

# Gestaltungsplan „Mitte“

## Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



**Exemplar für die Genehmigung**

Brugg, 30. Oktober 2018

**SKK Landschaftsarchitekten**

SKK Landschaftsarchitekten AG  
Postfach - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen 1  
Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17  
admin@skk.ch - www.skk.ch

**stoosarchitekten**

Stoos Architekten AG  
Baslerstrasse 40  
CH 5200 Brugg  
T: +41 56 442 19 64  
F: +41 56 442 21 64  
info@stoosarchitekten.ch  
www.stoosarchitekten.ch

**STEINMANN**  
INGENIEURE UND PLANER AG

Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer  
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

## IMPRESSUM

---

<b>Auftragsnummer</b>	1100.1283
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Freienwil
<b>Datum</b>	30. Oktober 2018
<b>Datei</b>	H:\Office\1200er\1283_Freienwil Gestaltungsplan Mitte\02 Planungsentwurf\Planungsbericht\Planungsbericht Freienwil Mitte_2018-10-30.docx
<b>Seitenanzahl</b>	33
<b>Titelbild</b>	Luftbild Freienwil, Google Maps (Februar 2017)

## VERFASSER

---

<b>Firma / Organisation</b>	<b>Vorname Name</b>	
Steinmann Ingenieure und Planer AG	Manuel Basler	Ba
Stoos Architekten AG	Jann Stoos	
SKK Landschaftsarchitekten AG	Ingo Golz	

## ÄNDERUNGEN

---

<b>Index</b>	<b>Änderung</b>	<b>Vorname Name</b>	<b>Datum</b>
Erstellung	Entwurf für die kantonale Vorprüfung	Manuel Basler	06.11.14
a	Einarbeitung fachliche Stellungnahme vom 14.01.2015	Manuel Basler	11.02.15
b	Entwurf für die abschliessende kantonale Vorprüfung	Manuel Basler	10.06.15
c	Entwurf für die Mitwirkung	Manuel Basler	12.01.16
d	Entwurf für das fachliche Gutachten	Manuel Basler	28.06.16
e	Gesamtüberarbeitung Gestaltungsplan für das fachliche Gutachten	Manuel Basler	30.03.17
f	Überarbeitung aufgrund Stellungnahme Marti Partner	Manuel Basler	16.06.17
g	Exemplar Vorprüfung	Manuel Basler	12.07.17
h	Einarbeitung fachliche Stellungnahme vom 04.09.2017	Manuel Basler	01.11.17
i	Exemplar öffentliche Auflage	Manuel Basler	01.02.18
j	Exemplar für den GR-Beschluss (Vorabzug)	Manuel Basler	12.09.18
k	Exemplar für den GR-Beschluss	Manuel Basler	25.09.18
l	Exemplar für die Genehmigung	Manuel Basler	30.10.18

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	AUSGANGSLAGE.....	1
2.	GRUNDLAGEN .....	2
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	2
2.2	Bestandteile des Gestaltungsplans.....	2
2.3	Perimeter / Eigentumsverhältnisse .....	2
3.	RICHTPROJEKT .....	4
3.1	Städtebauliches Konzept.....	4
3.2	Architektur .....	6
3.3	Konzept Freiraumgestaltung.....	7
3.4	Erschliessung und Parkierung .....	10
3.5	Warenumschatg .....	11
3.6	Langsamverkehr.....	13
4.	ZENTRALE SACHTHEMEN.....	15
4.1	Bachverlegung, Bachabstand.....	15
4.2	Hochwasserschutz .....	15
4.3	Abstimmung mit Kantonsstrasse, Strassenabstand .....	16
4.4	Lärmschutz.....	18
5.	GESTALTUNGSPLAN UND SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN .....	19
5.1	Zielsetzung .....	19
5.2	Verhältnis zur Grundordnung und zu übergeordneten Vorgaben .....	19
5.3	Bauvorschriften .....	21
5.4	Umgebungsgestaltung.....	23
5.5	Erschliessung und Parkierung .....	23
5.6	Umwelt und Naturgefahren.....	24
5.7	Etappierung.....	24
5.8	Qualitätssicherung.....	24

---

6.	INTERESSENABWÄGUNG .....	25
6.1	Oberflächenparkierung .....	25
6.2	Anlieferung Dorfladen .....	27
6.3	Erschliessung Tiefgarage .....	28
7.	MITWIRKUNG UND VERFAHREN .....	29
7.1	Mitwirkung .....	29
7.2	Nachweis der besseren Lösung im Sinne von § 21 BauG .....	29
7.3	Weitere Verfahrensschritte .....	29

## 1. Ausgangslage

Die um 1970 realisierte Kantonsstrasse K 427 (Badener-/ Lengnauerstrasse) durchschneidet das Siedlungsgebiet von Freienwil in zwei Teile. Bei der Realisierung der Strasse wurde ein Gebäude abgerissen. Der historische Ortskern ist aufgrund der Durchfahrtsstrasse fragmentiert. Durch fehlende Gebäude beim Ortseingang ist die Eingangssituation in das Dorf räumlich schwach definiert. Durch den verkehrsorientierten Charakter der Strasse wird die Trennwirkung noch verstärkt.

Im Zusammenhang mit dem Strassenausbauprojekt Freienwil IO; K 427, Neugestaltung Kantonsstrasse K 427 wurde der Zentrumsbereich von Freienwil mit der Bushaltestelle unter obenstehenden Gesichtspunkten neu geplant (Abbildung 1). Mit dem Bau wurde im Oktober 2014 gestartet und die Strasse wurde anlässlich eines Dorffestes im Juni 2016 eingeweiht.



**Abbildung 1: Ansicht Freienwil Mitte vor und nach der Strassensanierung**

Der Gemeinderat möchte den Bereich bei der Kreuzung Badener-/ Dorf-/ Alte Ehrendingerstrasse neu überbauen und verdichtet gestalten. Dabei muss zwingend Platz für einen Ersatz des bestehenden Dorfladens geschaffen werden. Im Jahr 2016 wurde eine Dorfladengenossenschaft gegründet, welche das Grundstück östlich des ehemaligen Restaurants Eintracht für diesen Zweck erworben hat.

Die ursprüngliche Idee bestand darin, die beiden Dorfteile östlich und westlich der Kantonsstrasse miteinander zu verbinden. Aus dieser Idee entstand ein Richtprojekt, welches im Jahr 2013 als Grundlage für den Gestaltungsplan diente. Der Gestaltungsplan wurde Ende 2014 erstmals zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und im September 2015 mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Im Februar 2016 wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt, an welchem sich 28 Personen beteiligten. Die wesentlichen Punkte der Mitwirkungseingaben laute-

ten: Standort Dorfladen, Anlieferung, Ortsbildschutz, Aussenraumgestaltung, Gebäudehöhen. Aufgrund der sehr kritischen Äusserungen entschied der Gemeinderat, ein neues, unabhängiges Fachgutachten in Auftrag zu geben. Eine erste Stellungnahme von Marti Partner Architekten und Planer AG, Lenzburg, warf ähnliche Fragen auf. Der Gemeinderat hat daher das Planungsteam damit beauftragt, das Richtprojekt im Hinblick auf die kritischen Punkte zu überarbeiten. Auf dieser Basis wurde der vorliegende, neue Gestaltungsplanentwurf erarbeitet.

Der vorliegende Planungsbericht dient als erläuternde Grundlage für das Genehmigungsverfahren.

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Die Sondernutzungsplanung Mitte (Gestaltungsplan) basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 01.05.2017)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 01.01.2018)
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Freienwil vom 18. Juni 1998
- Bauzonenplan der Gemeinde Freienwil vom 1. März 1994
- Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und zugehörige Sondernutzungsvorschriften vom 30. März 1993

### **2.2 Bestandteile des Gestaltungsplans**

Die Sondernutzungsplanung gemäss § 21 BauG besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Der vorliegende Planungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung. Das Richtprojekt gilt richtungsweisend für die Umsetzung des Gestaltungsplans.

### **2.3 Perimeter / Eigentumsverhältnisse**

Der Perimeter umfasst die Parzellen unmittelbar östlich und westlich der Kantonsstrasse im Zentrum von Freienwil (Tabelle 1 und Abbildung 2). Zur Sicherstellung der Erschliessung wird auch die bestehende Tiefgaragenausfahrt der Überbauung Roosweg einbezogen.

**Tabelle 1: Grundeigentümer im Perimeter**

Parz. Nr.	Perimeterfläche [m <sup>2</sup> ]	Eigentümer	Bemerkungen
105	417	Müller Robert und Burger Müller Gertrud, Freienwil	Ehem. Restaurant Eintracht
612	359	Genossenschaft Dorfladen, Freienwil	
109	722	Kuster Ruth Marie und Felix, Freienwil	
110	616	Gemeinde Freienwil	
571	173	G. Kämpf AG Holzbau, Rapperswil	Überbauung Roosweg
572	99	G. Kämpf AG Holzbau, Rapperswil	Ausfahrt Tiefgarage Roosweg
1	1114	Staat Aargau	Kantonsstrasse
40	160	Gemeinde Freienwil	Alte Ehrendingerstrasse
74	570	Gemeinde Freienwil	Dorfstrasse
27	13	Baugeschäft Schneider Flück AG	
<b>Total</b>	<b>4243</b>		



**Abbildung 2: Gestaltungsplanperimeter mit Parzellen-Nummern**

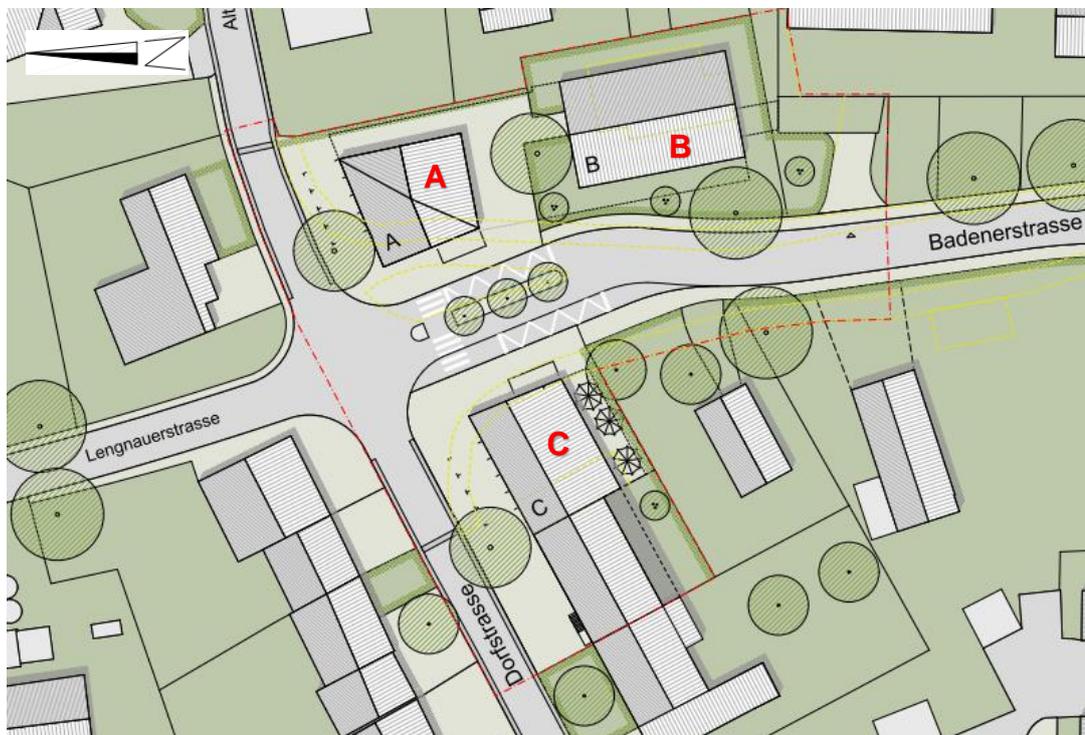
### 3. Richtprojekt

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Die übergeordnete städtebauliche Idee besteht in der Verbindung der Dorfteile von Freienwil sowie dem Erreichen einer inneren Verdichtung mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.

