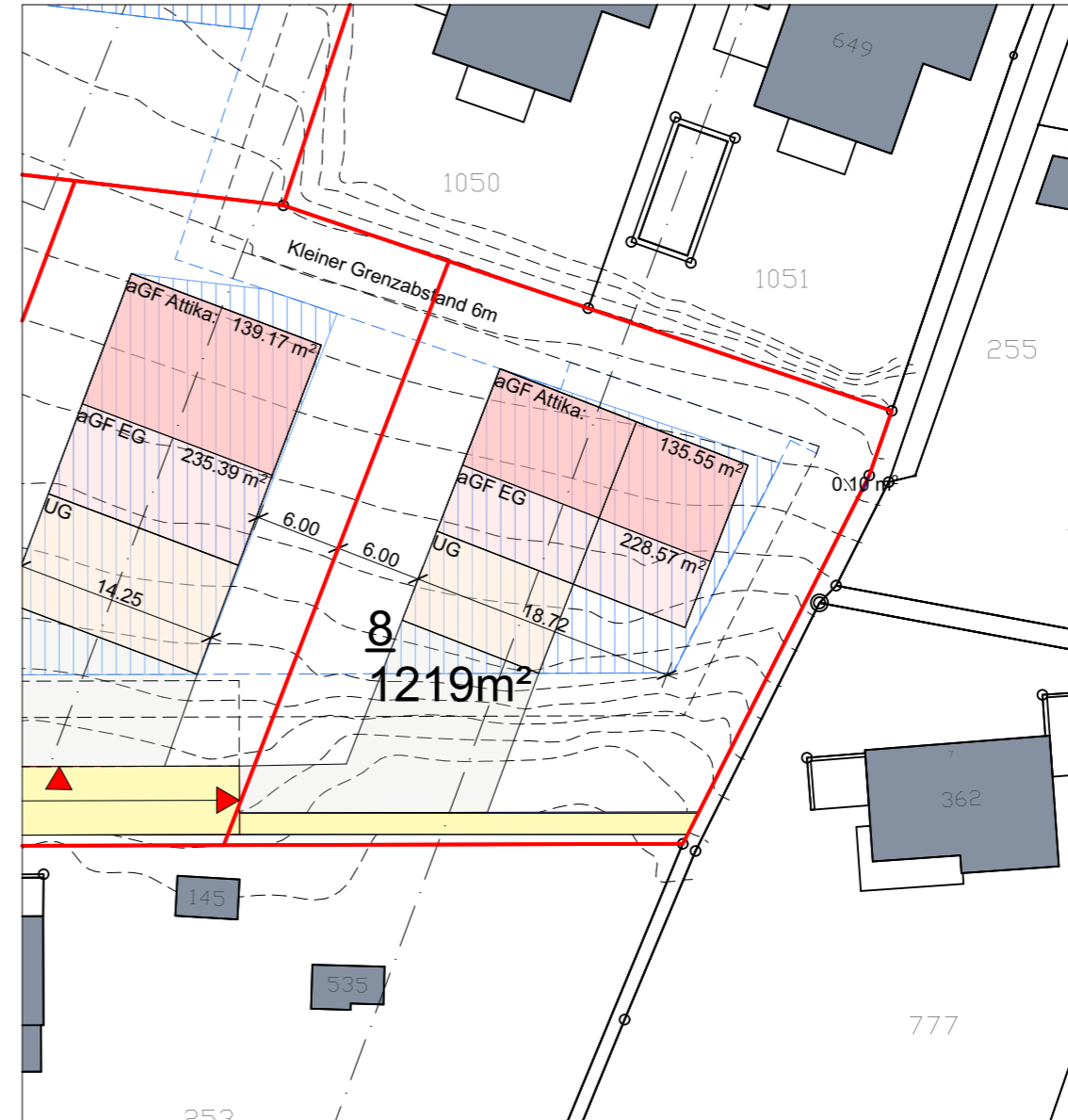
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m ²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m ²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m ² exkl. UG (65 bis 80% aGF)	
1276	8	1'219	aGF 366	0.30	238	bis 292
			aGF EG 228			
			aGF DG 137			

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

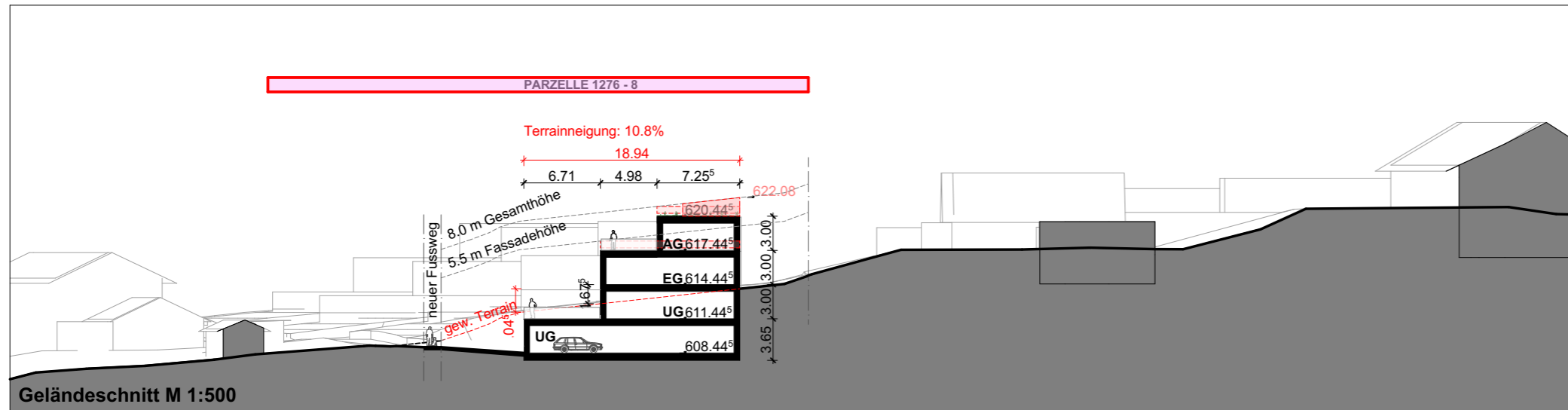
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



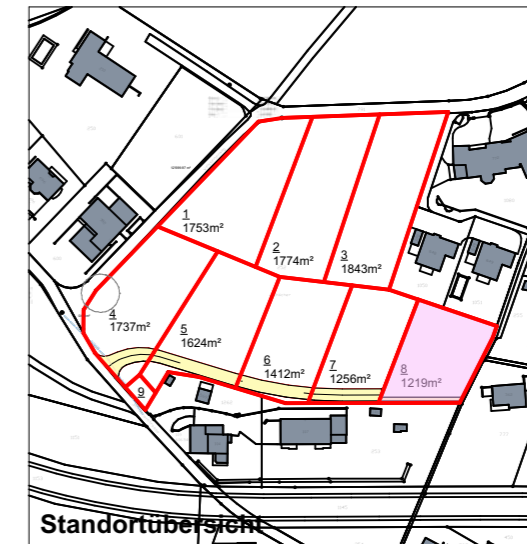
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



15 Grundstück 8 - Parzelle 1276

1085 Bebauungsstudie Juchächer

Standort 252 (1-8) Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli

Bauherr Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli

Rev Freigabe

Datum 05.07.2022 | gez. Jz. ime | Format

Architekt Dorfstasse 52, 8966 Oberwil-Lieli

Architekt Walker Architekten AG | Neumarkt 1 | 5201 Brugg

geiz. Bemerkungen

T 056 460 72 60 | www.walker.ch