Mit dem Bau der Kantonsstrasse erlebte Freienwil eine grundlegende Veränderung im Dorfgefüge. Die Lage der Kantonsstrasse führte zu einer Teilung des Dorfes und gemeinsam mit dem in diesem Zusammenhang vollzogenen Abbruch des ortsbau-lich wichtigen Bauernhauses auf Parz. 110 (Bereich A) entstand ein räumlich unde-finierter Verkehrsknotenpunkt im eigentlichen Dorfkern. Die Grundidee, um dieser Situation zu begegnen, stammt aus dem Urprojekt Knoten Freienwil, das eine Klä-rung mittels Bezugnahme auf die Strukturen vor dem Verkehrseingriff ersuchte.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes geht es um eine in die örtliche Situation im Dorf-kern eingepasste Überbauung der drei Baubereiche A, B und C (Abbildung 3).



**Abbildung 3: Ausschnitt Richtprojekt mit den Baubereichen (Stoos Architekten AG)**

Die beiden durch die Kantonsstrasse getrennten Ortsteile sollen funktional und ge-stalterisch miteinander verbunden werden, um durch eine präzise räumliche Defini-tion eine „Mitte“ als klare Adresse zu schaffen.

Ein wesentliches Element bildet der Dorfladen im Baubereich C westlich der Kantonsstrasse. Das Gebäude bildet die Verlängerung des ehemaligen Restaurants Eintracht und markiert seine Präsenz durch den umgebenden Platz sowie durch die Nähe zur Kantonsstrasse.

Im Baubereich A östlich der Kantonsstrasse befindet sich ein freistehendes Gebäude. Durch den öffentlichen Platz ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung naheliegend. Im generellen Gestaltungsplan Freienwil ist im Bereich A bereits eine Baute als Ersatz des ehemaligen Bauernhauses auf Gemeindeland ausgewiesen.

Im privaten Baubereich B entsteht in der Verlängerung der Wohnüberbauung Kämpf ein Gebäude mit zentralen Wohnungen (vorzugsweise Alterswohnungen).

Weiterer Anknüpfungspunkt, um der heutigen Situation der Strassenführung an dieser wichtigen Stelle zu begegnen, liegt in der historischen Begründung der Ausrichtung der Bauten auf die Dorfstrasse als ein primäres ortsbauliches Element. Die neuen Gebäude an der Kreuzung, als zentraler Knoten- und Dorfverbindungsbe- reich, sollen die Charakteristika der traufständigen Bauten aufnehmen und weiter stärken. Es handelt sich um murale, homogene Baukörper mit markanten Satteldächern, die in ihrer Gesamtkomposition der Fassaden eine Ruhe im Ausdruck finden. Durch die Setzung der drei Bauten entsteht eine räumliche Verdichtung und der Dorfkern erhält ein adäquates Gesicht.

Die beiden Bushaltestellen liegen in diesem Sinne kreuzungsnah zentral an der Kantonsstrasse. In diesen Bereichen befinden sich die sicheren Übergänge der Fussgänger (Abbildung 4).



**Abbildung 4: Ausschnitt Richtprojekt EG (Stoos Architekten AG)**

### 3.2 Architektur

Die Architektur orientiert sich an den Vorgaben des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzzone. Entsprechend sind die Fassaden schlicht gestaltet und weisen regelmässige, hochformatige Fenster auf.

Die Gebäudehöhen sind tiefer gehalten, als gemäss BNO zulässig wäre (siehe auch Abschnitt 5.3). Damit im obersten Geschoss trotzdem helle Wohnungen erstellt werden können, sind Dachlukarnen auf über einem Drittel der Fassadenlänge vorgesehen (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7). Es handelt sich somit um dreigeschossige Bauten, was in der Dorfzone zulässig ist.



Abbildung 5: Ansicht Nordfassade, Baubereiche A und C



Abbildung 6: Ansicht Südfassade, Baubereich C



Abbildung 7: Ansicht Westfassade, Baubereiche A und B

### 3.3 Konzept Freiraumgestaltung

Zielsetzung in der Freiraumgestaltung ist die Stärkung des Verbunds der beiden Dorfteile mittels eines zusammenhängenden und ruhigen Erscheinungsbildes. Die Gestaltungssprache ist zurückhaltend und hochwertig und der Raum weist eine hohe Durchlässigkeit auf. Eine einheitliche Oberfläche auf beiden Strassenseiten von Fassadenkante zu Strassenkante verdeutlicht den öffentlichen Raum um die beiden Gebäude in den Bereichen A und C und markiert den Zentrumsbereich. Durch eine grossformatige Natursteinpflasterung (z.B. Guber Granit) hebt sich der Belag in Farbgebung oder Oberflächenstruktur leicht von den Fahrbahnflächen ab (Abbildung 8).

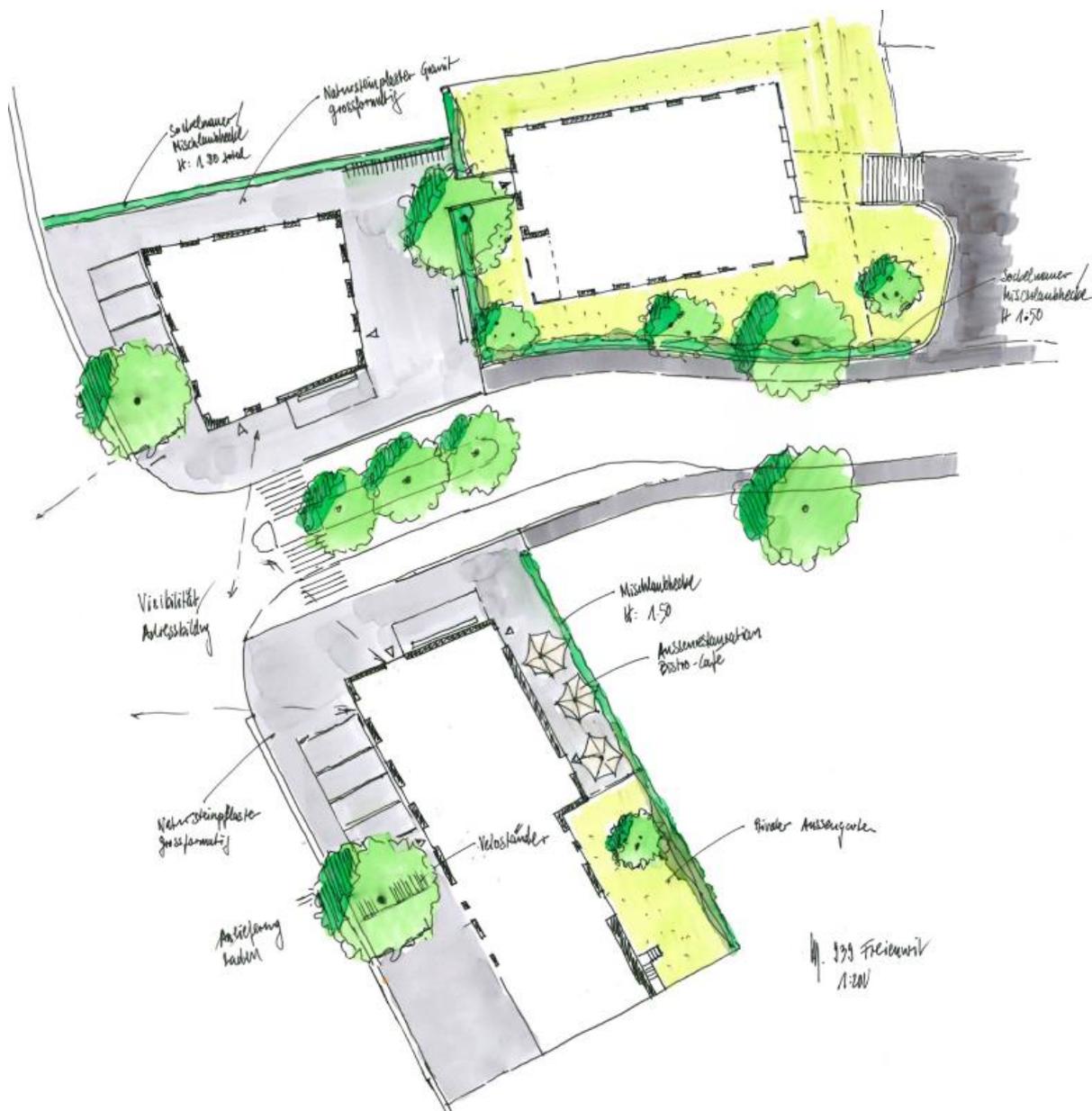


Abbildung 8: Richtkonzept Umgebung (SKK Landschaftsarchitekten AG)

Die Parkierungsflächen entlang der Dorfstrasse und der alten Ehrendingerstrasse benötigen Raum, integrieren sich aber in den umgebenden Belag, indem beispielsweise nur die Eckpunkte markiert werden. Statt mit Baumreihen (früherer Planungsstand) werden diese Flächen mit raumwirksamen, hochstämmigen Einzelbäumen begrünt.

Der Vorplatz des Baubereichs C weist eine gemischte Nutzung auf, öffentlich in Verbindung mit dem Dorfladen und privat in Verbindung mit den Wohnungen. Vor dem Dorfladen werden vier Parkplätze und Veloabstellplätze angeordnet. Der Raum um den Dorfladen wird aufgewertet und weist bewusst keine Abstellflächen für mobile Einrichtungen wie Sammelbehälter und dergleichen auf. Auf der Südseite kann der Platz als Bistro-Café genutzt werden. Gegenüber der Nachbarparzelle ist eine Mischlaubhecke als Abgrenzung vorgesehen.

Da das Gebäude B (heutige Alte Post) als reines Wohngebäude konzipiert ist, soll der Aussenraum entsprechend als privater Garten begrünt und mit einer Sockelmauer mit begleitender Hecke gefasst werden. Baum- und Strauchpflanzungen ergänzen den ortstypischen Vorgartencharakter. Durch die Ausbildung eines erhöhten Erdgeschosses kann der notwendige Bodenaufbau über der Tiefgarage zur Bepflanzung des Gartens sichergestellt werden.

Die privaten Vorzonen ordnen sich in ihrer gestalterischen Ausprägung und auch räumlich der Zielsetzung eines einheitlichen Zentrumbildes unter.

Ein "Baumtor" an der Kantonsstrasse markiert den Eintritt in die innere Zentrumszone (Abbildung 9). Weitere Baumstellungen am Rand der Baubereiche A und B charakterisieren den öffentlichen Raum und sind Teil der Aufenthaltsqualität (Abbildung 10).



**Abbildung 9: Visualisierung Richtprojekt (Stoos Architekten AG)**



**Abbildung 10: Visualisierung Richtprojekt (Stoos Architekten AG)**

### 3.4 Erschliessung und Parkierung

#### 3.4.1 Bedarf und Angebot

Das Richtprojekt weist ein Gesamtangebot von rund 16 Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern aus (Baubereich A mit 5 Wohnungen und Gewerbe im EG; Baubereich B mit 7 Wohnungen und Gemeinschaftsraum; Baubereich C mit 4 Wohnungen und Laden im EG). Bei einem Parkplatzbedarf (Pflichtparkplätze gemäss VSS Norm) von 1 Parkplatz pro Wohnung und 10 % für Besucher ergibt sich ein Gesamtbedarf von 17-18 Parkplätzen. Für den Bedarf des Ladens und das potentielle Gewerbe in den Baubereichen A und C sind je 3-4 Parkplätze erforderlich. Ohne Eintracht ist ein Bedarf von 23-26 Parkplätzen vorhanden.

Im Richtprojekt wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters folgendes Angebot an Abstellplätzen ausgewiesen:

- 18 unterirdische Abstellplätze
- 4 oberirdische Abstellplätze beim Baubereich A
- 4 oberirdische Abstellplätze vor dem Dorfladen beim Baubereich C

Der Gemeinderat hat gemäss § 11 Abs. 5 BNO die Möglichkeit, aus Gründen des Ortsbildschutzes die Zahl der Abstellplätze zu beschränken.

#### 3.4.2 Tiefgarage

Unter den Baubereichen A und B kann eine gemeinsame Tiefgarage mit 18 Parkplätzen realisiert werden. Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Tiefgaragenausfahrt der Überbauung Roosweg. Vor dem bestehenden Gebäude wird ein Niveauunterschied von knapp zwei Metern überwunden.

Die Zufahrt über die bestehende Rampe der Überbauung Roosweg wird mittels Dienstbarkeitsvertrag grundbuchlich geregelt. Wird diese realisiert, ist die zweite vorgesehene Zufahrt ab der Alten Ehrenderingerstrasse nicht mehr notwendig. Der Gemeinderat will sich aber mit der zweiten Zufahrtsmöglichkeit absichern, wenn wider Erwarten die gemeinsame Zufahrt mit der Firma G. Kämpf AG ab der Badenstrasse nicht möglich wäre.

Als Randbedingung muss die bestehende Schmutzwasserkanalisation tiefer gelegt werden, damit diese überquert werden kann. Die Sauberwasserleitung muss hinter die Baubereiche A und B umgelegt und an die neue Bachleitung in der Alten Ehrenderingerstrasse angeschlossen werden. Weitere Werkleitungen, wie Kabelrohrblöcke, sind ebenfalls umzulegen.

### 3.4.3 Oberirdische Parkierung

Entlang der Dorfstrasse / Alte Ehrendingerstrasse werden oberirdische Parkfelder angeordnet. Diese dienen als Besucherparkplätze für die Wohnungen und das Gewerbe im Erdgeschoss. Die Parkfelder werden analog zur bereits bestehenden Situation senkrecht angeordnet. Dies ist notwendig, um auch für den vorgesehenen Dorfladen genügend Kundenparkplätze anbieten zu können. In der Alten Ehrendingerstrasse beim Baubereich A besteht die Möglichkeit, die Parkplätze aufgrund der einzuhaltenden Sichtzone längs anzuordnen (siehe Kapitel 6.1).

Für die oberirdischen Abstellplätze gilt gemäss VSS-Norm 640291a die Komfortstufe B (Personenwagen, öffentlich zugänglich). Für Senkrechtparkfelder dieser Komfortstufe wird eine Parkfeldlänge von 5.00 m benötigt. Die Länge für die allfälligen Längsparkfelder an der Alten Ehrendingerstrasse beträgt gemäss Norm 6.00 m bzw. 5.00 m für die beiden Randparkfelder. Die minimale Breite beträgt 1.90 m.

Die Vor- und Nachteile der Längs- und Senkrechtparkfelder wurden im Vorfeld mit der Regionalpolizei besprochen. Der Entscheid über die beste Anordnung der Parkfelder soll im Rahmen des Baugesuchs zusammen mit der Regionalpolizei definiert werden.

## 3.5 Warenumschlag

Der heutige Maxi-Dorfladen befindet sich an der Badenerstrasse 4 auf der Parzelle Nr. 102 gegenüber der Tiefgarageneinfahrt der Überbauung Kämpf. Die Anlieferungen finden auf dem Vorplatz statt. Gemäss Auskunft der Spar Handels AG werden für die Anlieferungen von Lebensmitteln mehrheitlich 16 m lange Sattelschlepper mit einem Gewicht von 23 t eingesetzt (teilweise auch 10 m lange Lastwagen / 18 t). Die Anlieferungen finden gemäss Betreiber jeweils montags, mittwochs und freitags zwischen 06.30 und 07.00 Uhr statt.

Die Machbarkeit der Anlieferung beim Dorfladen (Baubereich C) wurde mittels Schleppekurvensimulation geprüft (Abbildung 11) und mit der Regionalpolizei besprochen (siehe Kapitel 6). Der Sattelschlepper biegt dabei von Baden herkommend links in die Dorfstrasse ab und hält, unter Inanspruchnahme des Vorplatzes, am linken Strassenrand an. Während der Anlieferungszeit kann der Sattelschlepper durch die von der Dorfstrasse her kommenden Fahrzeugen überholt werden; vor dem Knoten bleibt Platz für zwei Personenwagen frei. Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen vor der Eintracht werden nur für kurze Zeit blockiert.

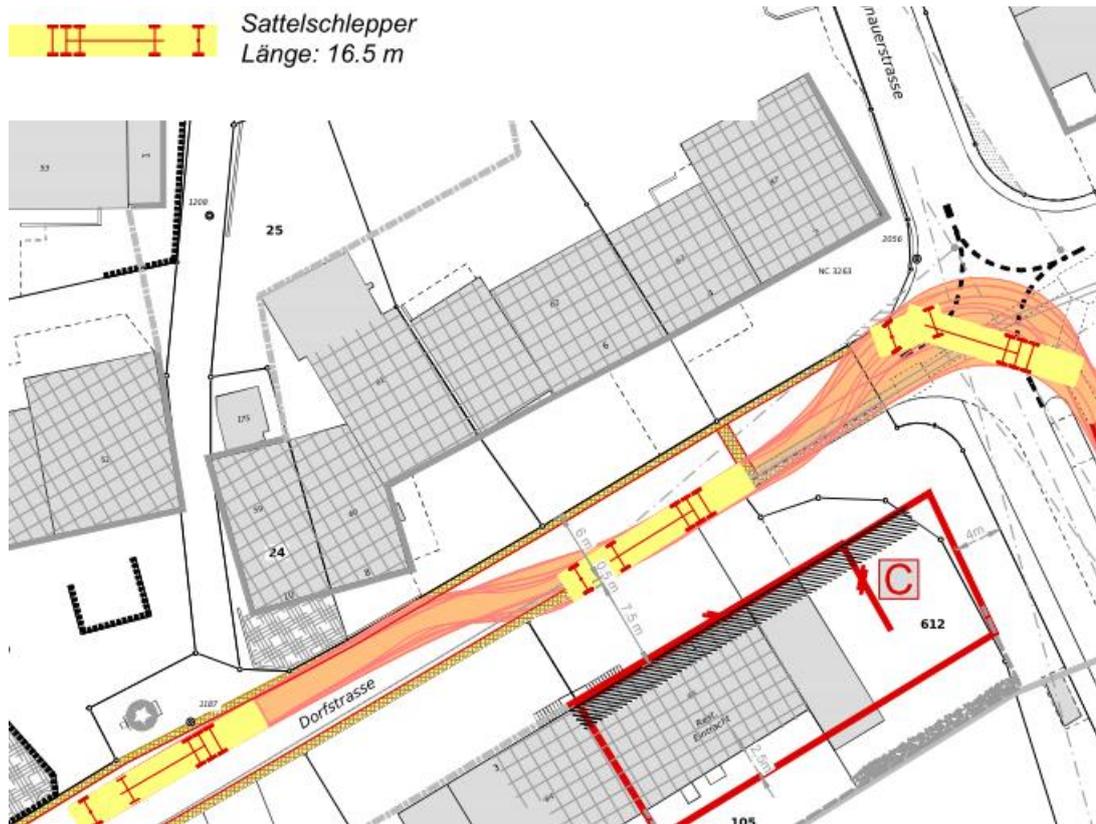


Abbildung 11: Überprüfung Machbarkeit Anlieferung Dorfladen mittels Schlepplagen

Die Wegfahrt führt vom Dorfladen über die Bergstrasse und ist mit einem Sattelschlepper problemlos fahrbar (Abbildung 12).

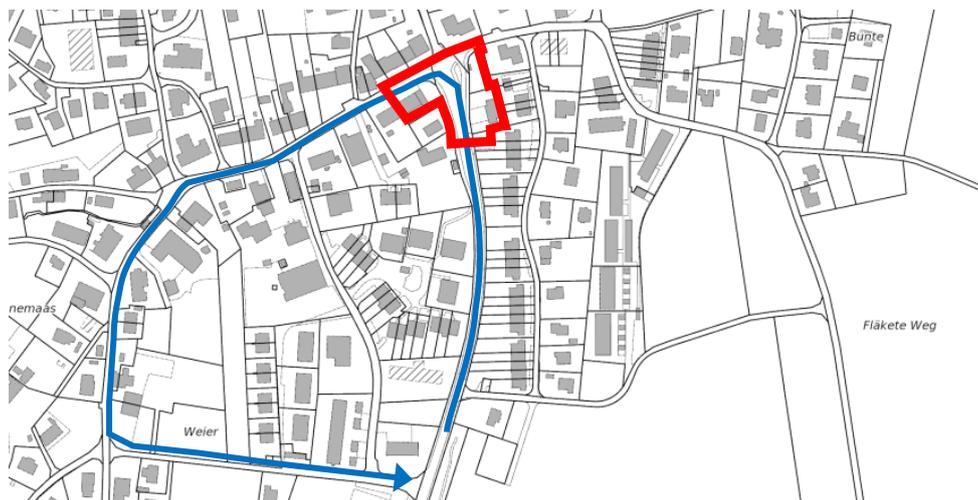


Abbildung 12: Verkehrsregime Anlieferung Dorfladen

### 3.6 Langsamverkehr

#### 3.6.1 Fussgänger

Auf der Dorfstrasse bzw. Alten Ehrendingerstrasse gibt es kein Trottoir. Die verkehrsberuhigte Strasse (Tempo 30) wird im Mischverkehr betrieben, indem sich Fussgänger, Radfahrer und Automobilisten den Strassenraum teilen. Für die Querung der Kantonsstrasse muss ein Stück auf dem Trottoir bis zum Fussgängerstreifen gegangen werden. Die öffentliche Vorzone bietet zusätzlichen Bewegungsspielraum (Abbildung 13).



**Abbildung 13: Fussgängerführung im Bereich der Kantonsstrassenquerung**

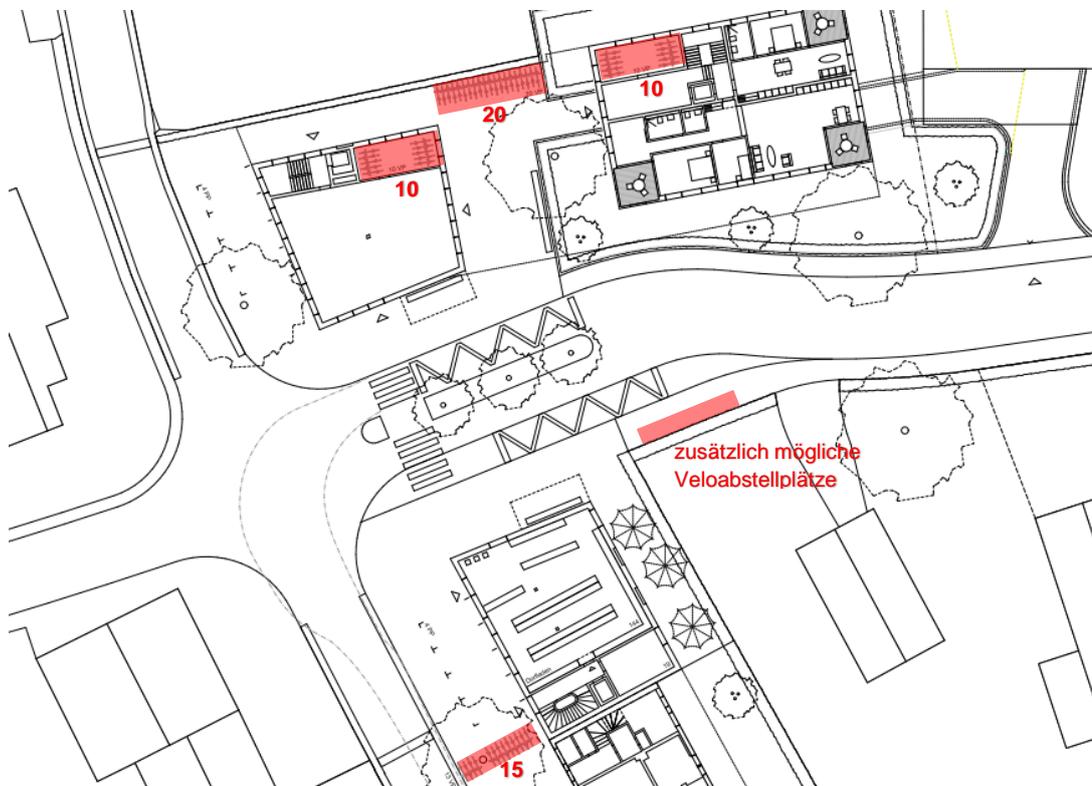
#### 3.6.2 Veloabstellplätze

Gedeckte öffentliche Veloabstellplätze dürfen gemäss § 12 Abs. 4 SNV in der öffentlichen Vorzone erstellt werden. Im Richtprojekt wird ein Standort an der östlichen Parzellengrenze vorgeschlagen, der genaue Standort wird aber nicht vorgeschrieben. Bei der Bushaltestelle wurde im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt bereits eine Veloparkierung hinter dem Bushäuschen erstellt. Diese sind mit der Überbauung des Baubereichs A zu entfernen. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite können direkt bei der Bushaltestelle zusätzliche Veloabstellplätze erstellt werden.

Gemäss VSS-Norm 640 065 besteht ein Gesamtbedarf an rund 45 bis 50 Veloabstellplätzen (Tabelle 2). Im Richtprojekt kann innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein Angebot von 55 Veloabstellplätzen ausgewiesen werden (Abbildung 14).

**Tabelle 2: Berechnung Bedarf Veloabstellplätze gemäss VSS Norm 640 065**

Wohnungen	1 pro Zimmer	16 Whg. à 2-3 Zi	ca. 40
Dorfladen	2-3 pro 100 m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche 144 m <sup>2</sup>	3-4
Baubereich C	+ 1-2 für Mitarbeitende		1-2
Gewerbe	0.25 pro 100 m <sup>2</sup>	Fläche 134 m <sup>2</sup>	0-1
Baubereich A	+ 1 für Mitarbeitende		1
Total Bedarf an Veloabstellplätzen			45-50



**Abbildung 14: Übersicht Veloabstellplätze**

## 4. Zentrale Sachthemen

### 4.1 Bachverlegung, Bachabstand

Parallel zur Badenerstrasse verläuft das eingedolte öffentliche Gewässer Maasbach. Im Rahmen des Werkleitungsprojektes der Gemeinde Freienwil, welches im Zusammenhang mit dem Kantonsstrassenprojekt realisiert wurde, wurde der Maasbach im Bereich der Parzellen 109 und 110 in die Strasse verlegt.

Zur Gewährleistung des Leitungsunterhalts ist ein Gewässerabstand zur Bachleitung einzuhalten. Dieser Abstand richtet sich neu nach kantonaler und eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung. Da es sich hier um eine neue Leitung handelt und eine Offenlegung kein Thema mehr ist, ist eine Unterschreitung in diesem Fall möglich und angesichts der besseren Überbaubarkeit auch sinnvoll. Sowohl beim Untergeschoss als auch beim Erdgeschoss kann ein Abstand von 4 m überall eingehalten werden. Die Zustimmung des Kantons liegt vor.

### 4.2 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt im Gestaltungsplanperimeter Fliesstiefen bis zu 50 cm bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis. Diesem Schutzdefizit wurde bereits im Rahmen des Kantonsstrassenprojektes zusammen mit der Umliegung des Maasbachs Rechnung getragen.

Damit die neue Leitung ein HQ<sub>100</sub> aufnehmen kann, wurde diese mit einem Durchmesser DN 1500 ausgeführt. Entlang der Kantonsstrasse K427 am südlichen Ortszugang von Freienwil wurde der Maasbach im Abschnitt zwischen Ehrendingerstrasse und Bauzonengrenze offengelegt (Abbildung 15). Vom Bacheinlauf bis zur Parzelle Nr. 576 bleiben die Bachleitung des Maasbaches mit DN 700 – 800 und demzufolge auch die in der Gefahrenkarte ausgewiesenen Wasseraustritte bestehen. Das trifft auch auf den Dorfbach zu, welcher in den Maasbach fliesst.

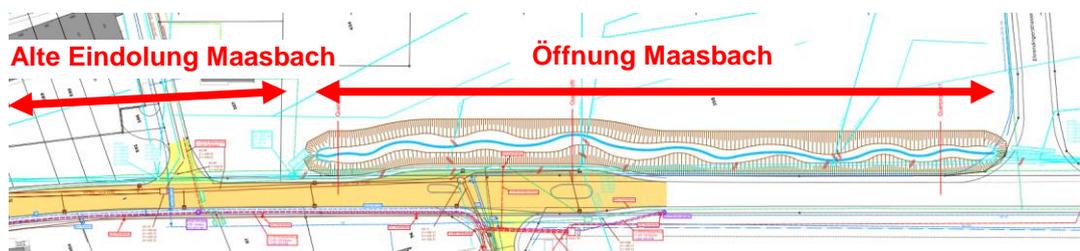
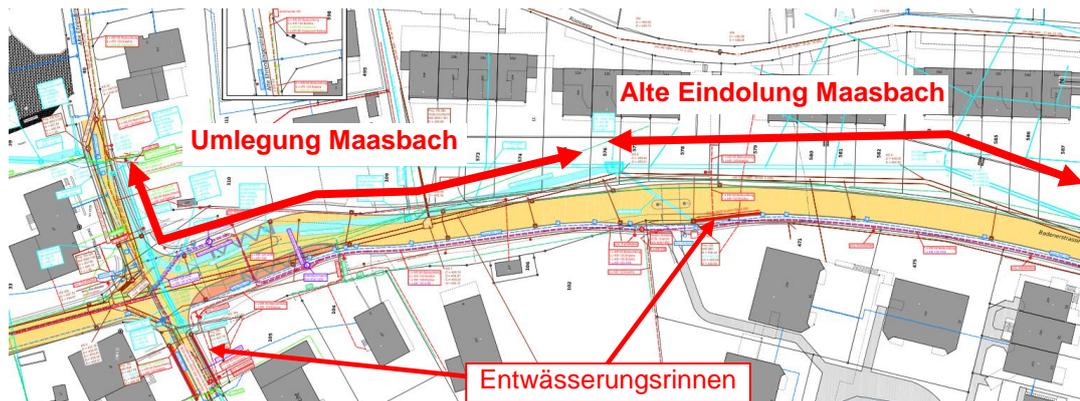


Abbildung 15: Projekt Öffnung Maasbach (Steinmann, 2014)

Um das Hochwasserrisiko zu vermindern, wurden als Massnahme Entwässerungsrinnen mit einem hohen Schluckvermögen eingebaut. Diese befinden sich auf der westlichen Seite der Kantonsstrasse vor der Querungshilfe und beidseits der

Dorfstrasse vor der Kreuzung mit der Kantonsstrasse (Abbildung 16). Die Strassenentwässerung über die Einlaufrinnen fliesst bei Normalniederschlag in die Schmutzwasserkanalisation. Bei Hochwasserereignissen fliesst das Wasser über Überlaufleitungen in die Bachleitungen. Die Rinnen können die fehlende Differenz zu einem  $HQ_{100}$  jedoch nicht abdecken. Im Vergleich zur früheren Situation ist dies hingegen eine Verbesserung. Ein möglicher Oberflächenabfluss bleibt also bestehen. Somit ist langfristig ein Kapazitätsausbau der eingedolten Bäche zwingend erforderlich.



**Abbildung 16: Projekt Umlegung Maasbach (Steinmann, 2014)**

Nach Fertigstellung der Bachumlegung und des Kantonsstrassenprojektes wurde die Hochwassergefährdung neu beurteilt (Niederer + Pozzi, Mai 2016). Durch die umgesetzten Massnahmen konnte die Gefährdung im Dorf reduziert werden, es bleibt jedoch in der Mitte ein Schutzdefizit vorhanden, mit Fliesstiefen von bis zu 0.5 m bei einem hundertjährigen Hochwasser.

Aufgrund des bleibenden Schutzdefizits werden in den Sondernutzungsvorschriften die Anforderungen an Hauszugänge definiert. Grundlage ist die in der Muster-BNO des Kantons enthaltene Formulierung für die Hochwassergefahrenzone 1. Der Hochwasserschutznachweis ist im Baugesuch zu erbringen.

#### **4.3 Abstimmung mit Kantonsstrasse, Strassenabstand**

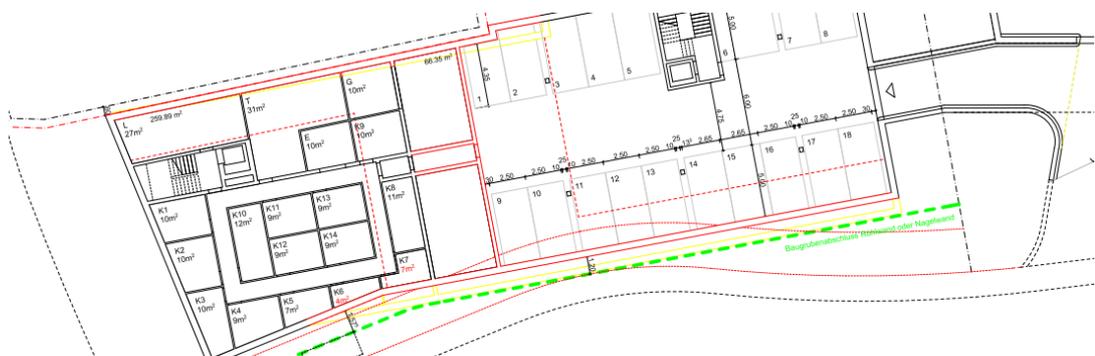
Die vorgesehenen Hochbauten weisen einen Abstand vom Strassenrand von 5.75 m (Baubereich C) beziehungsweise 5.25 m (Baubereich A) auf. Durch die Gehwegbreite von 1.75 m entspricht dies einem von 6 auf 4 m bzw. 3.5 m reduzierten Strassenabstand. Dieser Unterabstand ist notwendig, um unter den relativ engen Platzverhältnissen einerseits sinnvolle Bauvolumen realisieren und andererseits die primären ortsbaulichen Ziele (Kapitel 5.1) erreichen zu können. Dabei kommt der Dichte zur identitätsstiftenden Gestaltung des Dorfkerns eine besondere Bedeutung zu. Durch die optische Dichte werden die Strukturen entlang der Dorfstrasse und der Alten Ehrendingerstrasse stärker gewichtet als die Kantonsstrasse. Ein weiterer

wichtiger Punkt ist der Dorfladen, welcher möglichst viel Geschossfläche im Erdgeschoss benötigt.

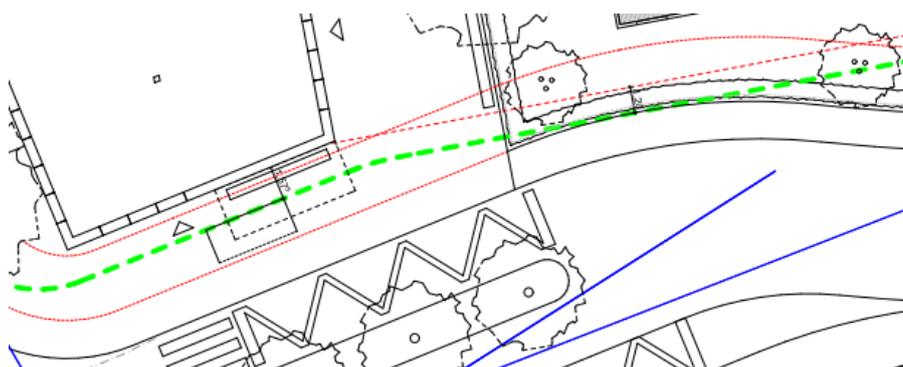
Die strassenseitigen Begrenzungen des Baubereichs A werden daher als Pflichtbaulinien ausgedehnt. Der Abschluss des Baubereichs C hingegen muss nicht parallel zur Kantonsstrasse sein. Es braucht den Spielraum, dass die Ostfassade dieses Hauses, je nach architektonischer Gestaltung, sowohl parallel zur Kantonsstrasse, als auch senkrecht zur Dorfstrasse ausgerichtet werden kann.

Von der Kantonsstrasse ist keine zusätzliche Direkterschliessung vorgesehen. Sämtliche Grundstückszufahrten erfolgen ab den Gemeindestrassen oder über die bestehende Tiefgaragenausfahrt der Überbauung Roosweg.

Die Tiefgarage befindet sich ebenso wie die Hochbauten im Unterabstand zur Kantonsstrasse. Durch Ausreizung der erforderlichen Durchfahrtsbreite innerhalb der Tiefgarage und Umdisposition einzelner Kellerräume kann ein Abstand von rund 1.20 m der Aussenwand Tiefgarage von der Parzellengrenze Hinterkante Trottoir (das ergibt ca. 3 m Abstand vom Strassenrand) geschaffen werden. Die Baugrubensicherung kann mittels gebohrter Rühlwand oder einer Nagelwand sichergestellt werden, so dass das Trottoir baulich nicht tangiert wird. Die Absperrung kann an der schmalsten Stelle auf die Grenze und weiter Richtung Knoten hinter das provisorisch erstellte Bushäuschen gesetzt werden (Abbildung 17 und Abbildung 18).



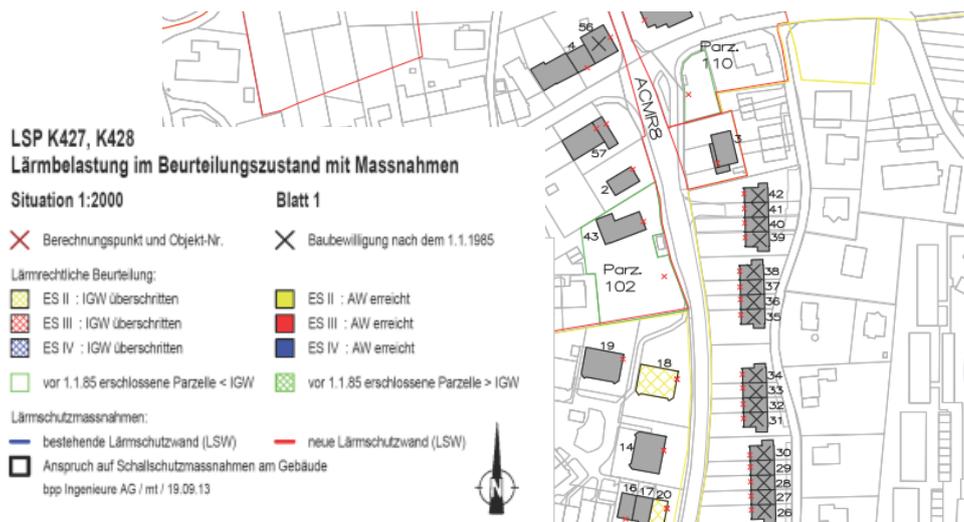
**Abbildung 17: Optimierung Untergeschoss Baubereiche A und B (Tiefgarage)**



**Abbildung 18: Mögliche Baugrubensicherung (grün) für den Bau der Tiefgarage**

## 4.4 Lärmschutz

Im Rahmen des Strassenbauprojektes wurde durch die Sektion Lärmsanierung ein Lärmsanierungsprojekt (LSP) erarbeitet. Die wesentliche Massnahme besteht aus dem Einbau eines akustisch vorteilhafteren Strassenbelags, wodurch die Lärmemissionen um 2 dBA reduziert werden konnten. Mit dieser Massnahme werden die Immissionsgrenzwerte aller bestehenden Liegenschaften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eingehalten (Abbildung 19).



**Abbildung 19: Lärmsanierungsprojekt, Lärmbelastung im Beurteilungszustand mit Massnahmen (bpp Ingenieure AG, 2013)**

Da das Planungsgebiet als erschlossen gilt, erfolgt die Überprüfung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte von neuen Bauten auf Stufe Bewilligungsverfahren des Bauprojektes. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Im Sinne der Vorsorge wird bei der Tiefgarage die schallabsorbierende Auskleidung der Portalbereiche sowie der Ein- und Ausfahrtsrampen als Auflage in die Sondernutzungsvorschriften aufgenommen.

## 5. Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften

### 5.1 Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden (§ 1 SNV):

- eine identitätsstiftende Gestaltung des Dorfkerns
- eine gute Verbindung der Ortsteile östlich und westlich der Kantonsstrasse
- eine Aufwertung des öffentlichen Raums mit Integration eines Dorfladens
- eine hohe Wohnqualität
- eine qualitative Entwicklung nach innen
- eine gute Etappierung der Bauten

Der Dorfladen ist ein grosses Anliegen der Gemeinde Freienwil. Für diesen soll an prominenter Lage, im Baubereich C, Platz zur Verfügung gestellt werden.

Mit der hervorragenden Lage unmittelbar bei der Bushaltestelle und einer sehr guten Anbindung Richtung Baden sind auch autoarme Wohnformen möglich. Dies soll aber im Gestaltungsplan nicht explizit festgeschrieben werden. Der Gemeinderat möchte allfällige Investoren nicht mit einer zwingenden Festschreibung übermässig einschränken.

Das Projekt leistet einen Beitrag zu der im Richtplan geforderten qualitativen Entwicklung nach innen.

### 5.2 Verhältnis zur Grundordnung und zu übergeordneten Vorgaben

Der Gestaltungsplan weicht in den verschiedenen Punkten von übergeordneten Abstandsvorschriften ab (Tabelle 3).

**Tabelle 3: Verhältnis zu übergeordneten Vorgaben**

Übergeordnete Vorgaben	Präzisierungen oder Abweichungen im Gestaltungsplan „Mitte“
Abstand Kantonsstrasse (§ 111 BauG): 6 m	Baubereich A: Unterschreitung (Abstand 3.5 m) Baubereich B: Unterschreitung (Abstand 4.0 m) Tiefbauten: Unterschreitung (Abstand 1.2 m)
Gewässerraum (§ 127 BauG, Abs. 1c): 6 m Uferstreifen bei eingedolten Bächen	Baubereich unterirdische Bauten: Unterschreitung (Abstand 4 m)
Grenzabstand Tiefbauten (§ 18a ABauV): 0.5 m	Baubereich unterirdische Bauten: Aufhebung gegenüber Parz. 103, 111, 112, 571

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Dorfzone (§ 7 BNO) mit den Bauvorschriften gemäss § 4 BNO. Das Verhältnis zur Grundordnung ist in Tabelle 4 dargestellt.

**Tabelle 4: Verhältnis zu den Vorschriften der Dorfzone**

Vorschriften für Bauten in der Dorfzone (§ 4 / 7 BNO)	Präzisierungen oder Abweichungen im Gestaltungsplan „Mitte“
Geschosszahl: 3 resp. nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild (max 3 Geschosse)	Keine Abweichung
Kleiner Grenzabstand: 4 m	Keine Abweichung (Baubereiche A und B: Überschreitung Abstand zur Kantonsstrasse von 6 m)
Gebäudelänge: 40 m	Baubereich C: Überschreitung
Nutzung: Wohnbauten und höchstens mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft	Baubereiche A und C: keine Wohnnutzung im EG (Ver- kaufsflächen zugelassen) Baubereich B: nur Wohnnut- zungen zugelassen

Die Baubereich A und C liegen zusätzlich innerhalb der Ortsbildschutzzone. Grundsätzlich gelten dort die entsprechenden Sondernutzungsvorschriften (Tabelle 5).

**Tabelle 5: Verhältnis zwischen Generellem Gestaltungsplan und GP Mitte**

Gestaltungsvorschriften für Bauten in der Ortsbildschutzzone (§ 4 SNV des generellen Gestaltungsplans)	Präzisierungen oder Abweichungen im Gestaltungsplan „Mitte“
1) Dachformen: Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger auf die Bauten der Umgebung abgestimmt Dachneigungen zwischen 30° und 45°	§ 28 Abs. 4 SNV: Vorgabe Firstrichtung
2) Dachvorsprünge: in traditioneller, bei Bauten mit massstabsbildender, äusserer Erscheinung üblichen Weise	Keine Abweichung
3) Bedachungsmaterial: Rote oder braune Tonziegel	Keine Abweichung
4) Dachaufbauten: Schleppegauben oder Giebellukarnen	Keine Abweichung
5) Dacheinschnitte: nicht zulässig	Keine Abweichung
6) Dachflächenfenster: einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0.5 m <sup>2</sup>	Keine Abweichung
7) Fassaden: Farbgebung und Materialwahl auf das Ortsbild abgestimmt, keine grellen Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien	Keine Abweichung
8) Fenster: stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung	Keine Abweichung

### 5.3 Bauvorschriften

Die maximal realisierbaren Volumina werden in Form von Baubereichen mit maximalen Höhen begrenzt (§ 7 SNV). Diese wurden im Laufe der Projektentwicklung auf ein verträgliches Mass reduziert.

Die Geschosszahl wird nicht erhöht, d. h. es sind maximal drei Geschosse zulässig. Da in der Dorfzone gemäss BNO keine Höhenbegrenzung vorgegeben ist (die zulässigen Höhen der Gebäude werden einzig durch die Geschosszahl definiert), wären ohne Gestaltungsplan höhere Gebäude zulässig. Im Richtprojekt werden Volumina definiert, welche mit dem Ortsbild verträglich sind. Diese werden in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich festgelegt.

Die Abbildung 20 bis Abbildung 22 auf der folgenden Seite zeigen einen Vergleich der Höhen gemäss aktuellem Richtprojekt (schwarz), gemäss Richtprojekt Stand Juni 2016 (blau) und gemäss BNO Dorfzone (rot). Die in den SNV festgelegten Höhen entsprechen dem Richtprojekt.

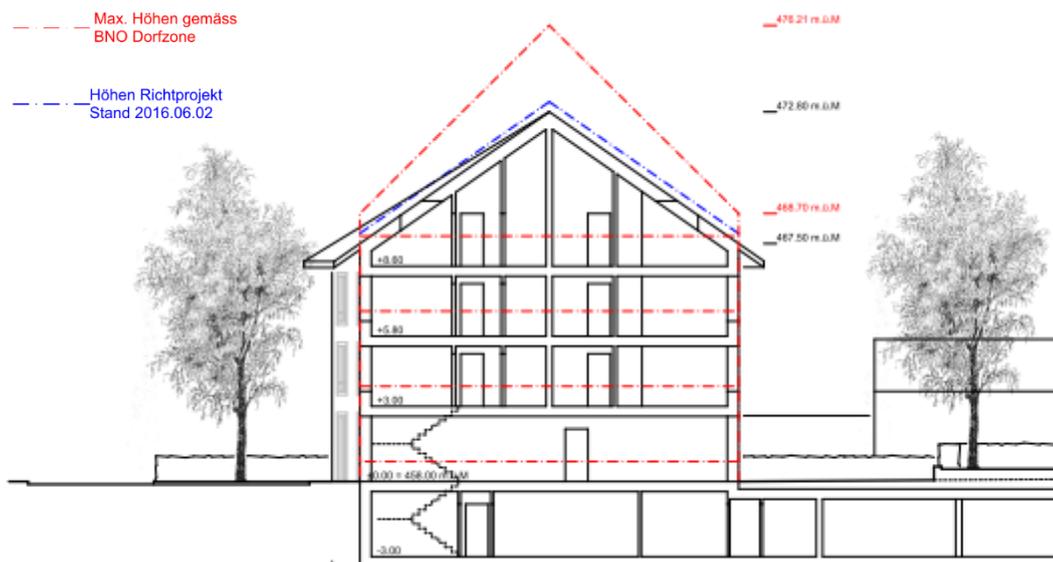
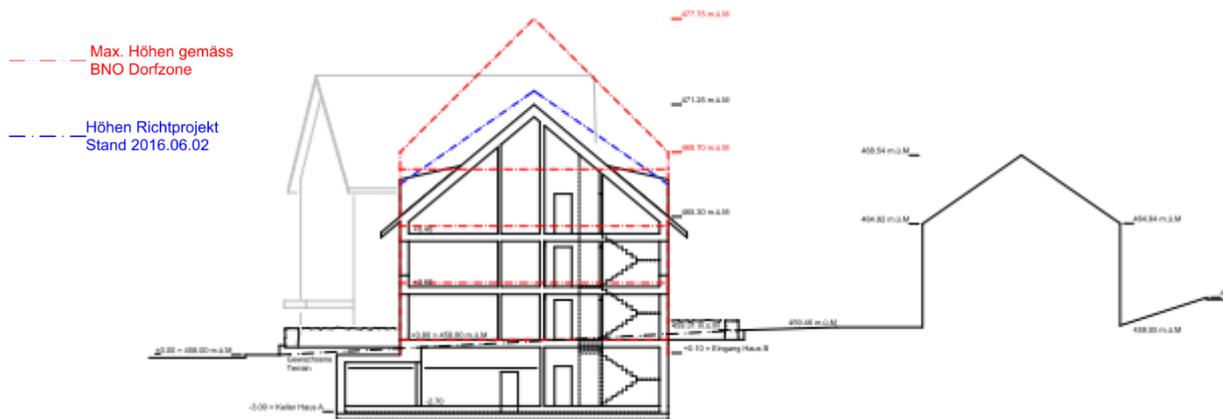
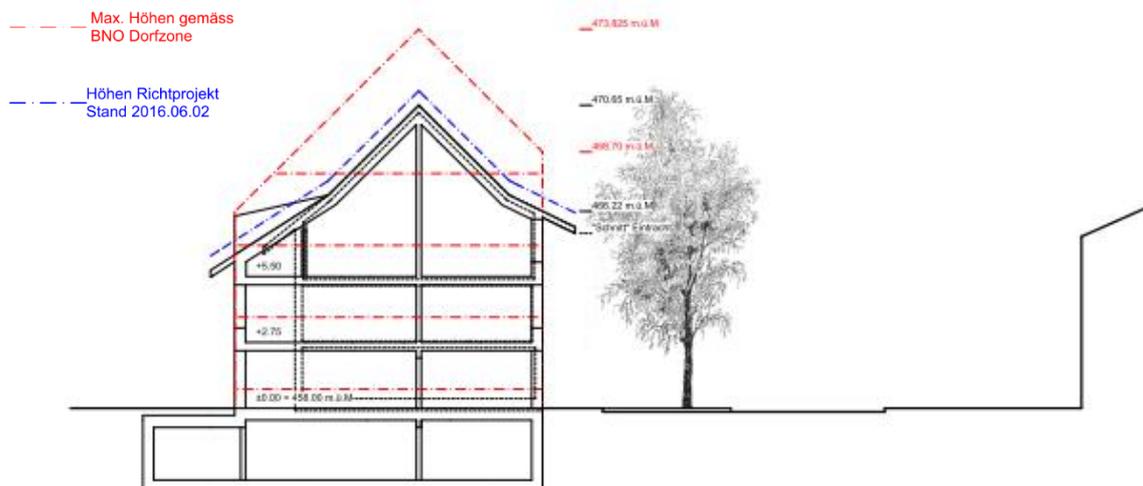


Abbildung 20: Schnitt Baubereich A mit Höhenbegrenzungen



**Abbildung 21: Schnitt Baubereich B mit Höhenbegrenzungen**



**Abbildung 22: Schnitt Baubereich C mit Höhenbegrenzungen**

Die Gebäudetiefe des Baubereichs C wird im Vergleich zur bestehenden Liegenschaft Eintracht um 2.5 m Richtung Süden erweitert, um für den Dorfladen genügend Fläche zu erhalten. In den Obergeschossen können auch laubenartige Anbauten oder Loggias erstellt werden, was jedoch nicht festgeschrieben wird.

Bezüglich Nutzungen (§ 10 SNV) gilt die Grundordnung (Dorfzone: Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft). Darüber hinaus wird in den Sondernutzungsvorschriften präzisiert, dass Verkaufsflächen nur in den Baubereichen A und C gestattet und im Baubereich B Wohnnutzungen (vorzugsweise Alterswohnungen) erwünscht sind. Im Erdgeschoss des Baubereichs A sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht; Wohnnutzungen werden nicht angestrebt, können aber ebenfalls bewilligt werden.

## 5.4 Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsgestaltung (§ 11 ff SNV) wird ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Diese umfasst die Einteilung des Freiraums in öffentliche Vorzone, private Vorzone, private Aussengärten, sowie Erschliessungs- und Parkierungsflächen.

Die öffentliche Vorzone (§ 12 SNV) umfasst sowohl öffentliche als auch private Parzellen rund um die Baubereiche A und C. Die öffentliche Benützung ist daher mit Dienstbarkeiten zu regeln. Bei privater Nutzung im Erdgeschoss des Baubereichs A soll auch ein privater Aussenraum angeboten werden können. In den SNV wird insbesondere auf die Gestaltung und Möblierung eingegangen.

Die privaten Vorzonen (§ 13 SNV) beinhalten die für die private Nutzung bestimmten Flächen vor dem Baubereich C (Südseite des Dorfladens) sowie ein Streifen entlang der Kantonsstrasse (Parz. 74). Dieser ist heute noch im Eigentum der Gemeinde, soll aber zu einem späteren Zeitpunkt an die Grundeigentümer der angrenzenden Privatparzellen abgetreten werden.

Die privaten Aussengärten (§ 14 SNV) befinden sich rund um den Baubereich B, sind mit einer Sockelmauer einzufassen und liegen daher leicht erhöht, so dass die Bepflanzung über der Tiefgarage gewährleistet ist.

Hecken (§ 15 SNV) sind am Rand der öffentlichen Vorzone beim Baubereich A sowie am südlichen Rand der privaten Vorzone des Dorfladens vorgesehen. Am Rand der privaten Aussengärten und entlang der Kantonsstrasse sind Hecken ebenfalls zugelassen, dies wird jedoch nicht in den SNV festgeschrieben.

Neben dem Baumtor an der Kantonsstrasse ist bei jedem Baubereich ein Einzelbaum (§ 16 SNV) vorgesehen.

## 5.5 Erschliessung und Parkierung

Die ungefähre Lage der primären (§ 18 SNV) und sekundären (§ 19 SNV) Tiefgaranzufahrt sind im Situationsplan vorgegeben. Die Detailgestaltung ist im Rahmen des Bauprojekts auszuarbeiten. Die Machbarkeit der sekundären Zufahrt ist in Abschnitt 6.3 nachgewiesen.

Für die geometrische Anordnung der oberirdischen Parkierung (§ 20 SNV) wird beim Baubereich A eine Beurteilung der Regionalpolizei verlangt, da dies aufgrund der Vorabklärungen zweckmässig ist (siehe Kapitel 6.1).

Für die Anlieferung des Dorfladens (§ 21 SNV) ist der Standort auf der Dorfstrasse auf dem Situationsplan symbolisch dargestellt. Ein Warteraum von 20 m vor der

Kreuzung ist einzuhalten. In Abs. 2 des § 21 SNV wird ein entsprechendes Anlieferungskonzept verlangt.

## **5.6 Umwelt und Naturgefahren**

In den §§ 24 bis 26 sind Vorgaben zu Lärmschutz, Energie und Hochwasserschutz enthalten.

## **5.7 Etappierung**

Die Etappierung (§ 27 SNV) der Bauten ist grundsätzlich nicht vorgegeben. Aus ortsbaulicher Sicht können alle Bauten für sich alleine stehen. Allerdings macht es ökonomisch Sinn, die Bauten in den Baubereichen A und B gleichzeitig mit der gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen.

Aufgrund des dringenden Bedarfs für die Erneuerung des Dorfladens ist es aus heutiger Sicht wahrscheinlich, dass der Baubereich C als erstes überbaut wird. Da die Wohnungen auch Autoabstellplätze benötigen, ist als Zwischennutzung des Baubereichs A ein Parkplatz denkbar. Dieser muss jedoch sorgfältig gestaltet und begrünt sein.

## **5.8 Qualitätssicherung**

Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt richtungsweisend (§ 28 SNV). Die wesentlichen Beurteilungskriterien sind:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung
- Einfriedungen, insbesondere zum Strassenraum hin

Von den in der Ortsbildschutzzone geltenden Vorschriften wird nicht abgewichen. In § 28 SNV werden lediglich die Firstrichtungen vorgegeben.

Die Qualitätssicherung wird gewährleistet durch frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde, durch die vorgeschriebene Ausarbeitung eines Modells sowie durch ein obligatorisches Fachgutachten (§ 29 SNV) über die Einhaltung der qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans.

## 6. Interessenabwägung

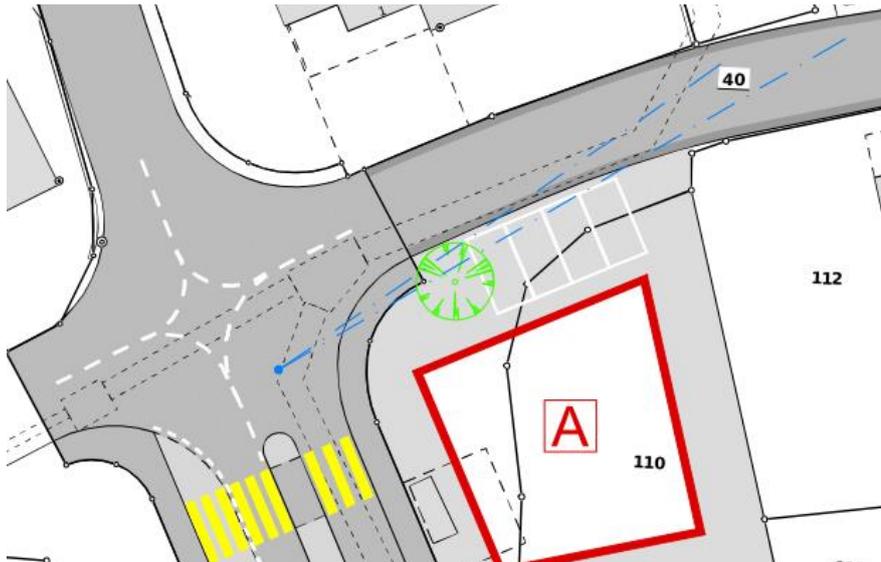
Die Erschliessung und Parkierung ist aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse im Perimeter nicht einfach zu lösen. Entsprechend musste eine umfassende Interessenabwägung gemacht werden zwischen den betrieblichen Erfordernissen und den verkehrstechnischen Aspekten. Am 27.10.2017 wurden die Oberflächenparkierung und die Anlieferung Dorfladen mit Herrn Adrian Baumann von der Regionalpolizei (Stadtpolizei) Baden besprochen.

### 6.1 Oberflächenparkierung

Aufgrund der Platzverhältnisse und der Platzgestaltung muss die Oberflächenparkierung direkt ab der Dorfstrasse und Alte Ehrendingerstrasse gelöst werden. Diese Parkierungsanordnung ist auf den heutigen Gemeindestrassen schon bestehend.

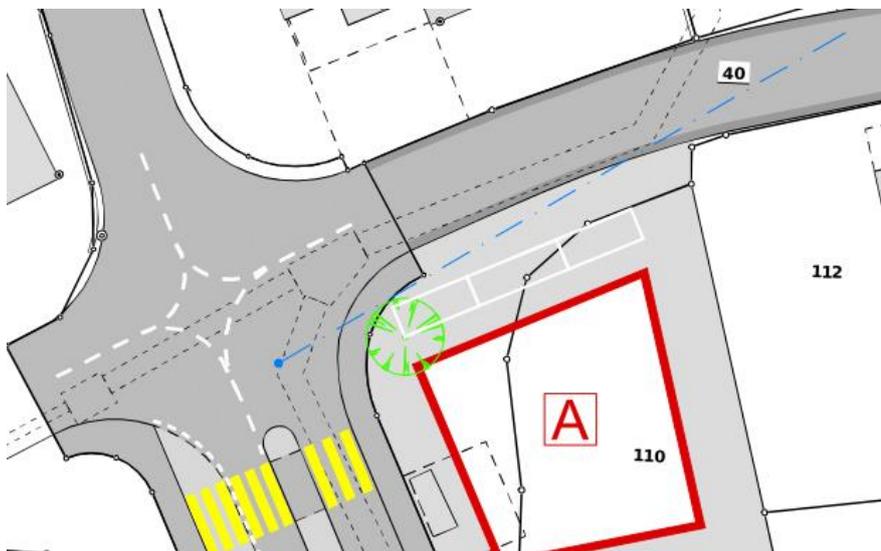
Die VSS-Norm empfiehlt bei Senkrechtparkfeldern: *„Bei starkem Verkehr leichter Zweiräder ist wenn möglich zu gewährleisten, dass diese in einem Sicherheitsabstand von 1 m zum Parkfeldrand fahren können“* (640291a / 8.3). Dieser Sicherheitsabstand wird mit Hilfe der bestehenden Rinnen gewährleistet. Zudem wird durch die bereits realisierten gestalterischen Massnahmen in der Dorfstrasse (seitliche Entwässerungsrinnen und gepflasterte Querbänder) sowie durch das neue Verkehrsregime an der Kreuzung mit der Kantonsstrasse (Rechtsvortritt) der Verkehr auf allen Zufahrten verlangsamt. Diese Massnahmen minimieren die Konflikte zwischen rückwärts ausfahrenden Fahrzeugen und dem Radverkehr auf der kantonalen Radroute (Dorfstrasse / Alte Ehrendingerstrasse). Zur Rechtssicherheit wird die Gestaltung der an die Senkrechtparkierung angrenzenden Strassenränder mittels Entwässerungsrinnen in den Sondernutzungsvorschriften festgehalten.

Beim Baubereich A ist eine rechtskräftige Sichtzone zu berücksichtigen. Bei einer Senkrechtparkierung würden die äusseren zwei Abstellplätze teilweise in der Sichtzone zu liegen kommen und die Sicht von der Badenerstrasse in die Alte Ehrendingerstrasse würde um rund 5 m verkürzt (ca. 35 m statt 40 m, siehe Abbildung 23). Gemäss Einschätzung der Regionalpolizei Baden wäre dies grundsätzlich vertretbar, da im Kreuzungsbereich mit Geschwindigkeiten von höchstens 20 bis 25 km/h gefahren werden kann.



**Abbildung 23: Senkrechtparkierung (Konflikt mit Sichtzone)**

Da es sich um eine rechtskräftige Sichtzone handelt, muss jedoch eine andere Lösung gesucht werden. Im Richtprojekt sind Senkrechtparkfelder direkt an der Fassade vorgesehen. Diese halten die Sichtzone ein. Eine Längsparkierung wäre gemäss Einschätzung der Regionalpolizei ebenfalls denkbar. Eine entsprechende Anordnung gemäss Norm wurde geprüft (siehe Abbildung 24). Da das Trottoir und der Vorplatz auf einer Ebene liegen, kann der erste Parkplatz bei der Kreuzung gut angefahren werden.



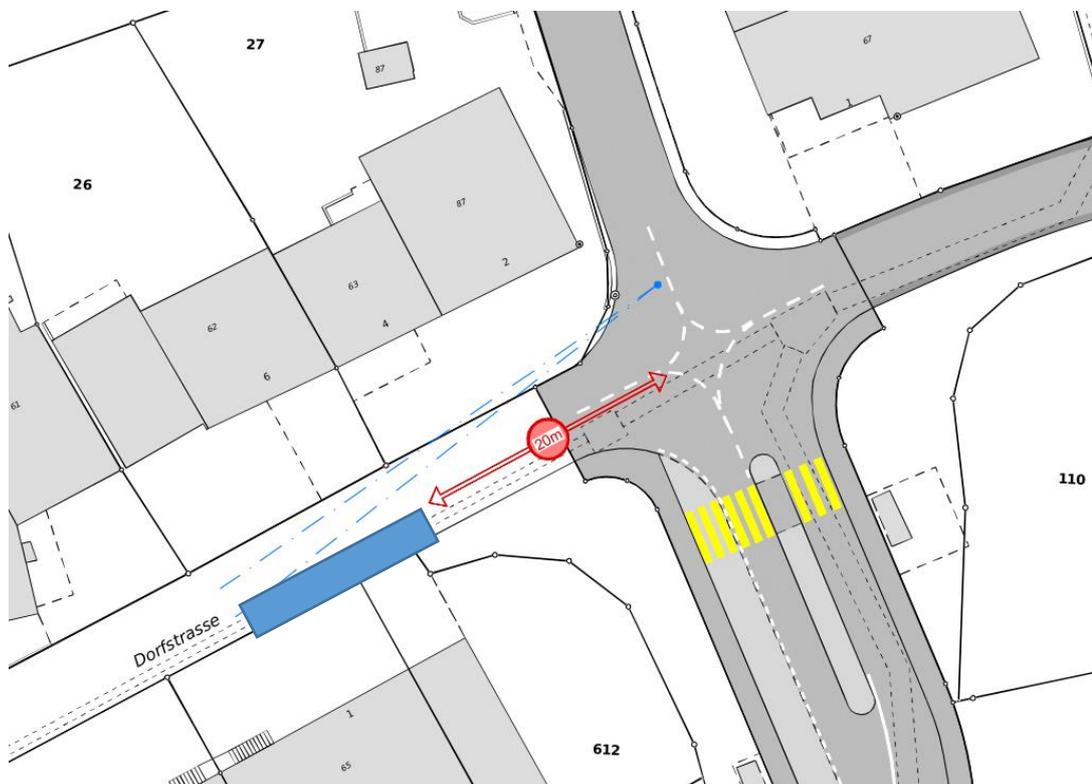
**Abbildung 24: Längsparkierung (kein Konflikt mit Sichtzone)**

Erfahrungsgemäss ist es am sinnvollsten, wenn die Anordnung der Parkfelder im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben vor Ort beurteilt wird. Im Gestaltungsplan soll daher noch etwas Spielraum für die Anordnung der Parkfelder offen gehalten werden. Sie dürfen aber nicht in der Sichtzone liegen.

## 6.2 Anlieferung Dorfladen

In der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde empfohlen, die Zulässigkeit der linksseitigen Anlieferung (siehe Kapitel 3.5) mit der Regionalpolizei abzuklären. Das Konzept wird von der Regionalpolizei als zulässig und zweckmässig erachtet. Ein Abstand von 10 m von der Kreuzung wird jedoch als zu gering beurteilt. Ein Bereich von 20 m sollte freigehalten werden, allerdings kann dieser wegen des Rechtsvortritts von der Mitte der Kreuzung gemessen werden.

Während des Anlieferungsmanövers kann der Lastwagen von den Fahrzeugen aus der Dorfstrasse überholt werden. Die vorbeifahrenden Fahrzeuge können sich am rechten Fahrbahnrand wieder aufstellen. Die Sichtlinie für Fahrzeuglenker aus Richtung Lengnau in die Dorfstrasse verschiebt sich leicht (siehe Abbildung 25).



**Abbildung 25: Minimaler Freihaltebereich zwischen Anlieferung und Kreuzung**

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen wurde eine Lösung geprüft, bei welcher der LKW die Vorzone mit einem Rad befahren kann. Werden die Abstellplätze an die Fassade verschoben, kann am Strassenrand ein Streifen von rund 1 m für die Anlieferung beansprucht werden. Dies hat zur Folge, dass auf der Dorfstrasse während der Anlieferung eine grössere Durchfahrtsbreite bleibt. Aus diesem Grund wurden die Vorschriften für die Vorzone vor dem Baubereich C flexibler ausgestaltet.

### 6.3 Erschliessung Tiefgarage

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen wurde eine Tiefgaragenererschliessung über die sekundäre Zufahrt (§ 19 SNV) geprüft und dargestellt. Dabei wurde von der Voraussetzung ausgegangen, dass damit nur der Baubereich A erschlossen wird und eine spätere Erweiterung auf den Baubereich B vorgesehen werden soll.

Aus Abbildung 26 und Abbildung 27 ist ersichtlich, dass eine Lösung mit Autolift funktionieren würde. Es sind maximal zehn Parkfelder realisierbar. Es ist zu beachten, dass ein Autolift die nutzbare Geschossfläche im Erdgeschoss verkleinert. Eine Rampe würde jedoch im Untergeschoss zu viel Platz benötigen und weniger Parkfelder zulassen.

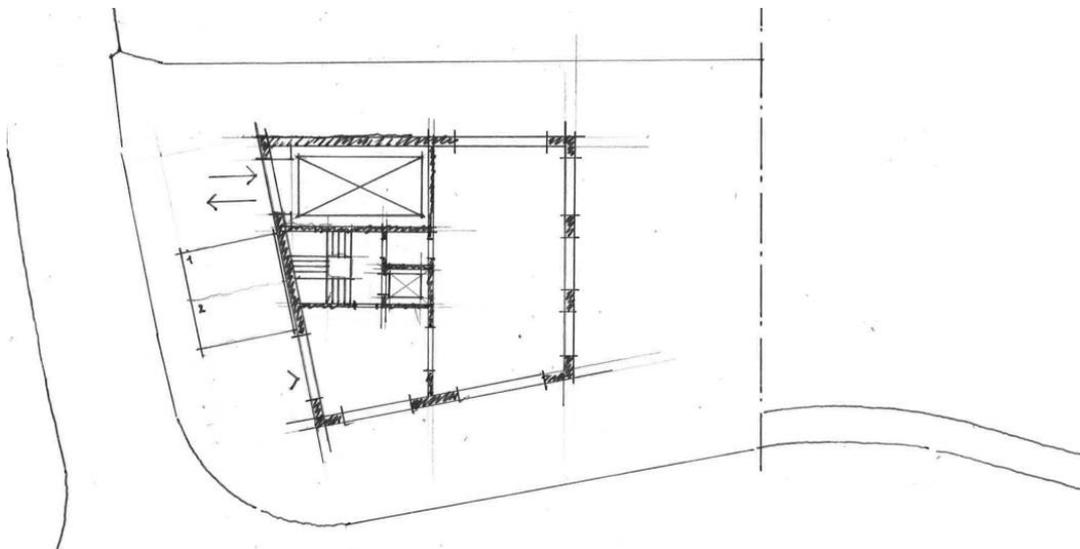


Abbildung 26: Skizze sekundäre Zufahrt mit Autolift, Erdgeschoss (Stoos, 2018)

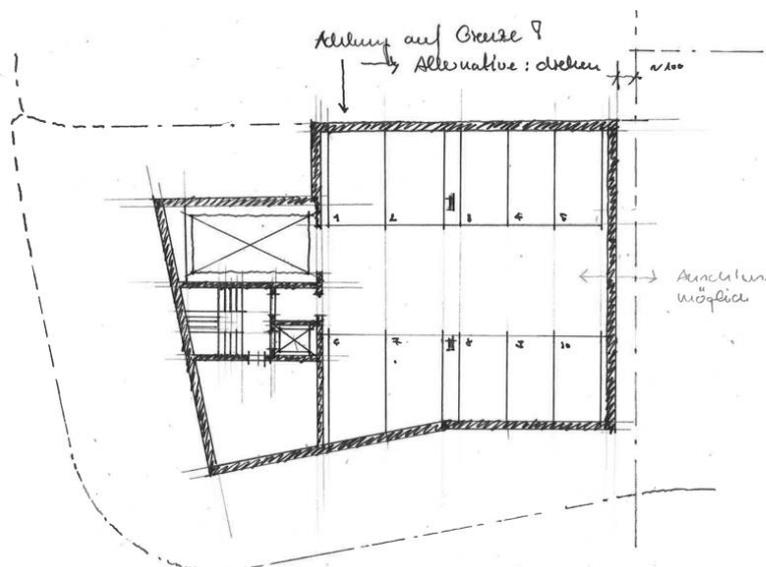


Abbildung 27: Skizze sekundäre Zufahrt mit Autolift, Untergeschoss (Stoos, 2018)

## **7. Mitwirkung und Verfahren**

### **7.1 Mitwirkung**

Der Gestaltungsplan wurde in regelmässigen Arbeitssitzungen zusammen mit dem Gemeinderat und der Baukommission Freienwil erarbeitet. Die Firma G. Kämpf AG wurde in die Ausarbeitung der Erschliessungslösung mit einbezogen. Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 4. Februar bis 7. März 2016 durchgeführt. Der Planungsentwurf wurde anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 21. Januar 2016 vorgestellt. Eine Zusammenstellung der Mitwirkungseingaben und die Stellungnahmen des Gemeinderats sind im separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich.

Vor der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens wurde der überarbeitete Planungsentwurf den Grundeigentümern im Perimeter vorgestellt. Der Mitwirkungsbericht wurde für die Mitwirkenden vor der öffentlichen Auflage zusammen mit dem überarbeiteten Planungsentwurf zur Einsichtnahme aufgelegt.

### **7.2 Nachweis der besseren Lösung im Sinne von § 21 BauG**

Der erste Gestaltungsplanentwurf wurde Paul Keller, Büro Arcoplan Ennetbaden, zur Beurteilung vorgelegt. Aufgrund der zahlreichen Mitwirkungseingaben hat der Gemeinderat entschieden, nach der Überarbeitung eine neue Stellungnahme von Marti Partner Architekten und Planer AG, Lenzburg, einzuholen. Die Stellungnahme liegt mit Datum vom 19. Juni 2017 vor.

### **7.3 Weitere Verfahrensschritte**

Nach der Durchführung der Einwendungsverhandlungen sehen die Schritte bis zum Eintreten der Rechtskraft des Gestaltungsplans wie folgt aus:

- Beschluss Gestaltungsplan durch den Gemeinderat / Einwendungsentscheide
- Genehmigung Gestaltungsplan durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung