

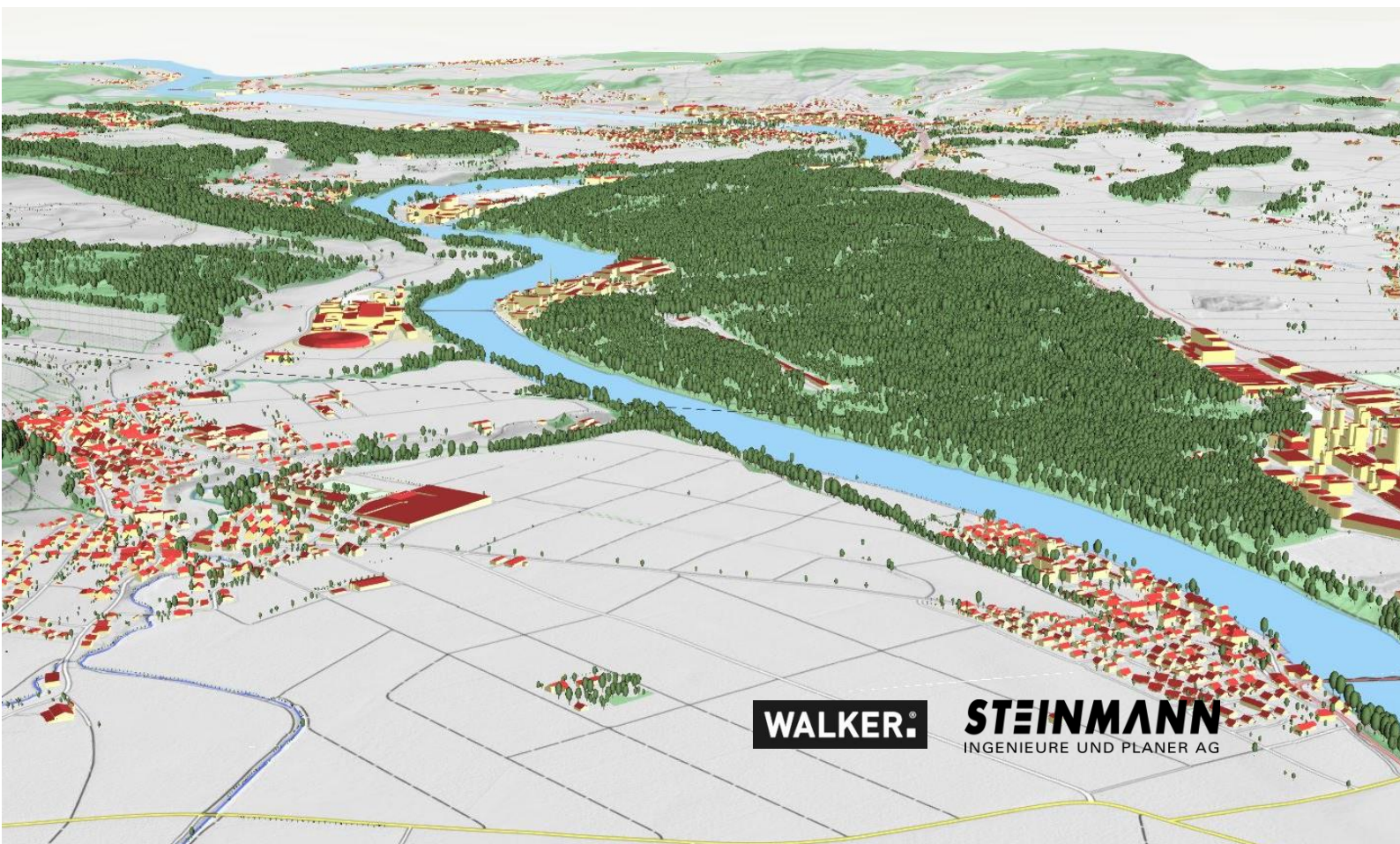
Gemeinde Villigen



Masterplan

Bericht und Anwendungshilfe

06.12.2021



WALKER

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

Gemeinde Villigen

Masterplan

Bericht und Anwendungshilfe

Beschlossen vom Gemeinderat am: 13. Dezember 2021

Vizeammann
Olivier Moser

Gemeindeschreiberin
Sibylle Boss

IMPRESSUM

| | |
|----------------|--|
| Auftragsnummer | 1100.1365 |
| Auftraggeber | Gemeinde Villigen |
| Datum | 06.12.2021 |
| Datei | H:\200_Projekte\1100\1300\1365_Villigen Masterplan Innenentwicklung\02 Planung\29_Bericht\2021-12-06_Masterplan_Bericht.docx |
| Seitenanzahl | 58 |
| Titelbild | 3D Ansicht Swisstopo (2021) |

VERFASSER

Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg

| | | |
|---------------|------------------------------|----|
| Manuel Basler | Dipl. Kulturing. ETH SIA FSU | Ba |
| Rahel Senn | MSc ETH Geomatik und Planung | Se |

Walker Architekten AG, Brugg

| | |
|----------------|-----------------------------|
| Norbert Walker | Architekt |
| Jan Zapletal | Dipl.-Ing. (TU) Architektur |

VERSIONEN

| Index | Änderung | Verfasser | Datum |
|-------|----------------------------|-----------|------------|
| a | Entwurf für die Kommission | Ba/Se | 06.03.2021 |
| b | Entwurf für die Experten | Ba/Se | 06.04.2021 |
| c | Grundeigentümergespräche | Ba/Se | 29.09.2021 |
| d | Mitwirkung | Ba/Se | 05.11.2021 |
| e | Beschlussdokument | Se/AKI | 06.12.2021 |

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

WALKER.

Gemeinde  Villigen

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Rechtliche Ausgangslage | 1 |
| 1.2 | Ziele der Masterplanung | 1 |
| 1.3 | Planungsinstrument | 2 |
| 1.4 | Kommission Masterplan | 3 |
| 1.5 | Fachliche Begleitung | 3 |
| 1.6 | Einbezug Grundeigentümer und Anwohner | 3 |
| 2. | Entwicklungsgebiet Schürmatt Nord | 4 |
| 2.1 | Analyse und Fakten | 4 |
| 2.2 | Entwicklungskonzept Schürmatt Nord | 6 |
| 2.3 | Zielsetzungen und Beurteilungskriterien | 9 |
| 3. | Entwicklungsgebiet Schürmatt Süd | 10 |
| 3.1 | Analyse und Fakten | 10 |
| 3.2 | Entwicklungskonzept Schürmatt Süd | 12 |
| 3.3 | Zielsetzungen und Beurteilungskriterien | 16 |
| 4. | Entwicklungsgebiet Post | 17 |
| 4.1 | Analyse und Fakten | 17 |
| 4.2 | Entwicklungskonzept Post | 19 |
| 4.3 | Zielsetzungen und Beurteilungskriterien | 24 |
| 5. | Entwicklungsgebiet Obsteinen Nord | 25 |
| 5.1 | Analyse und Fakten | 25 |
| 5.2 | Entwicklungskonzept Obsteinen Nord | 27 |
| 5.3 | Zielsetzungen und Beurteilungskriterien | 29 |
| 6. | Entwicklungsgebiet Stilli | 30 |
| 6.1 | Analyse und Fakten | 30 |
| 6.2 | Entwicklungskonzept Stilli | 32 |
| 6.3 | Zielsetzungen und Beurteilungskriterien | 37 |
| 7. | Bauen in Villigen und Stilli | 38 |
| 7.1 | Bestehende Gebäude im Ortskern | 38 |
| 7.2 | Neubauten in Entwicklungsgebieten | 39 |
| 7.3 | Freiraum | 40 |
| 7.4 | Parkierung | 41 |
| 7.5 | Archäologische Fundorte | 42 |
| 8. | Baukultur und Planungsprozess | 43 |
| 8.1 | Gelebte Baukultur | 43 |

| | | |
|-----|--|----|
| 8.2 | Wirkungsvolle Bauberatung..... | 44 |
| 9. | Handlungsprogramm..... | 45 |
| 9.1 | Beschluss Masterplan durch den Gemeinderat..... | 45 |
| 9.2 | Sichern von Dienstbarkeiten..... | 45 |
| 9.3 | Anwendung und Umsetzung Masterplan..... | 45 |
| 9.4 | Abweichungen von der Regelbauweise und vom Masterplan..... | 45 |

Anhangsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Anhang A | Rechtliche Grundlagen (BNO) | 46 |
| A.1 | Masterpläne (§ 6 BNO)..... | 46 |
| A.2 | Entwicklungsgebiete (§ 20 BNO)..... | 47 |
| A.3 | Dorfzone 2 (§ 9 BNO)..... | 48 |
| Anhang B | Entwicklungskonzepte..... | 49 |
| B.1 | Entwicklungsgebiet Schürmatt Nord..... | 49 |
| B.2 | Entwicklungsgebiet Schürmatt Süd | 50 |
| B.3 | Entwicklungsgebiet Post..... | 51 |
| B.4 | Entwicklungsgebiet Obsteinen Nord..... | 52 |
| B.5 | Entwicklungsgebiet Stilli | 53 |

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Ausgangslage

Die Gemeinde Villigen hat an den Gemeindeversammlungen vom 22. November 2018 und 26. Juni 2019 (Rückweisungen) die heute gültige BNO beschlossen. Im Bauzonenplan wurden Entwicklungsgebiete festgelegt. Die für diese Gebiete auszuarbeitenden Masterpläne werden in der BNO wie folgt definiert:

§ 6 BNO ¹ *Masterpläne sind behördenverbindliche Planungsinstrumente und zeigen die beabsichtigte Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Bebauung, Freiräume, Erschliessung, Parkierung etc. einzelner Gebiete mit grossem Entwicklungspotenzial auf. Sie werden durch den Gemeinderat mindestens für die im Bauzonenplan parzellenscharf ausgedehnten Entwicklungsgebiete (§ 20 BNO) ausgearbeitet und müssen parzellenübergreifend geplant werden. Im Masterplan werden die gebietsspezifischen Ziele gemäss § 20 Abs. 2 bis 5 konkretisiert.*

² *Für die Ausarbeitung der Masterpläne beruft der Gemeinderat eine Kommission ein. Die Grundeigentümer und die Anwohner sind in die Planung einzubeziehen.*

³ *Der Gemeinderat kann über weitere Gebiete Masterpläne ausarbeiten.*

1.2 Ziele der Masterplanung

- I. Der Masterplan leistet eine Gesamtschau über die Ortskerne Villigen und Stilli und vertieft die im Zonenplan festgelegten Entwicklungsgebiete. Er berücksichtigt die übergeordneten kantonalen und regionalen Grundlagen.
- II. Der Masterplan definiert die Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung der Ortskerne mit Teilgebieten in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum mit dem Zeithorizont 2040.
- III. Der Masterplan stellt für private Bauträger die gewünschte Entwicklung bildhaft dar und sensibilisiert für eine hochwertige Entwicklung.
- IV. Der Masterplan fördert bei baulichen und planerischen Tätigkeiten eine geordnete Entwicklung. Sei dies unter anderem bei:
 - Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen
 - Arealentwicklungen
 - Bauprojekten
 - Planung, Unterhalt und Bewirtschaftung öffentlicher Anlagen und Infrastrukturen (Bauten, Strassen, Grünanlagen, Freiräumen, etc.)
- V. Der Masterplan ist bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die optimale ortsbauliche Einbettung einzelner Projekte zu gewährleisten.

1.3 Planungsinstrument

Der Masterplan ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung. Es wird nach einer öffentlichen Mitwirkung vom Gemeinderat beschlossen. Dadurch wird das Konzept behördenverbindlich. Der Masterplan soll langfristig seine Wirkung entfalten, hierzu ist ein umsichtiger und sorgfältiger Vollzug durch die Behörden im Laufe der Zeit notwendig.

Gemäss § 20 Abs. 6 BNO (siehe Anhang A.2) kann in den definierten Entwicklungsgebieten auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, wenn die Zielsetzungen des Masterplans erfüllt sind. Die gebietsspezifischen Ziele sind in der Masterplanung zu konkretisieren. Der vorliegende Masterplan hat daher die Aufgabe, der Bewilligungsbehörde genügend Beurteilungskriterien zu liefern, um die Übereinstimmung mit den Zielen des Masterplans überprüfen zu können.

Der Masterplan ist zwar behördenverbindlich, entfaltet jedoch durch die Verankerung in der BNO indirekt eine Grundeigentümergebundenheit (Abbildung 1).

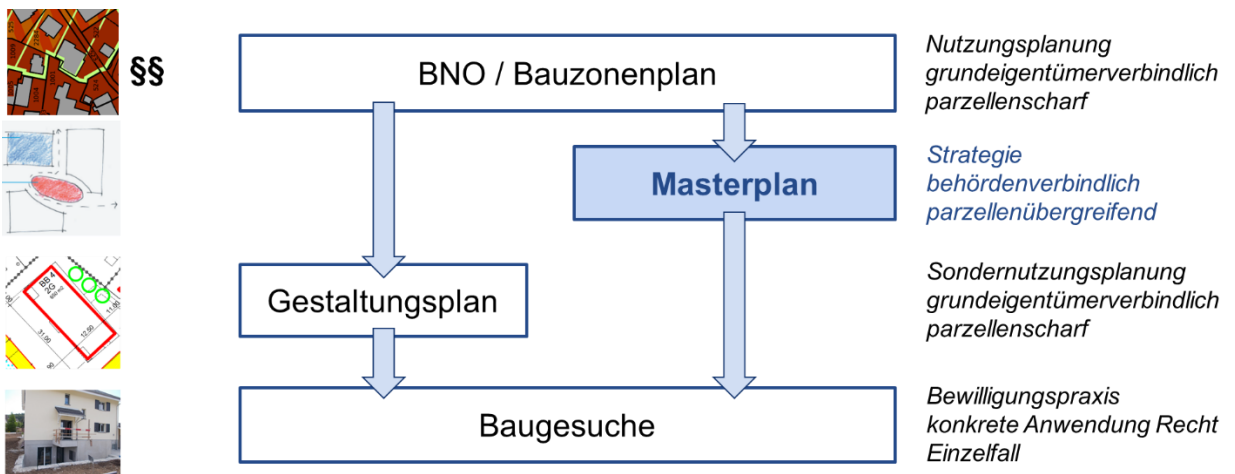


Abbildung 1: Hierarchie der Planungsinstrumente

1.4 Kommission Masterplan

Der Gemeinderat hat eine Kommission für die Ausarbeitung des Masterplans einberufen (Tabelle 1). Zwischen Oktober 2018 und November 2020 wurden insgesamt sieben Sitzungen und Workshops durchgeführt.

Tabelle 1: Zusammensetzung Kommission Masterplan

| Name | Funktion | Ortsteil |
|--------------------------|--|-----------------|
| Thomas Frei | Gemeinderat (Ressort Hochbau) / Vorsitz Kommission Masterplan (ab November 2019) | Villigen |
| Timo Waser | Gemeinderat (bis August 2019) | Villigen |
| Thomas Ernst | Kommissionsmitglied | Stilli |
| René Hasenfratz | Kommissionsmitglied | Villigen |
| Robert Hegi | Kommissionsmitglied | Villigen |
| Heidi Keller | Kommissionsmitglied | Villigen |
| Jürg Siegenthaler | Kommissionsmitglied | Stilli |

1.5 Fachliche Begleitung

Der Masterplan wurde durch die Steinmann Ingenieure und Planer AG in Zusammenarbeit mit der Walker Architekten AG ausgearbeitet. Zusätzlich wurde die Gemeinde Villigen durch zwei Fachexperten beraten.

Tabelle 2: Planer und Fachexperten

| Name | Funktion | Firma |
|------------------------|------------------|---|
| Manuel Basler | Projektleiter | Steinmann Ingenieure und Planer AG |
| Rahel Senn | Planerin | |
| Norbert Walker | Architekt | Walker Architekten AG |
| Jan Zapletal | Architekt | |
| Samuel Flükiger | Experte Ortsbild | KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH |
| Angelo Hug | Experte Freiraum | Grünwerk1 Landschaftsarchi- tekten AG |

1.6 Einbezug Grundeigentümer und Anwohner

Die Grundeigentümer und Anwohner wurden im Laufe der Erarbeitung im Rahmen von Informationsveranstaltungen einbezogen. Mit einzelnen Grundeigentümern fanden auch persönliche Gespräche statt.

Tabelle 3: Veranstaltungen für Grundeigentümer und Anwohner

| Datum | Ort | Anlass |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| 29.08.2019 | Trotte Villigen | Infoveranstaltung für Grundeigentümer und Anwohner |
| Sommer 2021 | Gemeindehaus Villigen | Grundeigentümergegespräche |
| 26.10.2021 / 04.11.2021 | Trotte Villigen | Infoveranstaltung für Grundeigentümer und Anwohner |

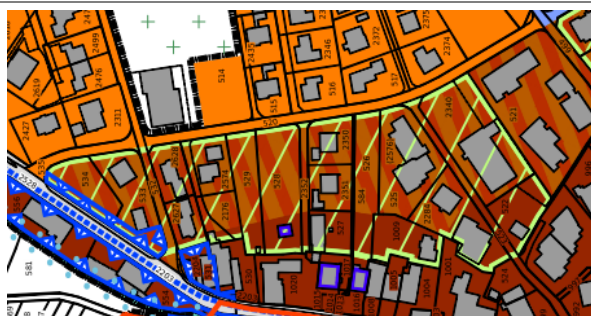
2. Entwicklungsgebiet Schürmatt Nord

2.1 Analyse und Fakten

| | |
|-----------------------------|--|
| Zielsetzung gemäss § 20 BNO | <p>² Für das Gebiet „Schürmatt“ (Nord und Süd) gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten• Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe• Im südlichen Teilgebiet entlang der Schürmattstrasse stehen die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe im Vordergrund. |
|-----------------------------|--|

Perimeter gemäss Bauzonenplan

Dorfzone 2
Dorfkernzone



| | | |
|-----------------------|------------------|--|
| Einwohnerdichte heute | Bruttofläche: | 1.5 Hektaren |
| | davon unbebaut: | 0.4 Hektaren |
| | Einwohner: | 33 (Stand November 2021) |
| | Einwohnerdichte: | 22 Einwohner pro Hektare (gesamthaft) 30 Einwohner pro Hektare (auf bebauten Parzellen) |

Verkehrerschliessung Anschluss über Schürmattstrasse an Kantonsstrasse

| | |
|---|--|
| Potenziale Freiraum, Ortsbild und Bausubstanz | <ul style="list-style-type: none">• Innere Grün- und Freiräume schaffen• Hafnerwerkstatt unter Substanzschutz |
|---|--|



Hafnerwerkstatt



Teilgebiet Autohändler Vogt



Teilgebiet um die Hafnerwerkstatt

2.2 Entwicklungskonzept Schürmatt Nord

Teilgebiet Autohändler Vogt

Im Baufeld auf der Parzelle Nr. 1009 (E) wäre theoretisch eine Baute möglich. Diese wäre jedoch stark einschränkend für die Nachbarparzellen. Daher soll hier zu Gunsten der Wohnqualität auf innere Verdichtung verzichtet werden. Eine Teilerweiterung Gebäude Nr. 244 (E') ist denkbar. Kleine Restflächen können mit Nebenbauten (< 40 m²) bebaut werden.

Teilgebiet um die Hafnerwerkstatt

Im Bereich der Parzelle Nr. 528 und 529 ist durch Geometriebereinigung der Parzellengrenzen ein Gebäudeensemble umsetzbar, welche die Freifläche optimal ausfüllt (siehe Abbildung 5, Baukörper C, D und G). Die Baukörper C und D können von Norden her durch eine Tiefgarageneinfahrt (G) erschlossen werden. Die Finanzierung der Tiefgarage könnte kritisch sein, da hier mit zu wenigen Einheiten zu rechnen ist. Im Bereich des Rampenkörpers G können alternativ oberirdische Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zentral sind wiederum der südorientierte Frei- und Grünraum und die Freistellung des substanzgeschützten Gebäudes.



Abbildung 2: Freifläche Parzelle 528, zur Realisierung von Baukörper C und D (2021)

Die Parzelle Nr. 528 ist über die Parzelle Nr. 2352 ganzheitlich erschlossen und somit baureif. Durch eine abgelöste Bebauung der Parzelle Nr. 528 würde für die Parzelle Nr. 529 jedoch jegliche Entwicklungsmöglichkeit unterbunden. Sollte keine Einigung zu einem Landabtausch erzielt werden, ist eine unabhängige Bebauung der Parzelle Nr. 528 jedoch umsetzbar.

Die Hafnerwerkstatt (Baukörper B, siehe Abbildung 3) steht unter Substanzschutz. Die Massnahmen zum Substanzschutz müssen weiterhin wahrgenommen werden. Das Gebäude ist für das Ortsbild besonders wertvoll und ist als Zeitzeuge vor dem Einsturz weiterhin zu bewahren. Sollte eine Planung zu einer Umnutzung angedacht werden, was wünschenswert ist, wird besondere Sachkenntnis und eine Abstimmung mit dem Ortsbildschutz gefordert.



Abbildung 3: Hafnerwerkstatt, Substanzschutz, Inventarnummer VIL923s

Teilgebiet Hauptstrasse

Das Baufeld auf der Parzelle Nr. 534 wird durch den einzuhaltenden Abstand zur Kantonsstrasse eingeschränkt. Der dadurch entstehende Flächenverlust soll durch drei Vollgeschosse kompensiert werden. Ein vierseitig ansteigendes Walmdach reduziert die Höhenwahrnehmung und wirkt visuell begleitend zum Kreuzungsbereich. Die Zufahrt zum Carport A' soll, wenn möglich, mit der Parzelle Nr. 533 kombiniert werden oder direkt am Parzellenrand erfolgen.



Abbildung 4: Ansicht Parzelle 534 von der Hauptstrasse aufgenommen (2021)

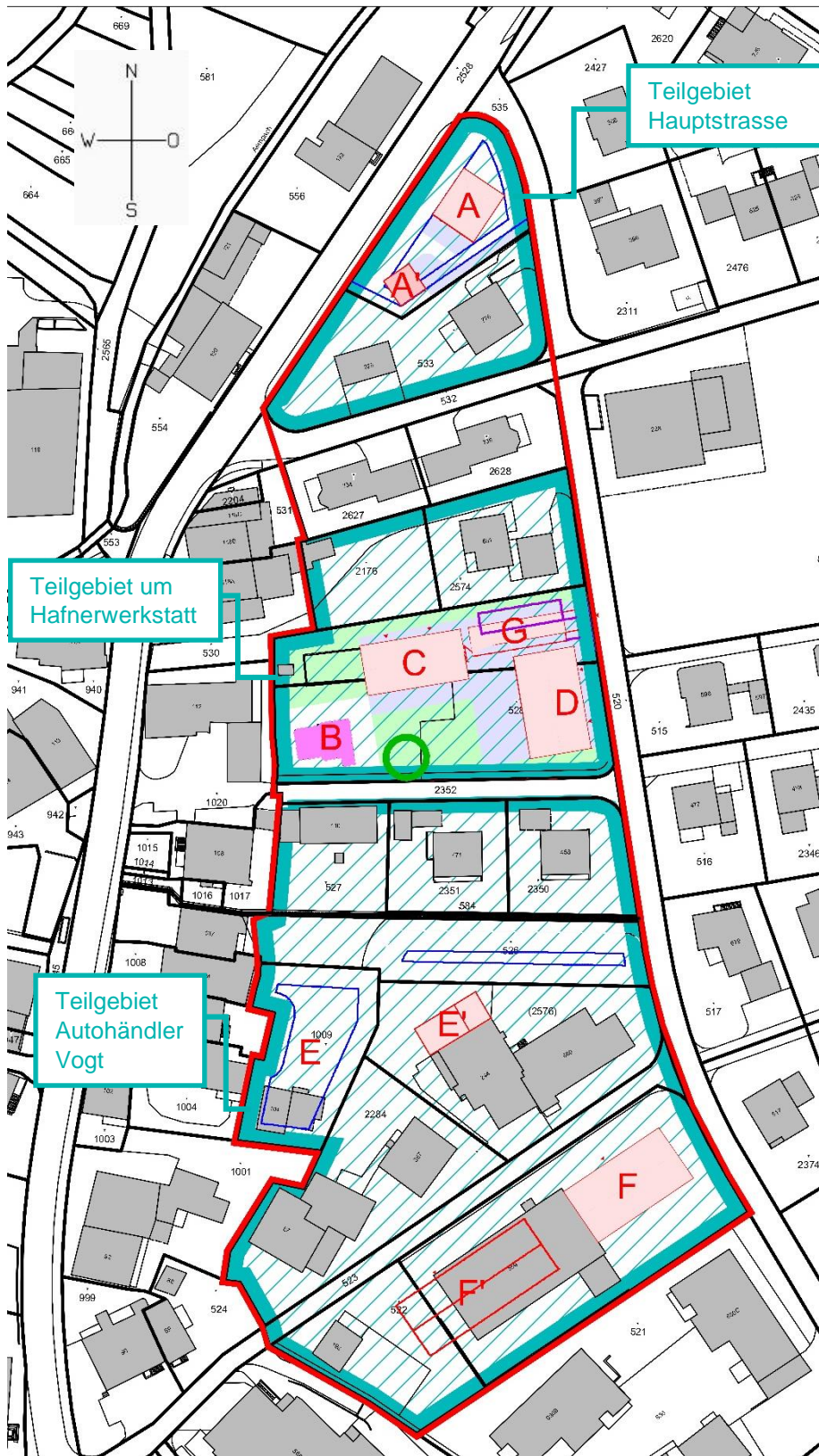


Abbildung 5: Konzeptplan für das Entwicklungsgebiet Schürmatt Nord

2.3 Zielsetzungen und Beurteilungskriterien

Bei einem Bauvorhaben im Entwicklungsgebiet Schürmatt Nord hat der Gemeinderat die Übereinstimmung mit dem Masterplan anhand nachfolgender Zielsetzungen und Beurteilungskriterien zu überprüfen.

Tabelle 4: Zielsetzungen und Beurteilungskriterien Schürmatt Nord

| Zielsetzung pro Teilgebiet | Beurteilungskriterien |
|--|---|
| Teilgebiet Autohändler Vogt | |
| Beibehalten der Bebauungsstruktur mit einzelnen Ergänzungs- oder Kleinbauten | <ul style="list-style-type: none">• Kleine Baukörper• Freiraumkonzept |
| Teilgebiet um die Hafnerwerkstatt | |
| Schaffen von attraktivem Wohnraum für alle Altersgruppen und Wahren der substanzgeschützten Hafnerwerkstatt als Zeitzeuge | <ul style="list-style-type: none">• Freiraumkonzept• Zurückhaltende Erschliessung• Setzen der Baukörper gemäss Masterplan• Umnutzung unter Aufsicht des Ortsbildschutzes |
| Teilgebiet Hauptstrasse | |
| Optimale Nutzung des eingeschränkten Baufeldes | <ul style="list-style-type: none">• Setzen des Baukörpers gemäss Masterplan• Drei Vollgeschosse mit Walmdach |

3. Entwicklungsbereich Schürmatt Süd

3.1 Analyse und Fakten

| | |
|-----------------------------|---|
| Zielsetzung gemäss § 20 BNO | ² Für das Gebiet „Schürmatt“ (Nord und Süd) gelten die folgenden Zielsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten• Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe• Im südlichen Teilgebiet entlang der Schürmattstrasse stehen die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe im Vordergrund. |
|-----------------------------|---|

Perimeter gemäss Bauzonenplan

Dorfzone 2
Wohnzone 2



| | |
|---|--|
| Einwohnerdichte heute | Bruttofläche: 1.0 Hektaren davon unbebaut: 0.75 Hektaren Einwohner: 9 (Stand November 2021) Einwohnerdichte: 9 Einwohner pro Hektare (gesamthaft) 36 Einwohner pro Hektare (auf bebauten Parzellen) |
| Verkehrerschliessung | Anschluss über Schürmattstrasse und Kumetstrasse an Kantonsstrasse |
| Potenziale Freiraum, Ortsbild und Bausubstanz | <ul style="list-style-type: none">• Synergien Gewerbe- und Wohnraum• Übergang zwischen Wohnen und Landwirtschaft |



Bestehende Bauten D'



Teilgebiet Badstrasse



Teilgebiet Schürmattstrasse

3.2 Entwicklungskonzept Schürmatt Süd

Teilgebiet Badstrasse

Das Grundstück Nr. 447 liegt am Siedlungsrand und birgt durch seine plateauartige Situation mit unverbaubarem Blick grosses Potential. Der Baukörper D wird als Reihenhaus mit 5 Parteien und getrennter Erschliessung ausgeführt. Das Gebäude hat sich trotz des grossen Volumens in die Landschaft einzugliedern. Durch Bestockung und Freiraumgestaltung soll das Reihenhaus mit der umgebenden Landwirtschaft verschmelzen. Es ist sowohl ein Flachdach als auch ein Satteldach denkbar. Die Erschliessung des Untergeschosses kann dank des gewachsenen Terrains ohne Rampe erfolgen. Der Höhenunterschied zwischen skizzierter Einfahrt und dem Plateau beträgt rund 3m. Diese Erschliessung erlaubt die Gestaltung einer gemeinschaftlichen Vorzone mit Bestockung. Erneut muss die Gesamtbetrachtung über die Perimetergrenze hinaus erfolgen. So können die Baukörper D' (siehe Abbildung 6) im gleichen Volumen ersetzt werden, wenn es sich mit einem Fachbericht begründen lässt. Die Bauweise des Baukörpers D' ist der BNO unterstellt.



Abbildung 6: Ansicht bestehende Gebäude D'. Im Hintergrund ist die Parzelle 447 erkennbar. (2021)

Teilgebiet Schürmattstrasse

Um die Parzellen zu bebauen, ist ein flächengleicher Landabtausch notwendig. Davon sind die beiden Parzellen Nr. 493 und 491 betroffen. Mit einem 1:1 Landabtausch können die Baukörper A1 und A2 realisiert werden. A1 kann nur realisiert werden, wenn das Gebäude mit dem Pyramidendach rückgebaut wird. Das Gebäude wird eigenständig von Norden her erschlossen. Parkierungsmöglichkeiten sind oberirdisch vorzusehen (Carports, o.ä.). A2 kann über die Tiefgarage des Ensembles der Baukörper C1 und C2 erschlossen werden. Dies bedingt jedoch eine zeitgleiche Errichtung. Der Baukörper C1 steht traufständig zur Schürmattstrasse 5m zurückversetzt. Durch das Rückversetzen kann einerseits die Sichtzone der Tiefgarageneinfahrt eingehalten werden und ermöglicht zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten mit bspw. Grünstreifen, o.ä. Durch die traufständige Platzierung des Volumens entstehen innere Frei- und Grünräume. Diese werden durch den Baukörper C2 zusätzlich gefasst. Der Baukörper B liegt in derselben Flucht wie C1 und ist von der Schürmattstrasse her direkt erschliessbar. Parkierungsmöglichkeiten sind oberirdisch vorzusehen. Das Trafohäuschen (Gebäudenummer 441, Abbildung 7) kann für die Parkierungsmöglichkeiten

weichen, wenn die Trafostation alternativ bspw. in der Tiefgarageneinfahrt (Volumen G) eingebunden werden kann.



Abbildung 7: Trafohäuschen, Ansicht von Norden (2021)



Abbildung 8: Schürmattstrasse, von Südosten her aufgenommen (2021)

Gewerbliche Nutzung

Die Gewerbenutzung ist in den Erdgeschossen der Baukörper A2, C1 und C2 umzusetzen. Es ist nur stilles bis mässig störendes Gewerbe zulässig. Dafür sind in den erwähnten Baukörpern die Erdgeschosse höherer höher auszugestalten, um gewerbefreundlichen Raum zu schaffen.

Im weiteren Sinne ist für die gewerbliche Nutzung auch ein einfaches, gut erschlossenes Volumen C' denkbar, welches die Steildachtypologie aus der Umgebung aufnehmen soll (z.B. Sheddach, siehe Abbildung 10). Das Volumen soll die Gebäudefluchten aus der Umgebung annehmen, so bleibt der Kreuzungsbereich zwischen Schürmattstrasse und Kumetstrasse offen. Die Visualisierung in Abbildung 9 zeigt die Maximalnutzung auf. Sie kann sehr gut segmentiert werden und erlaubt zusätzliche Büronutzung für Kleingewerbe oder Startups. Erschlossen wird das Volumen über den oberen Bereich.



Abbildung 9: Szenario Gewerbeneubau auf Parzelle Nr. 491

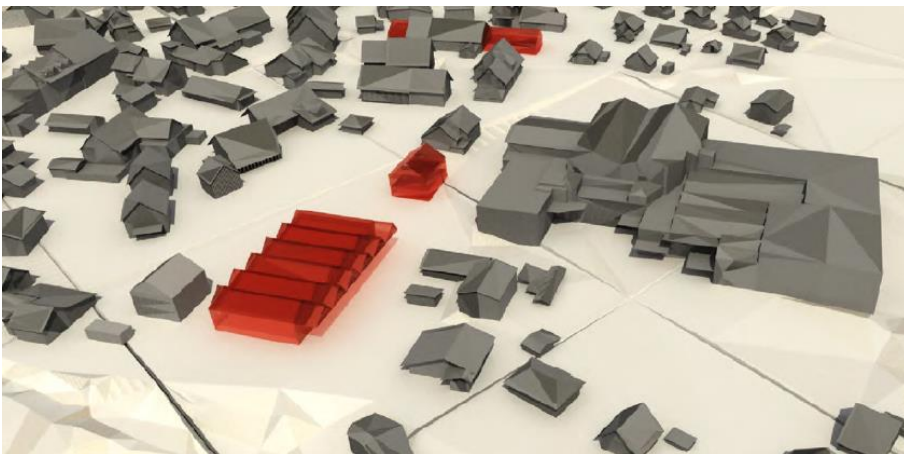


Abbildung 10: Bebauungskonzept Gewerbeneubau auf Parzelle Nr. 491



Abbildung 11: Konzeptplan für das Entwicklungsgebiet Schürmatt Süd

3.3 Zielsetzungen und Beurteilungskriterien

Bei einem Bauvorhaben im Entwicklungsgebiet Schürmatt Süd hat der Gemeinderat die Übereinstimmung mit dem Masterplan anhand nachfolgender Zielsetzungen und Beurteilungskriterien zu überprüfen.

Tabelle 5: Zielsetzungen und Beurteilungskriterien Schürmatt Süd

| Zielsetzung pro Teilgebiet | Beurteilungskriterien |
|---|---|
| Teilgebiet Badstrasse | |
| Fliessender Übergang zwischen Bau- und Landwirtschaftszone | <ul style="list-style-type: none">• Bestockung und Freiraumkonzept• Dachtopologie, evtl. Begrünung |
| Teilgebiet Schürmattstrasse (Gewerbe) | |
| Lokales Gewerbe fördern | <ul style="list-style-type: none">• Nur mässig störendes Gewerbe |
| Beibehalten eines attraktiven Strassenraums | <ul style="list-style-type: none">• Neubauten traufständig zur Strasse 5m zurückversetzt |
| Teilgebiet Schürmattstrasse (Wohnnutzung) | |
| Innere südorientierte Frei- und Grünräume | <ul style="list-style-type: none">• Freiraumkonzept• Zurückhaltende optimale Erschliessung |
| Beibehalten eines attraktiven Strassenraums | <ul style="list-style-type: none">• Neubauten traufständig zur Strasse 5m zurückversetzt |

4. Entwicklungsgebiet Post

4.1 Analyse und Fakten

| | |
|---|--|
| Zielsetzung gemäss § 20 BNO | ³ Für das Gebiet „Post“ gelten die folgenden Zielsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten• Gesamtheitliches Konzept der Freiräume im Bezug zur Gestaltung der Kantonsstrasse |
| Perimeter gemäss Bauzonenplan Dorfzone 2 | |
| Einwohnerdichte heute | Bruttofläche: 2.2 Hektaren davon unbebaut: 1.4 Hektaren Einwohner: 101 (Stand November 2021) Einwohnerdichte: 46 Einwohner pro Hektare (gesamthaft) 53 Einwohner pro Hektare (auf bebauten Parzellen) |
| Verkehrerschliessung | Direkte Anbindung an Kantonsstrasse |
| Potenzielle Freiraum, Ortsbild und Bausubstanz | <ul style="list-style-type: none">• Umgebung Hofmatt• Strassenraum Hofmatt• Kleingärten• Ausbaubare alte Schür |



Alte Post



Hauptstrasse



Hofmatt

4.2 Entwicklungskonzept Post

Das Entwicklungsgebiet Post ist in verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlichen Anforderungen unterteilt. Am südlichen Ende wurde die Betrachtung über den Perimeter hinaus erweitert, sodass die Erschliessung geregelt werden kann.

Teilgebiet Hofmatt

Die Parzelle Nr. 468 ist durch die Lage des Mehrfamilienhauses nicht optimal ausgenützt. Der neue Eigentümer investiert in die Umgebung der Überbauung und saniert die Wohnungen. Ein Abriss mit anschliessendem Neubau scheint aktuell nicht verhältnismässig. Jedoch ist es möglich z.B. durch Verstärken der Tiefgarage, einen Baukörper zu ergänzen. Das MFH selbst kann durch eine neue Gestaltung der Fassade und der Umgebung und evtl. durch eine Verbreiterung der Balkone auf 2.50 m aufgewertet werden. Sollte der Abriss später in Erwägung gezogen werden, könnten auf der Parzelle zwei bis drei neue Baukörper realisiert werden (siehe Abbildung 12). Vier Vollgeschosse, wie sie jetzt umgesetzt sind, werden aufgrund der Bestimmungen der Dorfzone 2 nicht mehr realisierbar sein.

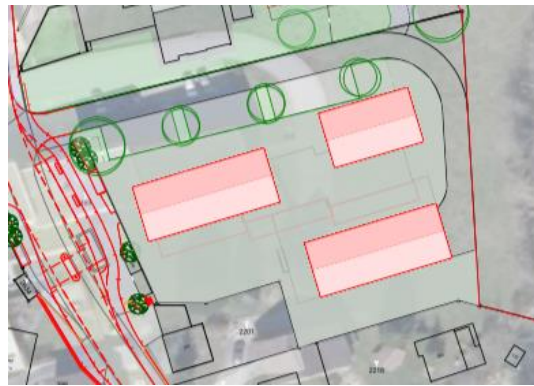


Abbildung 12: Option Abriss des bestehenden MFH und Neubau von 3 Baukörpern.

Die Erschliessungsstrasse Hofmatt ist mit 5.60 m verhältnismässig breit für ihren Nutzen (ersichtlich in Abbildung 13). Ausreichend für eine Erschliessungsstrasse wären 3.50 m. Für die Parzelle Nr. 469 sind im Rahmen des Strassenbauprojektes Hauptstrasse Villigen Massnahmen geplant (barrierefreie Bushaltestelle mit Wartehäuschen).



Abbildung 13: Erschliessungsstrasse Hofmatt (2021)

Teilgebiet westlich der Hauptstrasse

Es sind verdichtende Massnahmen, welche zur Finanzierung des Erhalts des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 29 auf Parzelle Nr. 364 beitragen, zu planen (siehe Abbildung 14).



Abbildung 14: Substanzgeschütztes Gebäude Nr. 29 (2021)

Die starke Hanglage der Parzelle Nr. 365 erschwert die Erschliessung beachtlich. Die Gebäudestaffelung und Volumetrie in Bezug auf das Ortsbild sind anspruchsvoll und die Gestaltung der Aussenräume in Bezug auf eine wirtschaftliche Umsetzung schwierig. Ein potenzielles Projekt muss mit dem Ortsbildschutz abgesprochen werden.

Teilgebiet östlich der Hauptstrasse

Die Alte Post, Gebäude Nr. 33 auf Parzelle Nr. 466, soll als Solitär bestehen bleiben. Denkbar wäre ein Anbau gegen Osten (von der Hauptstrasse abgewandte Seite, siehe Abbildung 15). Die Parkierungssituation an der Hauptstrasse ist suboptimal. Eine andere Lösung ist jedoch nicht ersichtlich.



Abbildung 15: Alte Post, Ostseite (2021)

Auf der Parzelle Nr. 467 besteht östlich des Gebäudes Nr. 30 ebenfalls Entwicklungspotential. Die bäuerlichen Hofgruppe soll ergänzt und weiterentwickelt werden. Es gibt zwei denkbare Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Baukörpers D:

- Baukörper als Ensemble traufständig in der Verlängerung des Satteldachs des Gebäudes Nr. 30, erschlossen über die Hofmatt.
- Baukörper von der Hofmatt zurückversetzen. So entsteht mehr Platz auf der Südseite des Gebäudes und der Innenhofcharakter kann gewahrt bleiben. Der Strassenraum kann mittels einer durchgängigen Grünzone gefasst werden. Die Zufahrt zu diesem Baukörper kann talseitig oder über den Hof erfolgen (siehe Abbildung 16, links). Es ist zusätzlich ein Fussweg denkbar. Die Erschliessung könnte aufgrund der eingeschränkten Sichtzone problematisch sein. Das Problem kann jedoch durch Versetzen der Mauer vor dem Brunnen gelöst werden.



Abbildung 16: Mögliche Erschliessung für Baukörper D (links) und Brunnen (rechts) (2021)

Falls der Gebäudeabstand (Brandschutz) nicht eingehalten werden könnte, müsste das Gebäude Nr. 200 (Garage, Abbildung 17) für beide Varianten weichen. Der eingefasste nördlich gelegene Garten soll bestehen bleiben.



Abbildung 17: Ansicht Garage (Gebäude Nr. 200) von Süden her (2021)

Die alte Scheune an der Hauptstrasse auf Parzelle Nr. 467 (Baukörper C, Abbildung 18) kann zu Wohnungen ausgebaut und umgenutzt werden. Die Zufahrt ist ab der Kantonsstrasse bestehend und Parkierungsmöglichkeiten im UG umgesetzt.



Abbildung 18: Foto vom Baukörper C von der Hauptstrasse her aufgenommen (2021)

Teilgebiet westlich der Remigerstrasse

Weiteres Potential birgt die Parzelle Nr. 289 (Abbildung 19, links). Problematisch ist hier die Erschliessung. Optimal erscheint die Variante über den westlich gelegenen Obsteinenweg, welcher ausserhalb des Perimeters liegt. Die Privatstrasse (Parzelle Nr. 2335, Abbildung 19, rechts), welche die Parzellen Nr. 2334, 2336, 2337 und 2338 erschliesst, könnte bis an die Parzellengrenze von Nr. 289 verlängert werden. Dafür müsste jedoch das Gartenhaus auf Parzelle Nr. 2338 verlegt werden.



Abbildung 19: Parzelle 289 (links) und potenzielle Erschliessungsstrasse (rechts) (2021)

Teilgebiet Ribimatt

(Bauvorhaben wird zurzeit realisiert (Baukörper F).)

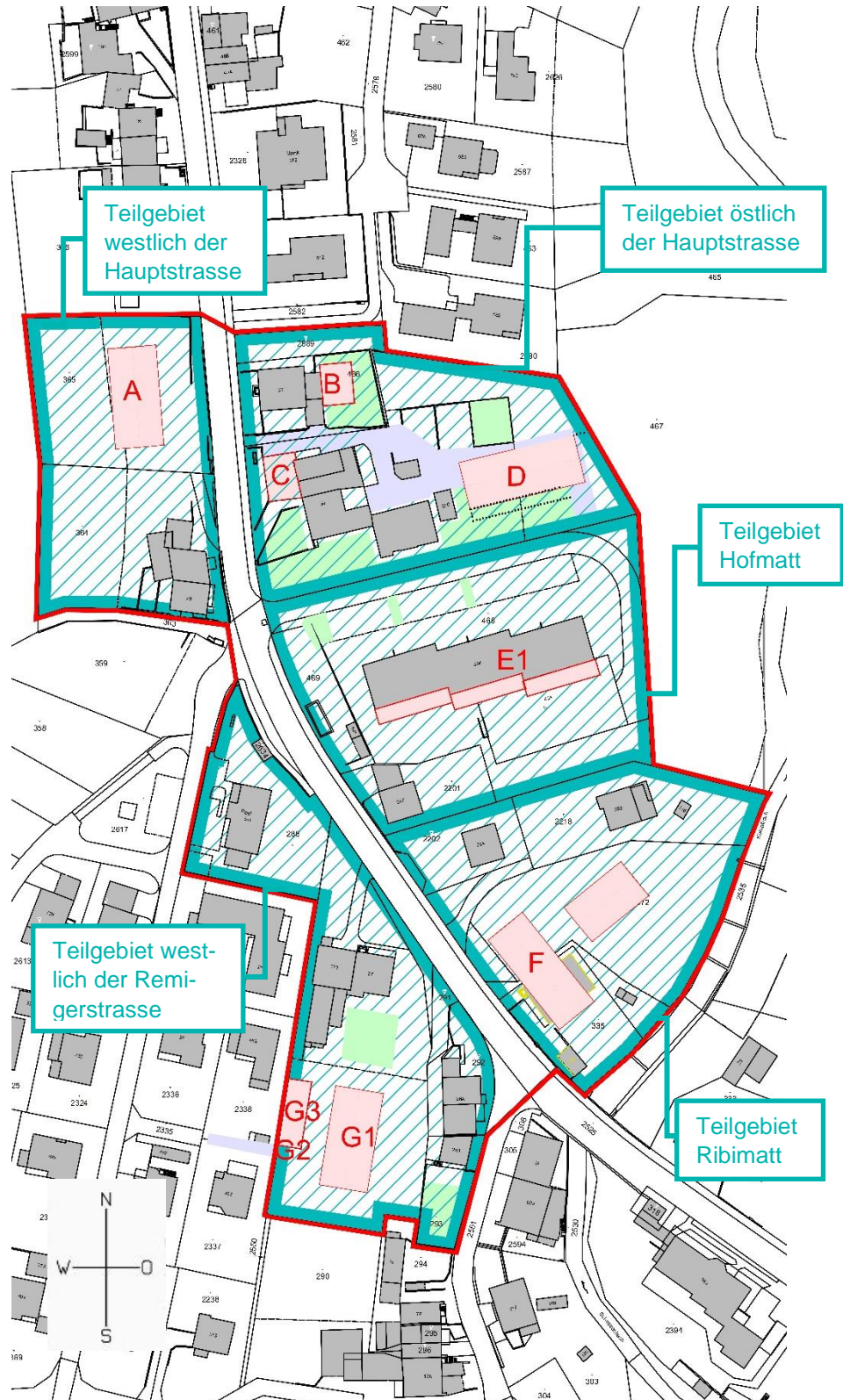


Abbildung 20: Konzeptplan für das Entwicklungsgebiet Post

4.3 Zielsetzungen und Beurteilungskriterien


Bei einem Bauvorhaben im Entwicklungsgebiet Post hat der Gemeinderat die Übereinstimmung mit dem Masterplan anhand nachfolgender Zielsetzungen und Beurteilungskriterien zu überprüfen.

Tabelle 6: Zielsetzungen und Beurteilungskriterien Post

| Zielsetzung pro Teilgebiet | Beurteilungskriterien |
|---|---|
| Teilgebiet Hofmatt | |
| Schaffen von attraktivem Wohnraum für alle Altersgruppen unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten | <ul style="list-style-type: none">• Freiraumkonzept• Überbauungskonzept bei Abriss MFH |
| Teilgebiet westlich der Hauptstrasse | |
| Gebäudestaffelung und Volumetrie auf Ortsbild anpassen | <ul style="list-style-type: none">• Ortsbildschutz miteinbeziehen |
| Umnutzung bestehender Gebäude | <ul style="list-style-type: none">• Ortsbildschutz• Parkierungsmöglichkeiten |
| Teilgebiet östlich der Hauptstrasse | |
| Verdichtung durch Anbauten | <ul style="list-style-type: none">• Erschliessungskonzept |
| Wahrung des Innenhofcharakters, Weiterentwicklung der baulichen Hofgruppe | <ul style="list-style-type: none">• Bebauung und Erschliessung gemäss Masterplan |
| Teilgebiet Ribimatt (<i>wird zurzeit realisiert</i>) | |
| <ul style="list-style-type: none">• | |
| Teilgebiet westlich der Remingerstrasse | |
| Innere Verdichtung durch Neubau Doppelhaus, Wahrung und Integration in die umliegenden Bebauungsgeometrien | <ul style="list-style-type: none">• Erschliessungskonzept |

5. Entwicklungsgebiet Obsteinen Nord

5.1 Analyse und Fakten

| | |
|---|---|
| Zielsetzung gemäss § 20 BNO | <p>⁴ Für das Gebiet „Obsteinen Nord“ gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtheitliches Bebauungskonzept • Integration in das umliegende Quartier |
| Perimeter gemäss Bauzonenplan Wohnzone 2 |  |
| Einwohnerdichte heute | Bruttofläche: 0.55 Hektaren davon unbebaut: 0.45 Hektaren Einwohner: 2 (Stand November 2021) Einwohnerdichte: 4 Einwohner pro Hektare (gesamthaft) |
| Verkehrerschliessung | Anschluss über Obsteinenweg an Kantonsstrasse |
| Potenziale Freiraum, Ortsbild und Bausubstanz | <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhausquartier • Optimale Ausnutzung im Einklang mit hoher Wohnqualität |



Gebiet Obsteinen Nord



Obstbäume Obsteinen Nord



Sicht auf bestehende Bebauung

5.2 Entwicklungskonzept Obsteinen Nord

Im Gebiet Obsteinen Nord bietet sich eine etappierte Überbauung der Parzellen an. Dabei würde in der ersten Etappe der westliche Teil, auf welchem bereits ein Einfamilienhaus steht, überbaut und durch eine Stichstrasse mit Wendeplatz erschlossen. In einer zweiten Etappe kann dann der östliche Teil, ebenfalls erschlossen über die mittlere Stichstrasse, in Angriff genommen werden. Eine etappenweise Überbauung verhindert jedoch eine unterirdische Erschliessung mittels Tiefgarage.

Je nach Grösse der Einfamilienhäuser lassen sich 8 bis 10 (Baukörper B1 bis B9) Einheiten realisieren. Die bestehenden Baukörper (A) müssten für eine zentrale Zufahrt und den Wendeplatz weichen.

Für die Überbauung eignen sich Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser. Es ist auch eine Mischung aus unterschiedlichen Gebäudetypen denkbar. Eine Tiefgarage ist aus wirtschaftlicher Sicht ab 20 Stellplätzen rentabel und hinsichtlich Bauablauf nur umsetzbar, wenn das gesamte Baufeld auf einmal überbaut wird.



Abbildung 21: Übersicht Obsteinen Nord, Blick von Süden (2021)



Abbildung 22: Konzeptplan Entwicklungsgebiet Obsteinen Nord

5.3 Zielsetzungen und Beurteilungskriterien

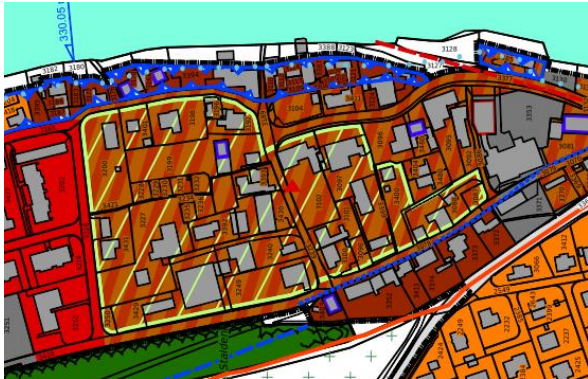
Bei einem Bauvorhaben im Entwicklungsgebiet Obsteinen Nord hat der Gemeinderat die Übereinstimmung mit dem Masterplan anhand nachfolgender Zielsetzungen und Beurteilungskriterien zu überprüfen.

Tabelle 7: Zielsetzungen und Beurteilungskriterien Obsteinen Nord

| Zielsetzungen | Beurteilungskriterien |
|--|--|
| Verhindern von unvorteilhafter Parzellierung und Bebauung | Bebauungskonzept für gesamtes Teilgebiet bei erstem Baugesuch auf der Freifläche |
| Schaffen von attraktivem Wohnraum für alle Altersgruppen | <ul style="list-style-type: none">• Wohnungsmix• Setzung der Baukörper gemäss Masterplan oder Bebauungsplan für gesamtes Gebiet |
| Integration ins Quartier | <ul style="list-style-type: none">• Freiraumkonzept• Haustypen |
| Platzsparende Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">• Tiefgarageneinfahrt• Haustypen• Zentrale Stichstrasse |

6. Entwicklungsgebiet Stilli

6.1 Analyse und Fakten

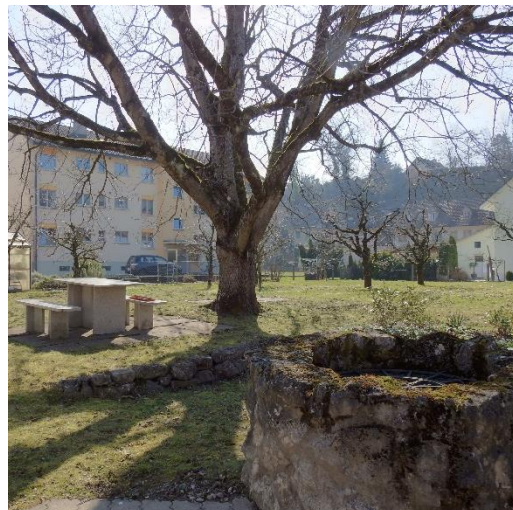
| | |
|---|---|
| Zielsetzung gemäss § 20 BNO | <p>⁵ Für das Gebiet „Zentrum Stilli“ gelten die folgenden Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten • Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe |
| Perimeter gemäss Bauzonenplan Dorfzone 2 |  |
| Einwohnerdichte heute | Bruttofläche: 2.4 Hektaren davon unbebaut: 0.5 Hektaren Einwohner: 75 (Stand November 2021) Einwohnerdichte: 31 Einwohner pro Hektare (gesamthaft) 39 Einwohner pro Hektare (auf bebauten Parzellen) |
| Verkehrerschliessung | Anschluss über Dorfstrasse und Haldenstrasse an Kantonsstrasse |
| Potenziale Freiraum, Ortsbild und Bausubstanz | <ul style="list-style-type: none"> • Wahrung von Kulturobjekten und Kleingärten • Strassenräume optimieren • Flösserweg |



Kleingärten



Strassenräume



Sodbrunnen und Baumerhalt an Flösserstrasse

6.2 Entwicklungskonzept Stilli

Das Entwicklungsgebiet Stilli ist in verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlichen Anforderungen unterteilt. Die Betrachtungen reichen südlich über den Perimeter hinaus, sodass die Potenziale optimal genutzt werden können.

Teilgebiet zwischen Haldenstrasse und Hinterdorfstrasse

Der Bereich zwischen Haldenstrasse und Hinterdorfstrasse (Privatstrasse) eignet sich für einzelne Ergänzungsbauten in der bestehenden Struktur. So können entlang der Hinterdorfstrasse noch zwei einzelne Einfamilienhäuser (Baukörper B, C) erstellt werden. An der Haldenstrasse kann der Gewerbebau auf Parzelle Nr. 3429 mit der bestehenden Dachform verlängert werden (Baukörper A). Der Grenzabstand zur Gemeindeparzelle darf durch die Erweiterung unterschritten werden. Auf der Parzelle Nr. 3249 ist noch ein kleiner Neubau (Baukörper K) erstellbar.



Abbildung 23: Ansicht Gemeindeparzelle, welche als Parkplatz genutzt wird (2021)

Teilgebiet Kleingärten

Zentrales Element des Masterplans ist der Freiraum im Bereich der bestehenden Kleingärten (siehe Abbildung 24).



Abbildung 24: Kleingärten (2021)

Ein Neubau (Baukörper E in Abbildung 32) auf der Parzelle Nr. 3199 soll über eine Tiefgarage (siehe Abbildung 25 und Abbildung 26) von der Dorfstrasse her erschlossen werden, so dass die Kleingärten und der öffentliche Fussweg erhalten bleiben können. Auf der Parzelle Nr. 3200 nördlich

der Kleingärten ist eine Bebauung (Baukörper D in Abbildung 32) mit Straßenbezug zu realisieren.

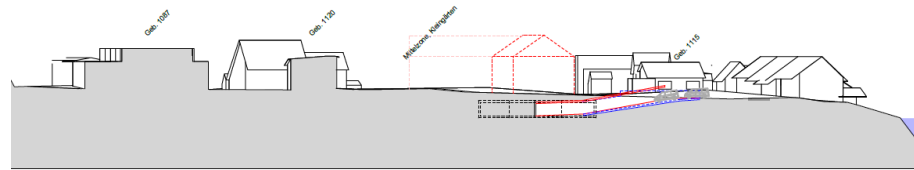


Abbildung 25: Schnitt Tiefgarage, rot Rampe gedeckt, blau ungedeckt optimierte Erschliessung am Parzellenrand



Abbildung 26: Situation geplante Erschliessung (2021)

Sollte das Gebäude Nr. 1004 auf der Parzelle Nr. 3200 abgerissen werden (siehe Abbildung 27), beschreibt das Baufeld D' und der vordefinierte Vorplatz die Lage eines möglichen Ersatzbaus.



Abbildung 27: Gebäude Nr. 1004 auf Parzelle 3200 (2021)

Teilgebiet Flösserstrasse

Die Flösserstrasse zeichnet sich durch einen attraktiven Strassenraum aus. Auf der Parzelle Nr. 3102 befindet sich eine grössere Freifläche, auf welcher ein traufständiger Neubau (Baukörper F) erstellt werden kann. Der bestehende Nussbaum soll dabei erhalten werden, sofern er gesund ist. Der danebenstehende geschützte Sodbrunnen soll ebenfalls erhalten bleiben.



Abbildung 28: Strassenraum Flösserstrasse (2021)

Teilgebiet entlang südlicher Haldenstrasse

Auf der westlichen Seite der südlichen Haldenstrasse befinden sich strassenraumprägende Häuserzeilen der Dorfkernzone. Die Baulücke zwischen Parzelle Nr. 3100 und Parzelle Nr. 3088 kann ein parzellenübergreifender Baukörper (G) werden erstellt. Um diesen Baukörper zu realisieren, müssten die bestehenden Gargenboxen abgebrochen werden. Dadurch entfällt auch der Fussweg (Parzelle Nr. 3399). Sollte ein öffentliches Interesse an diesem heute privaten Fussweg bestehen, kann er gemäss Schemaplan verlegt werden. Der Baukörper G soll, um das alternierende Vor- und Zurückspringen der Gebäudereihe aufzunehmen, gegenüber der anderen Gebäuden rückversetzt werden.

Die Baulücke weiter südlich auf der östlichen Strassenseite kann mit einem kleinformatigen, traufständigen Einfamilienhaus (Baukörper I, siehe Abbildung 29) ergänzt werden, wobei der Strassenabstand unterschritten werden darf.



Abbildung 29: Blick auf das Baufeld für Baukörper I (2021)

Teilgebiet zwischen Restaurant Frohsinn und ehem. Kindergarten

Die Parzelle Nr. 3096 kann wegen der bestehenden Grundlasten nicht entwickelt werden. Daher ist die Planung über den Perimeter hinaus vorzunehmen. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 3400 wie auch die der Parzellen Nr. 3404 und 3480 (ehem. Kindergarten) erfolgt über die Parzelle Nr. 3096 (Parkplatz neben Rest. Frohsinn, siehe Abbildung 30). Für die Durchfahrtsrechte sind entsprechende Dienstbarkeiten in Grundbuch eingetragen. Würde das Durchfahrtsrecht an den nördlichen Parzellenrand gelegt, würde dies einen Anbau (Baukörper T) an das Gebäude Nr. 1071 (siehe Abbildung 31) ermöglichen. Der Baukörper ist in der Flucht des bestehenden Gebäudes Nr. 1071 zu realisieren und die Vordachsituation zu übernehmen.



Abbildung 30: Restaurant Frohsinn (2021)



Abbildung 31: Baufläche für Baukörper T (2021)

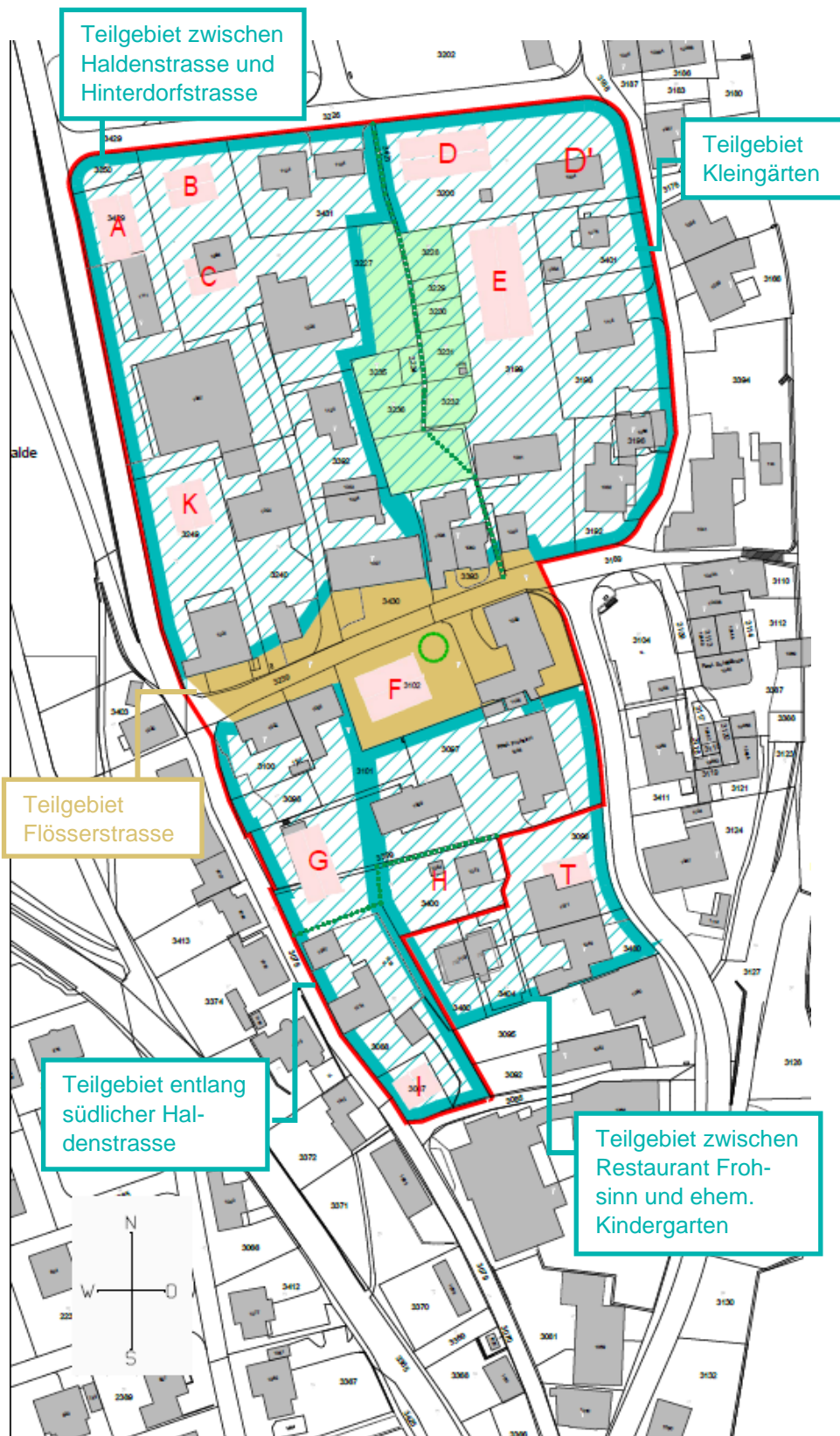


Abbildung 32: Konzeptplan Entwicklungsgebiet Stilli

6.3 Zielsetzungen und Beurteilungskriterien

Bei einem Bauvorhaben im Entwicklungsgebiet Stilli hat der Gemeinderat die Übereinstimmung mit dem Masterplan anhand nachfolgender Zielsetzungen und Beurteilungskriterien zu überprüfen.

Tabelle 8: Zielsetzungen und Beurteilungskriterien Stilli

| Zielsetzung pro Teilgebiet | Beurteilungskriterien |
|--|---|
| Teilgebiet Kleingärten | |
| Schaffen von attraktivem Wohnraum für alle Altersgruppen unter Berücksichtigung des Erhalts der Kleingärten | <ul style="list-style-type: none"> • Freiraumkonzept • Wohnungsmix • Zurückhaltende Tiefgarageneinfahrt • Setzung der Baukörper gemäss Masterplan |
| Teilgebiet zwischen Haldenstrasse und Hinterdorfstrasse | |
| Beibehalten der Bebauungsstruktur mit einzelnen Ergänzungsbauten | <ul style="list-style-type: none"> • Grösse und Abstände der Baukörper • Freiraumkonzept |
| Teilgebiet Flösserstrasse | |
| Beibehalten eines attraktiven Strassenraums | <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten traufständig zur Strasse • Erhalt oder Ersatz Nussbaum |
| Teilgebiet entlang südlicher Haldenstrasse | |
| Beibehalten eines attraktiven Strassenraums | <ul style="list-style-type: none"> • Grösse und Abstände der Baukörper • Orientierung zur Strasse |
| Teilgebiet zwischen Rest. Frohsinn und ehem. Kindergarten | |
| Aufwerten der heutigen Freifläche | <ul style="list-style-type: none"> • Optimierte Erschliessung • Freiraumkonzept |

7. Bauen in Villigen und Stilli

7.1 Bestehende Gebäude im Ortskern

Charakter weiterentwickeln

Die Bauernhäuser sind sehr flexible Bauten und weisen teils grosse Nutzungsreserven auf. Bestehende Bauten können umgebaut und allfällige Erweiterungen in Form von Anbauten gemacht werden. Ökonomieteile und Dachräume können der Wohnnutzung zugeführt werden. Die Vereinigung von Alt und Neu funktioniert nur dann, wenn die traditionelle Bauweise und grundlegenden Elemente berücksichtigt und im Neubau wieder aufgenommen werden. Das Objekt soll an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

Schönheit in Wert setzen

Innerhalb des Dorfes befinden sich besondere Kulturgüter und Schutzobjekte. Die für die örtliche Identität wichtigen Kulturgüter und Schutzobjekte gilt es in Wert zu setzen, so dass diese möglichst attraktiv in Erscheinung treten. Bei öffentlichen Kulturobjekten soll eine gute Zugänglichkeit angestrebt werden.

Gebäude mit Substanzschutz (§ 32 BNO)

Für Gebäude mit Substanzschutz gilt ein Abbruchverbot und die Bausubstanz ist geschützt. Der Charakter ist zu erhalten.

An Schutzobjekten sind bauliche Veränderungen möglich. Die erhaltenswerte Bausubstanz soll dabei möglichst wenig beeinträchtigt werden und Ergänzungen sind in hoher Qualität auszuführen. Es müssen jedoch nicht alle Gebäudeteile erhalten bleiben, wenn der Erhalt der Bausubstanz unzumutbar ist.

Handlungsanweisung an Bewilligungsbehörde

- Umnutzung von bestehenden Volumen soll ermöglicht werden.
- Einbezug Ortsbildexperte bei grösseren Umbauten und neuen Bauvolumen ist zwingend.
- Sorgfältige Planung und komplette Baugesuchsunterlagen einfordern.
- Nachweis der Ortsbildverträglichkeit in der Regel mittels physischen Modells
- Gemeinde und Bauherrschaft einigen sich im Rahmen der Voranfrage auf die zu erhaltenden Gebäudeteile von Schutzobjekten.
- Einbezug Fachexperte Ortsbild bei baulichen Veränderungen an Schutzobjekten ist zwingend.

7.2 Neubauten in Entwicklungsgebieten

Neueingliederung ins Gelände (§ 9 Abs. 2 BNO)

Neue Bauvolumen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Durch eine geschickte Anordnung der Bauvolumen zur Strasse können die Verkehrsflächen reduziert und die Grünflächen vergrössert werden. Grössere Terrainveränderungen sind zu vermeiden. Bei einem Abbruch ist der Ersatzneubau wieder auf den bestehenden Aussenmassen aufzubauen, falls es für das Ortsbild wichtig ist. Wenn Anpassungen der Gebäudestellung und des Volumens zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen, kann von den Aussenmassen auch abgewichen werden.

Dachgestaltung (§ 9 Abs. 6-7 und § 55 BNO)

Die Gestaltung der Dächer ist möglichst ruhig und harmonisch auszubilden. Dachvorsprünge sind als prägendes Charaktermerkmal beizubehalten und vorzusehen. Allfällige Solar- und Photovoltaikanlagen haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 8 BNO)

Elemente wie Eingangstore, Befensterungen oder Fensterläden tragen zum reichhaltigen und feingliedrigen Erscheinungsbild der Bauten bei. Diese Reichhaltigkeit gilt es bei Gebäudeumnutzungen und beim Wiederaufbau von Gebäuden zu erhalten. Bei Neubauten ist ebenfalls auf eine hochwertige Fassadengestaltung zu achten.

Handlungsanweisung an Bewilligungsbehörde

- In der Dorfkernzone und in der Dorfzone 2 ist ein ordentliches Baugesuchsverfahren für alle gut sichtbaren Veränderungen wie Dachfenster, Solaranlagen, Anpassungen der strassenseitigen Fassadengestaltung etc. durchzuführen.
- Sorgfältige Planung und komplette Baugesuchsunterlagen einfordern.

7.3 Freiraum

Umgebungsgestaltung (§ 9 Abs. 3 und § 56 BNO)

Für das Ortsbild sind die Gestaltung und der Charakter des Aussenraums ähnlich wichtig wie derjenige des Gebäudes. Die Strukturierung und Gestaltung der Freiräume hat Bezug zu den ortstypischen Freiraumelementen zu nehmen. Die Parkplätze haben sich gut in die Strassenräume und in das Ortsbild einzufügen. Für eine gute Einpassung von Bauten am Siedlungsrand in das Landschaftsbild ist es wichtig, dass diese bewachsen sind.

Handlungsanweisung an Bewilligungsbehörde

- Der Umgebungsplan ist verbindlich und dessen Umsetzung bei der Schlusskontrolle ist zu prüfen.

7.4 Parkierung

Gemeinschaftliche Parkierungsanlage

Die Unterbringung von Parkplätzen auf dem Grundstück ist in Einzelfällen nicht möglich. Gründe dafür können fehlendes Platzangebot oder die Verkehrssicherheit (Sichtzone) sein. In diesen Fällen können nutzbare Parkplätze in der Nachbarschaft ausgewiesen werden. Gegenüber der Behörde gilt es jedoch, zweifelsfrei nachzuweisen, dass die entsprechenden Parkplätze auch genutzt werden.

Tiefgaragen

Bei Neubauten werden die Parkplätze häufig in Tiefgaragen integriert. Diese sollen nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Der Sockelbau der Tiefgaragen soll nicht direkt in Erscheinung treten. Die Einfahrtsbereiche sollen überdeckt und sorgfältig bepflanzt werden.

Handlungsanweisung an Bewilligungsbehörde

- Parkplatznachweis für sämtliche Bauvorhaben und Umnutzungen ist einzufordern.
- Bei gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen sind Dienstbarkeiten erforderlich.
- Einbezug Ortsbildexperte bei neuen Tiefgarageneinfahrten.

7.5 Archäologische Fundorte

Die Entwicklungsgebiete Schürmatt Nord und Obsteinen Nord überschneiden sich mit dem Einzugsgebiet archäologischer Hinterlassenschaften. Durch die Innenentwicklung beabsichtigte Bodeneingriffe könnten diese Hinterlassenschaften beeinträchtigen. Im Gebiet Schürmatt Nord sind der Gutshof Nr. 94(A)5 (grosser Kreis) und Nr. 94(A)3 (kleiner Kreis, wiederholt Keramikfragmente der Mittel- und Spätbronzezeit) zu nennen (Siehe Abbildung 33).



Abbildung 33: Auszug AGIS Archäologische Fundstellen, Nr. 94(A)3 und Nr. 94(A)5

Im Gebiet Obsteinen Nord ist hier die spätbronzezeitliche Siedlung Nr. 94(A)2 zu nennen (siehe Abbildung 34).



Abbildung 34: Aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 94(A)2 Obsteinen, spätbronzezeitliche Siedlung

Handlungsanweisung an Bewilligungsbehörde

- Bei Bauprojekten in diesen Gebieten ist die Kantonsarchäologie möglichst früh in den Planungsprozess einzubeziehen

8. Baukultur und Planungsprozess

8.1 Gelebte Baukultur

Das Erscheinungsbild und der Charakter einer Ortschaft sind geprägt durch die Summe aller baulichen Elemente. Es gilt sicherzustellen, dass sich Bauvorhaben hochwertig in den baulichen Kontext einfügen.

Hierzu ist eine gute Baukultur in der Gemeinde zu verankern. Es gilt einen hohen Qualitätsanspruch an Architektur und Freiraumgestaltung zu etablieren.

Dazu gehören für das Bauen in sensiblen Bereichen, wie den Ortskernen, folgende Elemente:

- eine gute Bauberaterung durch die Gemeinde, welche die privaten Bauträger bereits ab einem frühen Zeitpunkt begleitet.
- Die Gemeinde geht als gutes Beispiel voran und setzt ihre Projekte mit vorbildlicher Architektur und guter Aussenraumgestaltung um. Sie fördert Wettbewerbsverfahren zur Qualitätssicherung.
- Die öffentlichen Räume werden sorgfältig und nutzergerecht gestaltet. Es soll dabei auf alle Altersgruppen und insbesondere auch auf die Bedürfnisse von Kindern und betagten Menschen Rücksicht genommen werden.
- Bei Bauvorhaben ist auf eine hochwertige Umgebungsgestaltung zu achten. Bei komplexen Planungen wird der Einbezug eines Landschaftsarchitekten empfohlen.

8.2 Wirkungsvolle Bauberatung

Die Begleitung von Bauvorhaben erfolgt nach den Grundsätzen:

- Eine Fachperson begleitet die Entwicklung der Gemeinde, berät den Gemeinderat und die privaten Bauträger zu ortsbildrelevanten Fragestellungen:
- Die Bauberatung ist unabhängig und wird durch kompetente Fachpersonen durchgeführt.
- Die Fachberatung fördert eine gute Einpassung ins Siedlungsbild, hochwertige Architektur und Freiraumgestaltung.
- Die Bauberatung unterstützt die privaten Bauherren, überprüft die Einpassung ins Ortsbild und setzt sich für gute Gesamtlösungen ein.
- Der Schwerpunkt der Bauberatung liegt beim schützenswerten Ortsbild und den Baudenkmalern. Die Bauberatung soll jedoch bei wichtigen Bauvorhaben im gesamten Siedlungsgebiet eingesetzt werden.
- Für die privaten Bauträger soll möglichst frühzeitig im Prozess Planungssicherheit geschaffen werden. Zudem sind die Handlungsspielräume transparent aufzuzeigen.
- Vor Start der Projektierungsarbeiten oder basierend auf ersten Fragestellungen sollen Bauvorhaben in den Ortskernen bei der Gemeinde angemeldet werden. Je nach Relevanz des Bauvorhabens wird ein Startgespräch mit den Bauträgern und der kommunalen Bauberatung vereinbart. Dabei können in einer frühen Phase auf übergeordnete Konzepte wie den Masterplan hingewiesen und objektspezifisch die Rahmenbedingungen definiert werden.
- Die Gemeinde gewährleistet die Koordination zu kantonalen Stellen wie Denkmalpflege oder Abteilung Raumentwicklung

9. Handlungsprogramm

9.1 Beschluss Masterplan durch den Gemeinderat

Der Masterplan wird vom Gemeinderat nach einer öffentlichen Mitwirkung verabschiedet und wird damit behördenverbindlich. Er ist der Öffentlichkeit zugänglich.

9.2 Sichern von Dienstbarkeiten

Die Erschliessung einzelner Grundstücke ist nur mit Dienstbarkeiten möglich. Diese sind Voraussetzung für die Baubewilligung und sind zwischen den Grundeigentümern vertraglich zu vereinbaren. Der Gemeinderat sichert dabei seine Unterstützung in Form von Beratung zu.

9.3 Anwendung und Umsetzung Masterplan

Private und öffentliche Bauträger und deren Planungsbüros werden von der Gemeinde über den Masterplan in Kenntnis gesetzt. Diese verwenden das Planungsinstrument bei der Beurteilung von Projekten und Bauvorhaben als Grundlage. Private und öffentliche Bauträger werden durch die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben beraten, während die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem Masterplan berücksichtigen.

9.4 Abweichungen von der Regelbauweise und vom Masterplan

Abweichungen von der Regelbauweise

Gemäss § 20 Abs. 7 können in allen Entwicklungsgebieten Abweichungen von der Regelbauweise bewilligt werden. Die Abweichungen sollen sich mit den Zielsetzungen des entsprechenden Teilgebiets begründen lassen. Bei Abweichungen ist gemäss § 20 Abs. 8 ein externes Fachgutachten einzuholen. Ausserdem kann der Gemeinderat zur Beurteilung von Bauvorhaben und deren Zielerfüllung ebenfalls ein externes Fachgutachten einholen.

Abweichungen vom Masterplan

Weicht ein Bauvorhaben vom Masterplan ab, ist zu prüfen, ob die grundlegenden Zielsetzungen gemäss BNO eingehalten sind. Ist dies der Fall und zeigt das Bauvorhaben eine mindestens gleichwertige Lösung wie der Masterplan auf, kann der Gemeinderat, allenfalls unter Einholung eines externen Fachgutachtens, die Bewilligung erteilen.

Fachgremium

Anstelle des Fachgutachtens ist es dem Gemeinderat auch freigestellt, ein Fachgremium zu bestimmen, welches die Abweichungen beurteilt und zuhanden des Gemeinderates eine Empfehlung ausarbeitet.

Anhang A Rechtliche Grundlagen (BNO)

A.1 Masterpläne (§ 6 BNO)

¹ Masterpläne sind behördenverbindliche Planungsinstrumente und zeigen die beabsichtigte Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Bebauung, Freiräume, Erschliessung, Parkierung etc. einzelner Gebiete mit grossem Entwicklungspotenzial auf. Sie werden durch den Gemeinderat mindestens für die im Bauzonenplan parzellenscharf ausgeschiedenen Entwicklungsgebiete (§ 20 BNO) ausgearbeitet und müssen parzellenübergreifend geplant werden. Im Masterplan werden die gebietsspezifischen Ziele gemäss § 20 Abs. 2 bis 5 konkretisiert.

² Für die Ausarbeitung der Masterpläne beruft der Gemeinderat eine Kommission ein. Die Grundeigentümer und die Anwohner sind in die Planung einzubeziehen.

³ Der Gemeinderat kann über weitere Gebiete Masterpläne ausarbeiten.

A.2 Entwicklungsgebiete (§ 20 BNO)

¹ Bauvorhaben in den im Bauzonenplan bezeichneten Entwicklungsgebieten können bewilligt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, welcher die gebietsspezifischen Ziele erfüllt.

² Für das Gebiet „Schürmatt“ (Nord und Süd) gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten
- Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe
- Im südlichen Teilgebiet entlang der Schürmattstrasse stehen die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe im Vordergrund.

³ Für das Gebiet „Post“ gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten
- Gesamtheitliches Konzept der Freiräume im Bezug zur Gestaltung der Kantonsstrasse

⁴ Für das Gebiet „Obsteinen Nord“ gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Gesamtheitliches Bebauungskonzept
- Integration in das umliegende Quartier

⁵ Für das Gebiet „Zentrum Stilli“ gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten
- Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe

⁶ Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn

a) das Bauvorhaben die Zielsetzungen des Masterplans gemäss § 6 erfüllt oder

b) es sich um kleinere Bauvorhaben wie Um- und Anbauten handelt, welche die parzellenübergreifende Sichtweise nicht behindern.

⁷ In allen Entwicklungsgebieten können folgende Abweichungen von der Regelbauweise bewilligt werden, falls dadurch Wohnraum für zusätzliche Einwohner geschaffen wird, die Einpassung ins Ortsbild gewährleistet bleibt und die Zielsetzungen des Masterplans erfüllt werden:

- ein zusätzliches Geschoss
- Überschreitung der Fassadenhöhe entsprechend der Geschosshöhe
- Unterschreitung oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände
- Aufhebung der Ausnützungsziffer
- Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen

⁸ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Bauvorhaben und deren Zielerfüllung ein externes Fachgutachten einholen. Bei Abweichungen gemäss Abs. 7 ist eine fachliche Begutachtung zwingend.

A.3 Dorfzone 2 (§ 9 BNO)

¹ Die Dorfzone 2 dient der Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gut in das Ortsbild einfügen. Wichtig ist insbesondere eine gute Beziehung zum Kontext des historischen Ortskerns (Dorfkernzone). Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind insbesondere folgende Kriterien zu prüfen:

- die Stellung und Staffelung der Bauten
- das Volumen und die kubische Erscheinung
- die Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung
- die Fassadengestaltung, -gliederung
- die Material- und Farbwahl
- die Gestaltung der Vorplätze und Gärten.

³ Alle Massnahmen haben sich durch attraktive und charakteristische Freiräume auszuzeichnen und sind in einer sorgfältigen Planung aufzuzeigen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

⁴ Ersatzneubauten sind zugelassen. Diese dürfen von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen. Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und wenn Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Überbauung und Umgebungsgestaltung.

⁶ Die Dächer von Hauptbauten sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines Fachgutachtens.

⁷ Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge des massgeblichen Hausteils (z. B. Wohnteil, Scheunenteil) nicht überschreiten. Zusätzliche Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören.

⁸ Bei der Fassadengestaltung sind die für das Ortsbild charakteristischen Elemente und Materialien zu bevorzugen.

⁹ Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege der schützenswerten alten Ortsteile in Form einer beschränkten unentgeltlichen Beratung der Bauwilligen durch Fachleute. Zu diesem Zweck und um Fehlplanungen zu vermeiden, wird empfohlen, für alle Bauvorhaben vor dem Bauprojekt entweder eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen.

¹⁰ Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfzone 2 vor seiner Entscheidung, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches Gutachten einholen.

¹¹ Sämtliche Bauten und Anlagen sowie alle baulichen und gestalterischen Massnahmen (z.B. Umgebungsgestaltung) sowie Abbrüche von Bauten und Bauteilen sind der Gemeinde anzuzeigen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall, ob eine Baubewilligung notwendig ist.

Anhang B Entwicklungskonzepte

B.1 Entwicklungsgebiet Schürmatt Nord

- Baukörper: Neubauten, Erweiterungen, Nachverdichtungen
- Fusswegverbindungen, bestehend und erweitert
- attraktive Grünflächen
- attraktive Freifläche im Dorfbild
- Perimeter Schürmatt Nord
- Perimeter erweiterte Betrachtung
- unbebaubar durch Dienstbarkeiten Erschliessung Nachbarparzellen
- Bereich mit erhöhtem Gestaltungsanspruch im Kontext Dorfbild

A:
 Beginn Dorfkernzone, zukünftige Bebauung hat Auftaktwirkung, bebaubarer Bereich durch Strassenabstände eingeschränkt, Unterabstand zur Kantonsstrasse aus Ortsbaulicher Sicht wertvoll und zu prüfen. Adressbildung klar Richtung Hauptstrasse, Zufahrt von Schürmattstrasse
 Flächenkompensation durch Ermöglichung eines 3.Vollgeschosses, Dach als Walmdach vierseitig ansteigend reduziert die Höhenwahrnehmung, visuell begleitend zum Kreuzungsbereich Hauptstrasse/ Schürmattstrasse (Analogien zu bestehenden Krüppelwalm- und Walmdachtypen im Dorfkern)

A':
Carport, Garagen, Stellplätze
 Zufahrt zu definieren ev. mit Parzelle Nr. 533 kombinieren

B:
 Gebäude unter Substanzschutz, momentan ungenutzte Bau-substanz wurde durch Eigentümer gesichert, langfristiger Erhalt ist weiterhin zu gewährleisten. (idealerweise durch neue Nutzung)
 Besonders wertvoll für das Ortsbild und als Zeitzeuge im Quartier. Handlungsspielraum für Umnutzung notwendig - Planung erfordert besondere Sachkenntnis und Abstimmung mit dem Ortsbildschutz.

C, D:
 Die Parzelle Nr. 529 ist aufgrund der geringen Tiefe ohne Grenzbaurecht oder Grundstücksanpassungen nicht ökonomisch bebaubar.
 Parzelle Nr. 528 ist bebaubar und über Parzelle Nr. 2352, 520 erschlossen. (Vgl. Grafik Bebaubarkeit 528/ 529)

-> Mittels Anpassung der Grundstücksgeometrien kann ein Gesamtbebauungskonzept aufgezeigt werden: gemeinsame Nordseitige Erschliessung und Zufahrt zur Tiefgarage. Rampenkörper G, als einfacher zurückhaltender Baukörper, alternativ oberirdischer Carport gleicher Formensprache G, innerer südorientierter Frei- und Grünraum, um welchen sich dreiseitig die Neubauten C und D sowie das Gebäude Nr.111 anordnen.

E, E':
 Parzelle Nr. 526 aufgrund der geringen Parzellentiefe nicht bebaubar.
 Parzelle Nr.1009 erschlossen und theoretisch bebaubar, jedoch wäre eine innere Verdichtung hier stark einschränkend für die westlichen Nachbargebäude Nr. 103,106,123. Empfehlung Verzicht auf innere Verdichtung. Möglichkeit der Teilerweiterung Gebäude Nr. 244.

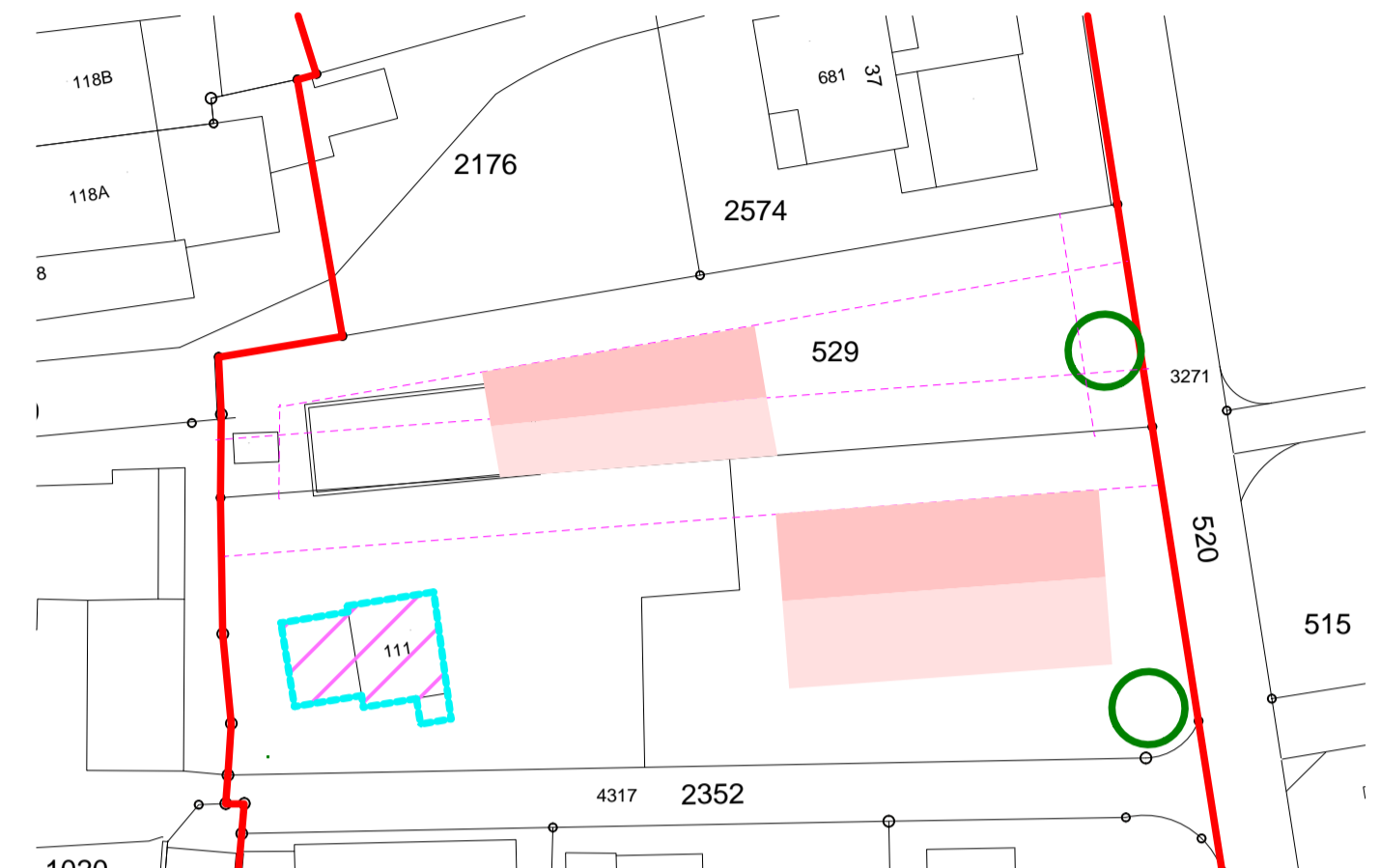
F Erweiterung, F Ersatzbau:
 abhängig von der gewerblichen Nutzung sind verschiedene Um- und Ausbauplanvarianten sowie Ersatzneubauten denkbar. Firstrichtung parallel zum Strassenraum.



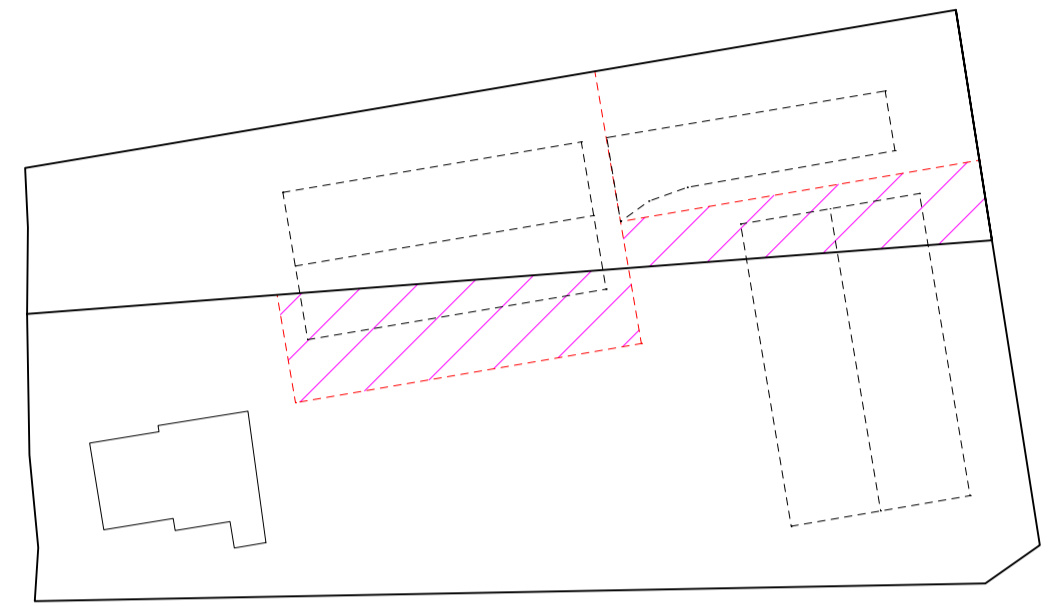
(A) Ecksituation Hauptstrasse / Schürmattstrasse Ortseingang



(A) Hauptstrasse, rechts unbebaubarer Bereich A



1020 Bebaubarkeit selbst bei Grenzbaurecht für Parzelle Nr. 529 problematisch Parzelle Nr.528 erschlossen und bebaubar



Schema Parzellengeometrie und mögliche Anpassungen durch Landabtausch



(B) Gebäude Nr. 111, alte Hafnerwerkstatt Südseite



(B) Gebäude Nr. 111, Süd- und Westseite



(B) angrenzender erhaltenswerter Grünraum



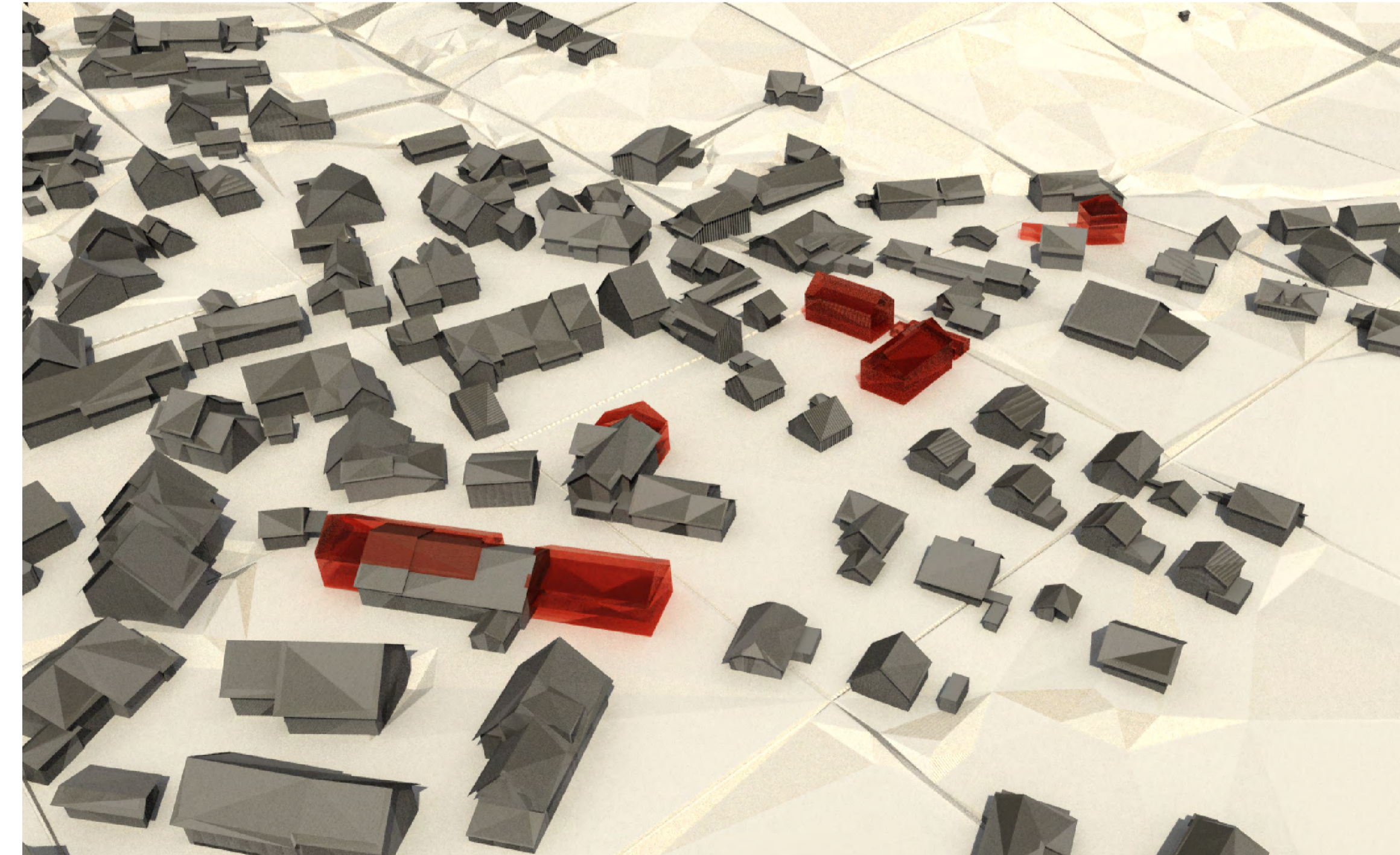
(B) unbebaubarer Bereich C / D, Blick von Schürmattstrasse



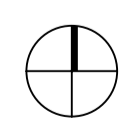
(E, E') schmale Parzelle Nr. 526, Zufahrt Parzelle Nr. 1009, Blick von Schürmattstrasse



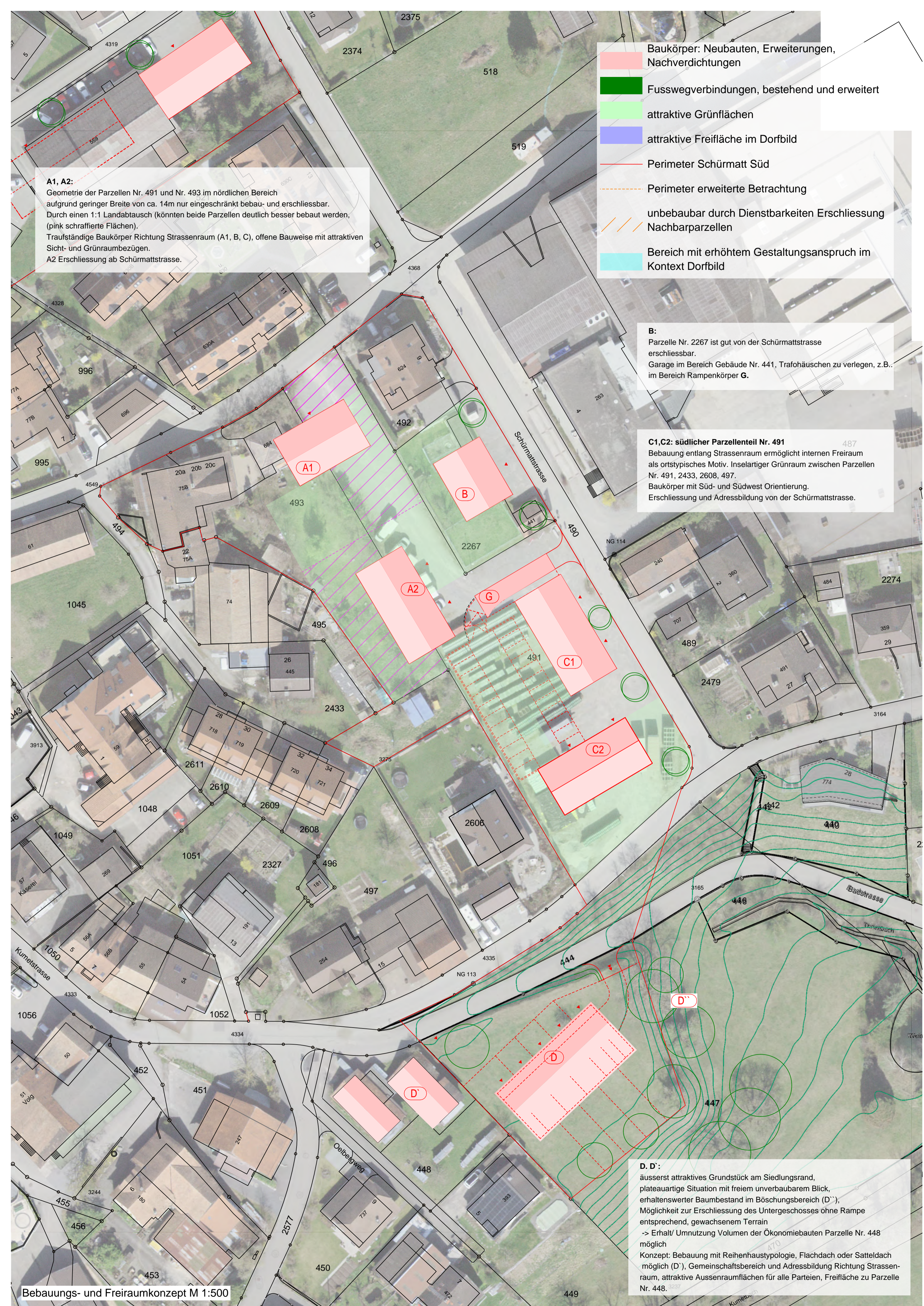
(F) Strassenraum Mitteldorfstrasse, Blick Richtung Schürmattstrasse



Bebauungskonzept Axonometrie Baukubaturen



B.2 Entwicklungsgebiet Schürmatt Süd



- Baukörper: Neubauten, Erweiterungen, Nachverdichtungen
- Fusswegverbindungen, bestehend und erweitert
- attraktive Grünflächen
- attraktive Freifläche im Dorfbild
- Perimeter Schürmatt Süd
- Perimeter erweiterte Betrachtung
- unbebaubar durch Dienstbarkeiten Erschliessung Nachbarparzellen
- Bereich mit erhöhtem Gestaltungsanspruch im Kontext Dorfbild

A1, A2:
Geometrie der Parzellen Nr. 491 und Nr. 493 im nördlichen Bereich aufgrund geringer Breite von ca. 14m nur eingeschränkt bebau- und erschliessbar. Durch einen 1:1 Landabtausch (können beide Parzellen deutlich besser bebaut werden, (pink schraffierte Flächen). Traufständige Baukörper Richtung Strassenraum (A1, B, C), offene Bauweise mit attraktiven Sicht- und Grünraumbezügen.
A2 Erschliessung ab Schürmattstrasse.

B:
Parzelle Nr. 2267 ist gut von der Schürmattstrasse erschliessbar. Garage im Bereich Gebäude Nr. 441, Trafohäuschen zu verlegen, z.B. im Bereich Rampenkörper G.

C1,C2: südlicher Parzellenteil Nr. 491
Bebauung entlang Strassenraum ermöglicht internen Freiraum als ortstypisches Motiv. Inselartiger Grünraum zwischen Parzellen Nr. 491, 2433, 2608, 497. Baukörper mit Süd- und Südwest Orientierung. Erschliessung und Adressbildung von der Schürmattstrasse.

D, D':
äusserst attraktives Grundstück am Siedlungsrand, plateauartige Situation mit freiem unverbaubarem Blick, erhaltenwerter Baumbestand im Böschungsbereich (D'), Möglichkeit zur Erschliessung des Untergeschosses ohne Rampe entsprechend, gewachsenem Terrain
-> Erhalt/ Umnutzung Volumen der Ökonomiebauten Parzelle Nr. 448 möglich
Konzept: Bebauung mit Reihenhaustypologie, Flachdach oder Satteldach möglich (D'), Gemeinschaftsbereich und Adressbildung Richtung Strassenraum, attraktive Aussenraumflächen für alle Parteien, Freifläche zu Parzelle Nr. 448.



A1) Allemannenweg, Zufahrt Parzelle Nr. 491



A1) Parkplatz Parzelle Nr. 491/ zukünftig ev. Nr. 493



C) Trafohäuschen Schürmattstrasse, Geb. Nr. 441,



C) Schürmattstrasse, Platzfläche Parzelle Nr. 491



C, C') unbebaute Ecksituation, Kummelstr./ Schürmattstr.



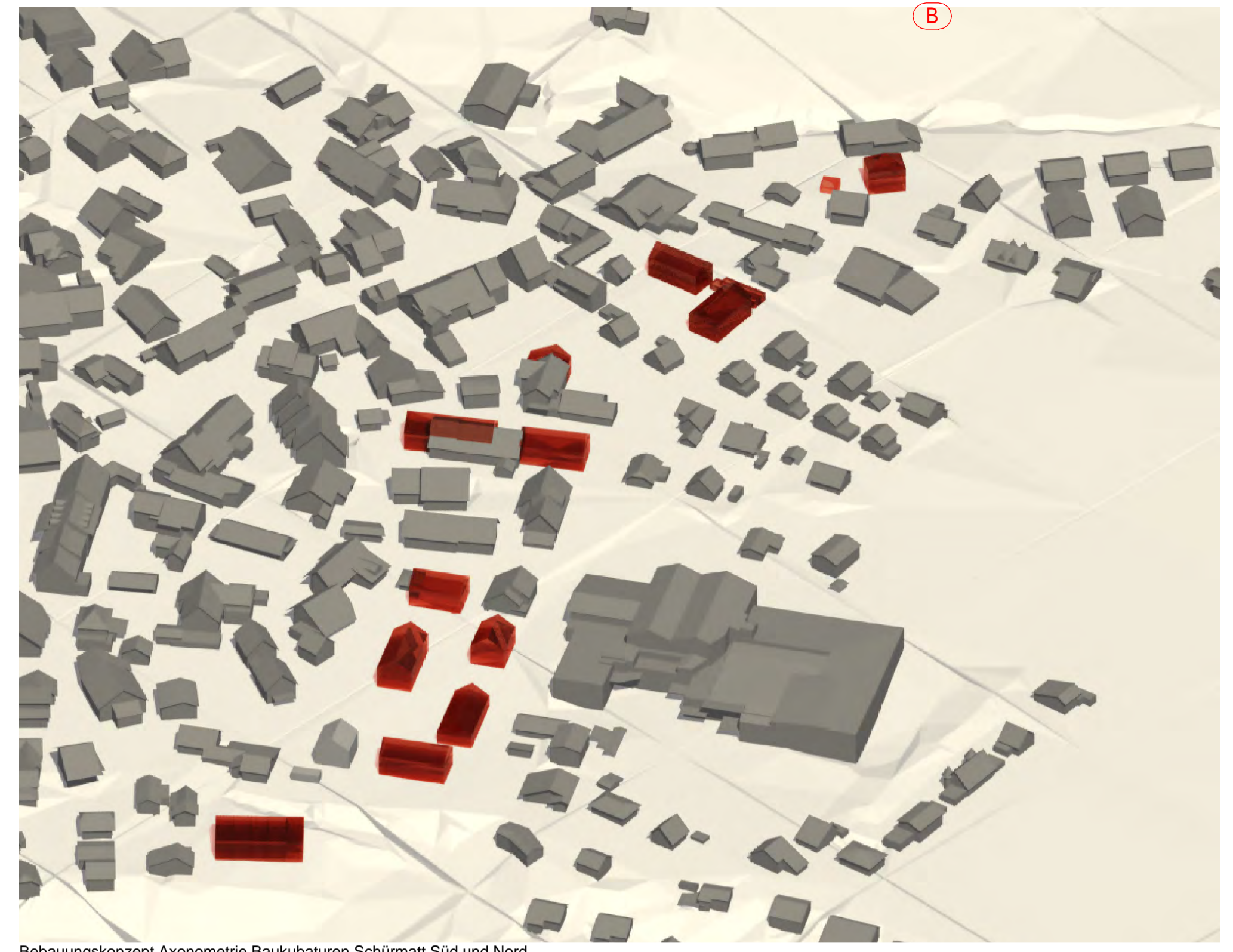
D, D') Badstrasse abfallend, nutzbar für Zufahrt UG



D, D') plateauartige Niveausprung mit Randbestockung



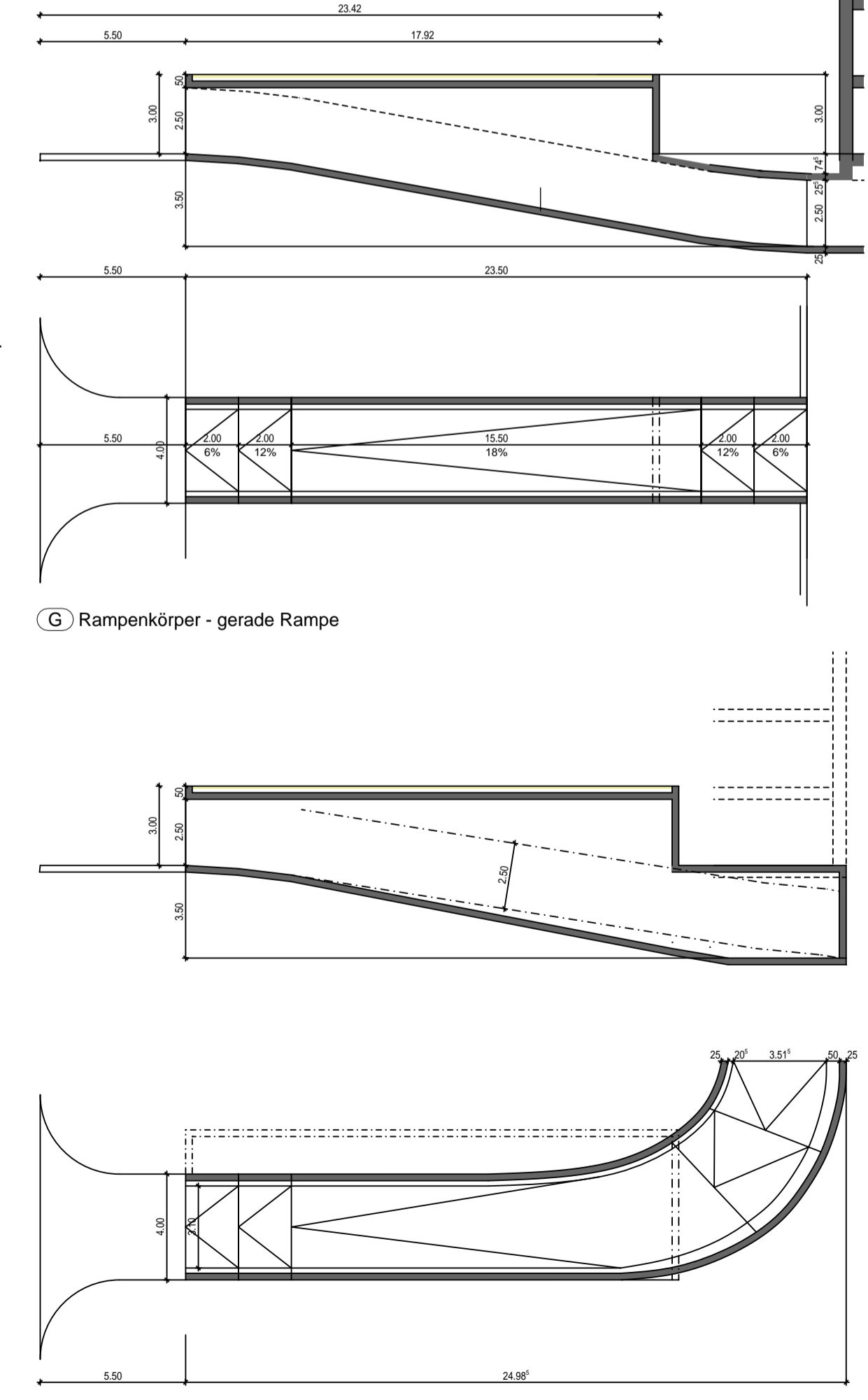
D) markante Ökonomiebauten, giebelseitige Stellung zum Strassenraum



Bebauungskonzept Axonometrie Baukubaturen Schürmatt Süd und Nord



B) Parzelle Nr. 2267, Blick Richtung Allemannenweg



Tiefgaragen ermöglichen eine optimale Grundflächennutzung bei gleichzeitigem Freihalten des Ortsbilds von Garagenbauten und Parkplatzflächen. Ungedekte, einschneidende und nicht schlecht gestaltete Rampen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Exemplarische Rampenkörper mit Dachbegrünung, welche sich dezent in die Ortsstruktur einfügen.



G) Rampenkörper exemplarische Bebauung "Ersblet" Villigen



G) Rampenkörper exemplarische Bebauung "Ersblet" Villigen

B.3 Entwicklungsgebiet Post

A: Exemplarische Bebauung. Projekt ist in Ausarbeitung durch "Rehome AG". Durch starke Hanglage schwierige Erschliessung. Gebäudestaffelung und Volumetrie ist in Bezug auf das Ortsbild sehr anspruchsvoll.

Die Gestaltung attraktiver Aussenräume ist in Bezug auf eine wirtschaftliche Umsetzung und eindeutige Adressbildung zur Strasse schwierig. Kunstbauten am Hang sind möglichst zu vermeiden.

B-D, 1-2 464
Ergänzung und Weiterentwicklung der "bäuerlichen Hofgruppe"
Fortführung der Grünraumvorzone entlang Hofmatt

B: Gebäude Nr. 33 besonders attraktiv im Dorfbild. Erweiterungsschicht bei sensibler Umsetzung denkbar
B': PW-Stellplätze unattraktiv, neuer Standort zu prüfen z.B. im Bereich D mit Zufahrt östlich von (2)

C: Umnutzung und Ausbau des Scheuneanteils von Gebäude Nr. 30. Zufahrt ab Kantonsstrasse bestehend. Parkgeschoss im UG.

D: vom Strassenraum rückversetzter Neubaukörper attraktive südseitige Grünfläche analog des Umgebungsbereichs 1, Erhalt des Innenhofcharakters des Gebäudeensembles.
Zufahrt von Kantonsstrasse bestehend oder neu von Süden. Hanglage ermöglicht Einstellhalle im Sockelgeschoss bei leichter Anpassung der maximalen Gebäudehöhe/ Geschossigkeit

E1: Verdichtung durch Wohnraumerweiterung in Form einer Anbauschicht von ca. 3m Tiefe (Innen- und/ oder Aussenraumerweiterung). Gebäudeaufstockung würde zu massiv in Erscheinung treten. Anpassung Dachform nicht ortsbildkonform und wirtschaftlich lösbar.
E2: Gliederung des offenen Strassenraums durch Auflösung eines Parkfelds im Hauszugangsbereich zu Gunsten einer Grünfläche mit Baumpflanzung. Anschluss an geplante Grünzone im Haltestellenbereich Kantonsstrasse.

F: realisiertes Bauprojekt

- Baukörper: Neubauten, Erweiterungen, Nachverdichtungen
- Fusswegverbindungen, bestehend und erweitert
- attraktive Grünflächen
- attraktive Freifläche im Dorfbild
- Perimeter Post
- Perimeter erweiterte Betrachtung
- unbebaubar durch Dienstbarkeiten Erschliessung Nachbarparzellen
- Bereich mit erhöhtem Gestaltungsanspruch im Kontext Dorfbild

G1, G2, G3: äusserst attraktives Grundstück
Neuerschliessung notwendig: ev. über Verlängerung der Privatstrasse Parzelle Nr. 2335, Ausgleich Gartenhaus Parzelle Nr. 2238 notwendig (z.B. innerhalb exempl. Carport G3)

G1b: alternatives Erschliessungs- und Baukonzept:
Erschliessung von Süden über Parzelle Nr. 290 an der Grenze zu den Parzellen Nr. 2238, 2337, 2338



(B) Gebäude Nr. 33 im Strassenraum



(B') Gebäude Nr. 33 rükwertige Erweiterungsmöglichkeit



(B'') Gebäude Nr. 33 Freiraum



(D) unbebauter Bereich D



(B, C, D) schmale bestehende Zufahrt ab Hauptstrasse



(C) Ökonomieanteil zu Wohnraum umnutzbar



(A) schwer bebau- und erschliessbarer Bereich A



(E2) Strassenraum



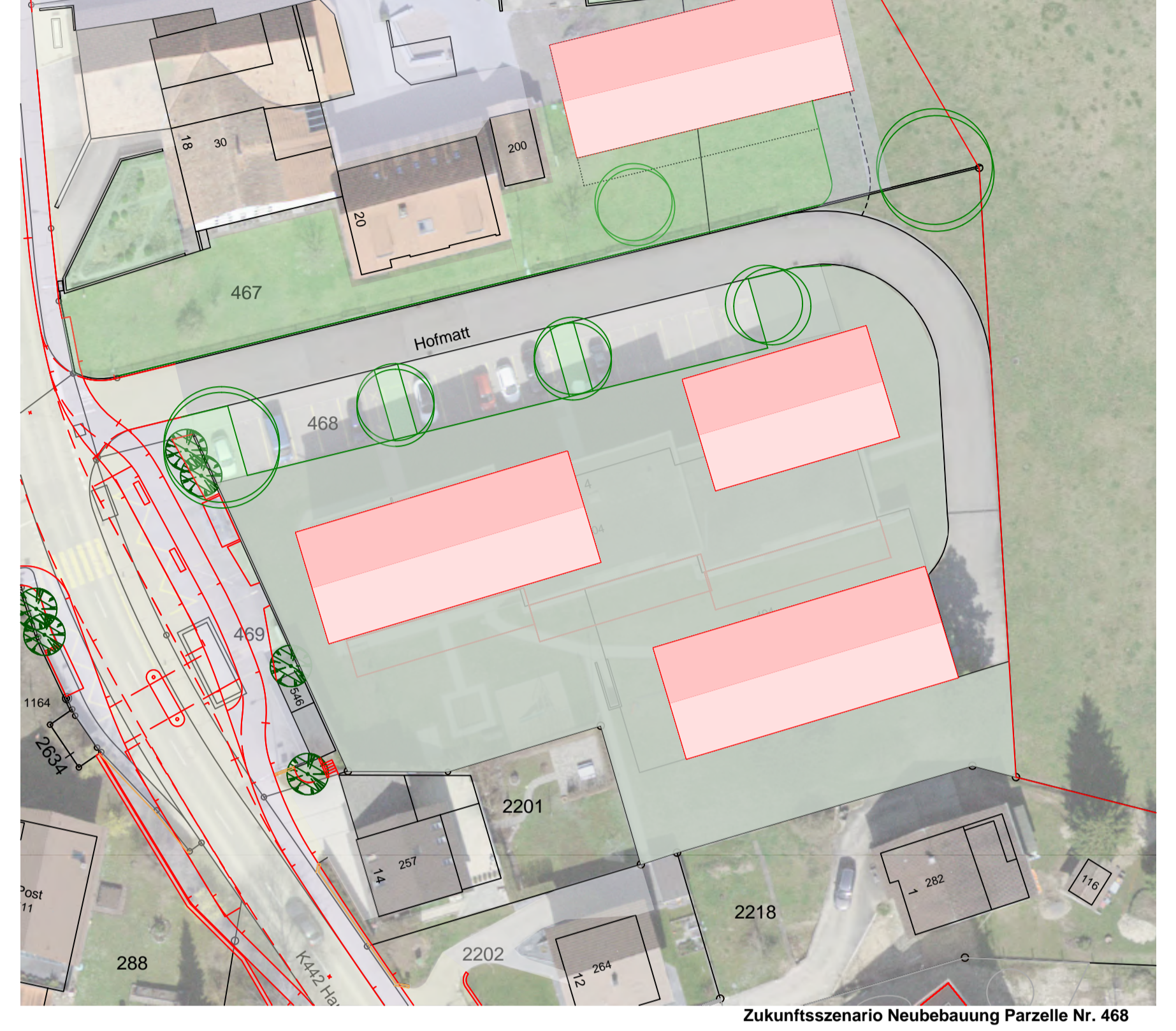
(E1) ortstypischer Bestand, Erweiterung südseitig



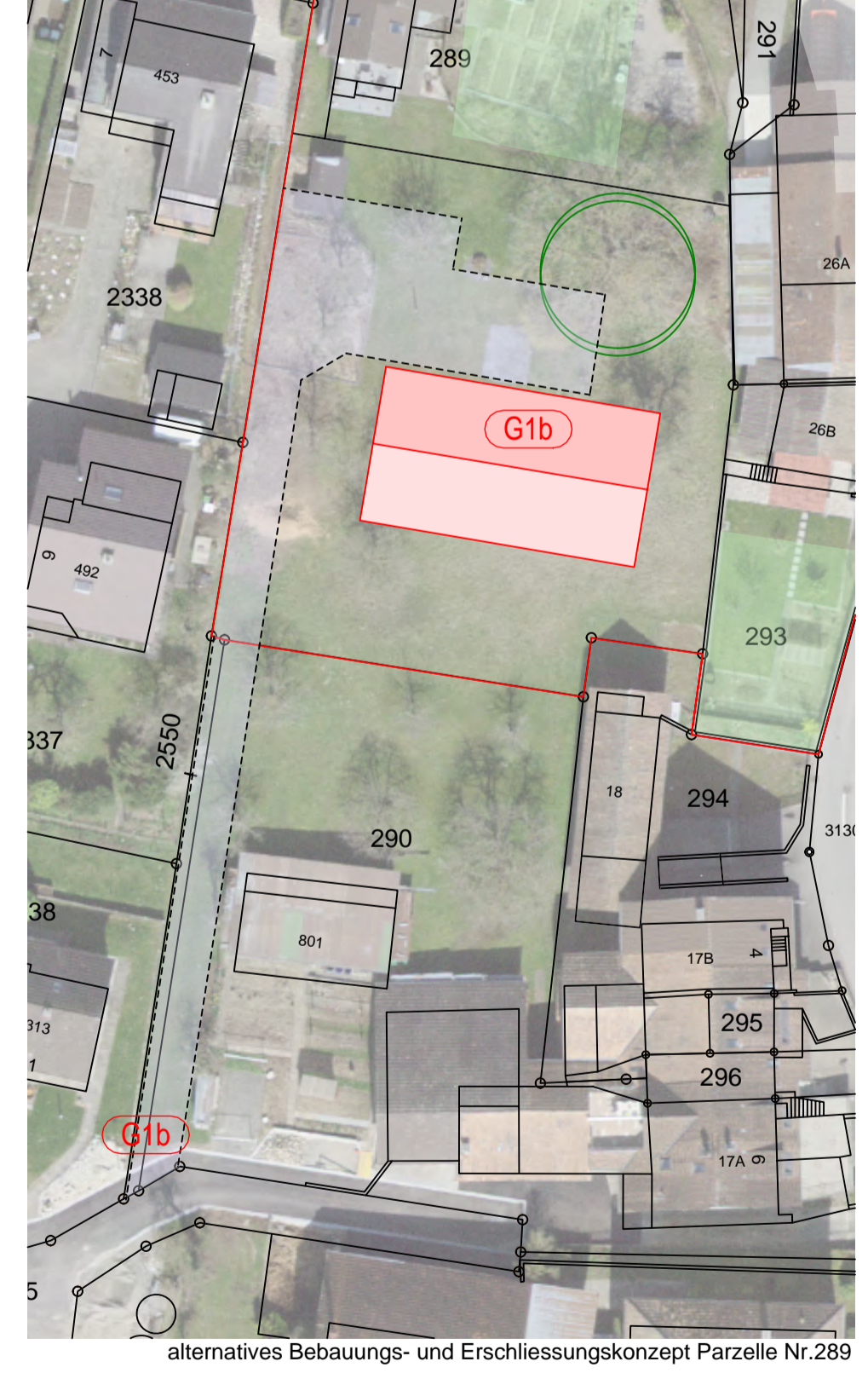
(G2) optimale Zufahrt zum Bereich G ab Obsteinenweg



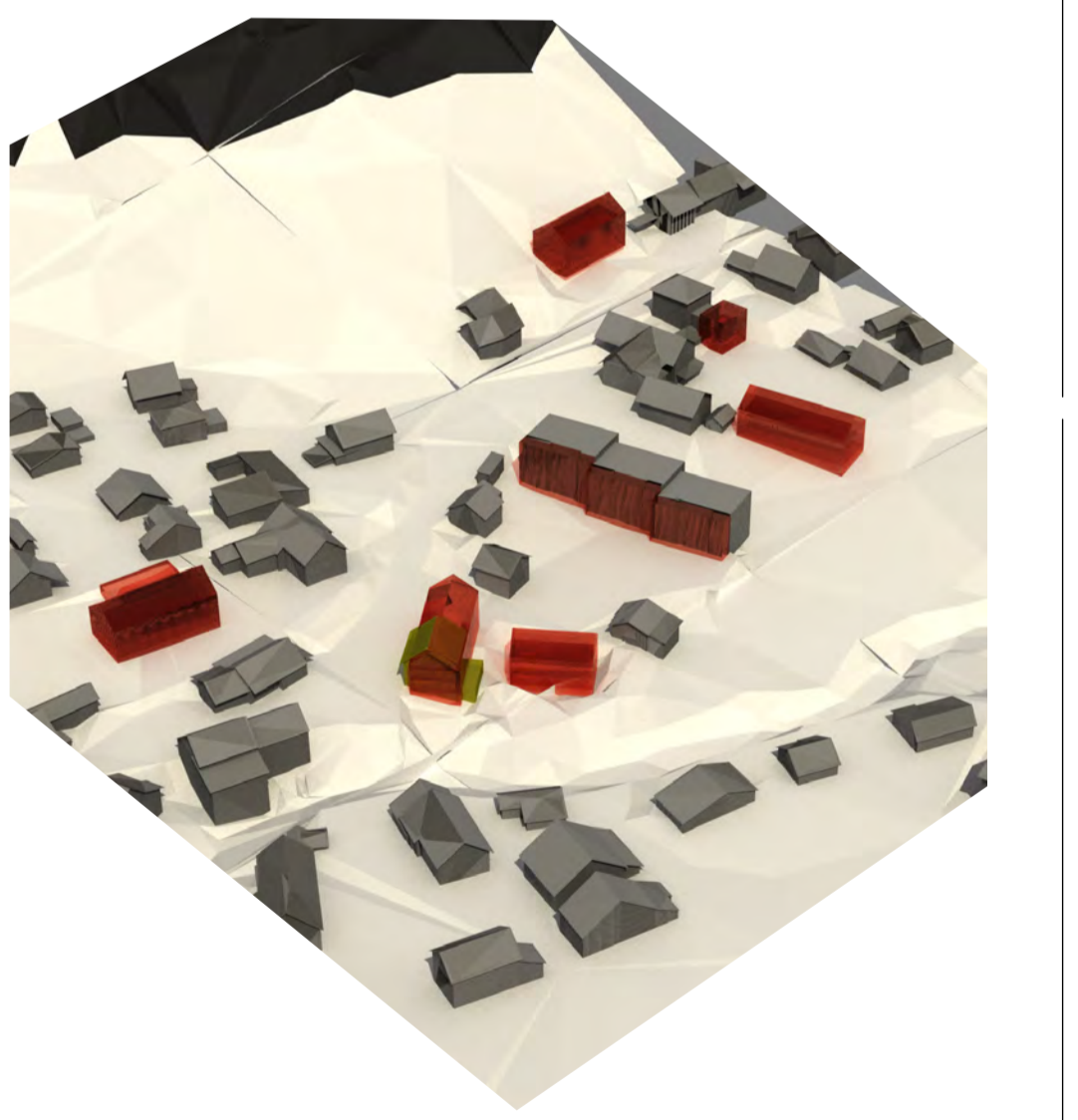
(G2) unbebauter Bereich G, Blick Richtung Südost



Zukunftsszenario Neubebauung Parzelle Nr. 468
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss



alternatives Bebauungs- und Erschliessungskonzept Parzelle Nr.289



Bebauungskonzept Axonometrie Baukubaturen

| Variante | Parzellentfläche | Gebäude Anzahl | Gebäudegrundfläche Vollgeschosse | Dachgeschoss | GF | Faktor | NNF | | | | |
|-----------------|------------------|----------------|----------------------------------|--------------|----|--------|-----|-----|-------|-----|-------|
| 1 | | E-1 | 1 | 350 | 2 | 1 | 855 | 80% | 684 | | |
| | | E-2 | 1 | 350 | 2 | 1 | 855 | 80% | 684 | | |
| | | E-3 | 1 | 230 | 2 | 1 | 555 | 80% | 444 | | |
| Bestand approx. | | | | | | | 644 | 4 | 2'576 | 80% | 2'061 |

approximative Flächenkalkulation

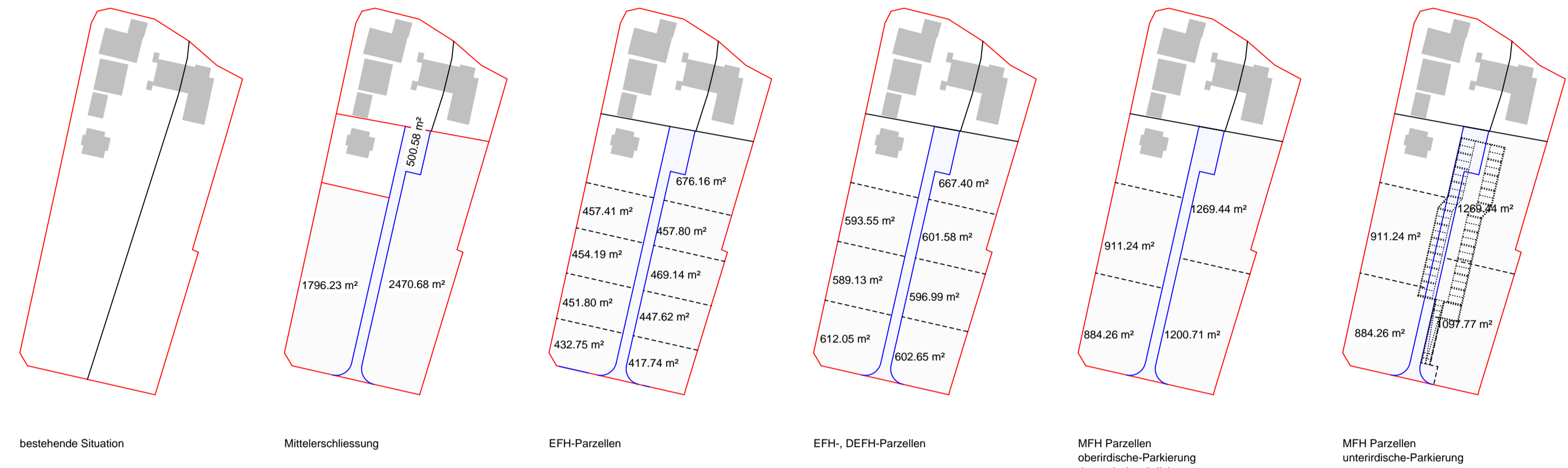
B.4 Entwicklungsgebiet Obsteinen Nord



(B) Bereich Obsteinenweg, Blick Richtung Norden

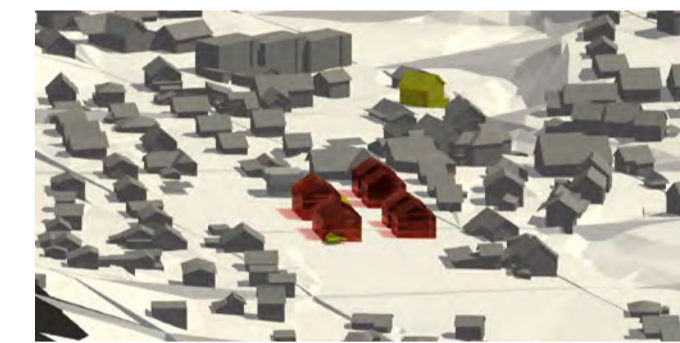


(B) Bereich Mittlerschliessung, Blick Richtung Norden



Erschliessungs- und Parzellierungsvarianten

Mittlerschliessung ermöglicht variable Parzellengrößen
 Kombinationen aus EFH/ DEFH/ MFH möglich
 Etagezonen m²/m²

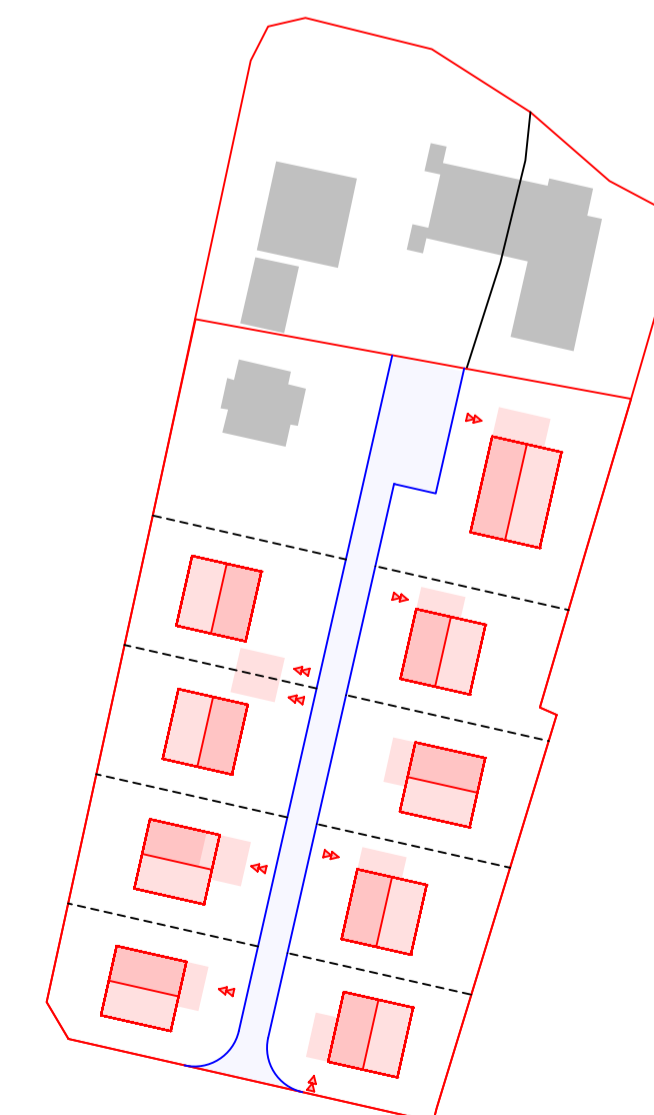


Bebauungskonzept Axonometrie Baukubaturen V1
 Direkterschliessung ab Obsteinenweg für angrenzende Parzellen
 theoretisch möglich, sofern Gesamterschliessungskonzept mitberücksichtigt.

| Variante | Parzellenfläche | Gebäude Anzahl | Gebäudegrundfläche Vollgeschosse | Dachgeschoss | GF | Faktor | NNF | |
|----------|-----------------|----------------|----------------------------------|--------------|----|--------|-----|-------|
| 1 | 4266 | B1-B8 | 9 | 832 | 2 | 1'900 | 80% | 1'520 |
| 2 | 4266 | | 6 | 1100 | 2 | 1'270 | 70% | 1'589 |
| 3 | 4266 | | 5 | 1200 | 2 | 1'2460 | 70% | 1722 |

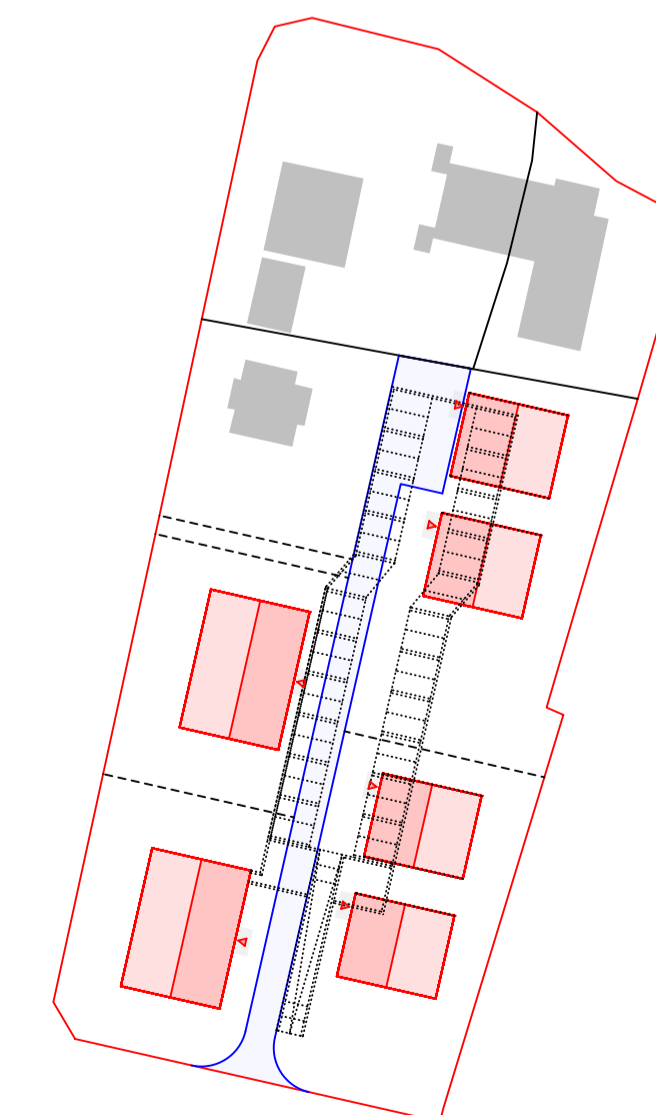
approximative Flächenkalkulation

Bebauungsdichte min. Variante 1



anrechenbare Grundstücksfläche: ca. 4266m²
 anrechenbare Geschossfläche illustriert ca.: 1620m²-1800m²
 Ausnutzungsziffer ca.: 0.38-0.42
 Parkplatzbedarf: 9-18

Bebauungsdichte max. Variante 2



anrechenbare Grundstücksfläche: ca. 4266m²
 anrechenbare Geschossfläche illustriert ca.: 2100m²
 Ausnutzungsziffer ca.: 0.5
 Anzahl Wohneinheiten: 25-35
 Parkplatzbedarf abhängig vom Wohnungsmix: 25-45

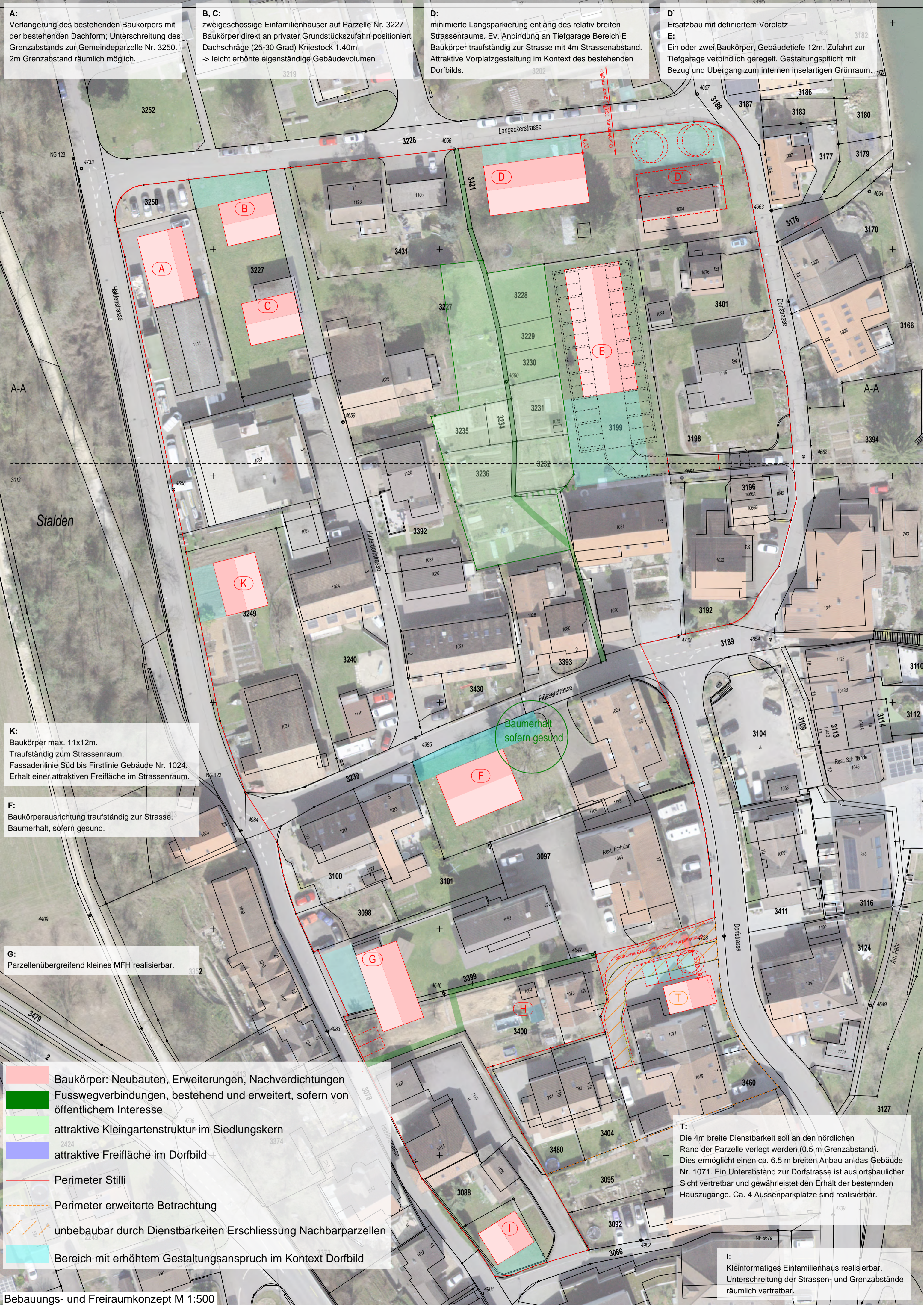
Bebauungsdichte max. Variante 3



anrechenbare Grundstücksfläche: ca. 4266m²
 anrechenbare Geschossfläche illustriert ca.: 2100m²
 Ausnutzungsziffer ca.: 0.55
 Anzahl Wohneinheiten: 25-35
 Parkplatzbedarf abhängig vom Wohnungsmix: 25-45

Erschliessungs- und Bebauungskonzepte mit ansteigender Bebauungsdichte M 1:1000

B.5 Entwicklungsgebiet Stilli



A B C



D) unbebauter Bereich D, Langackerstr.



D') vom Strassenraum rückversetzter Bestand



E) Bereich neuer Erschliessung Mittelzone Parzelle Nr. 3199



E) Grünraum und Fussweg, Blick Richtung Langackerstrasse



E) Blick Richtung Süden



E) unbebauter Bereich E, Blick von Langackerstr.



E) unbebauter Bereich E, Blick von Südwesten



D) Brunnen und Baumbestand Bereich D, Flösserweg



D) Flösserstrasse, Blick Richtung Osten



T, H) Zufahrtbereich Restaurant Frohsinn



I) Blick auf Bereich I



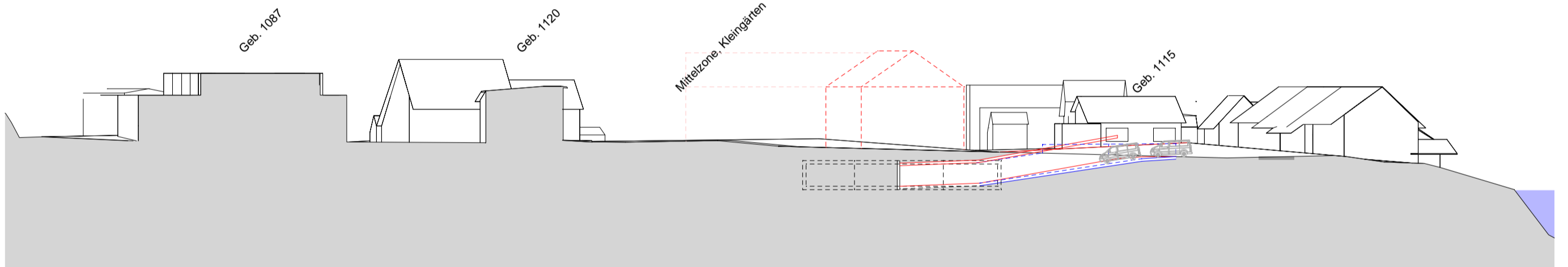
G)



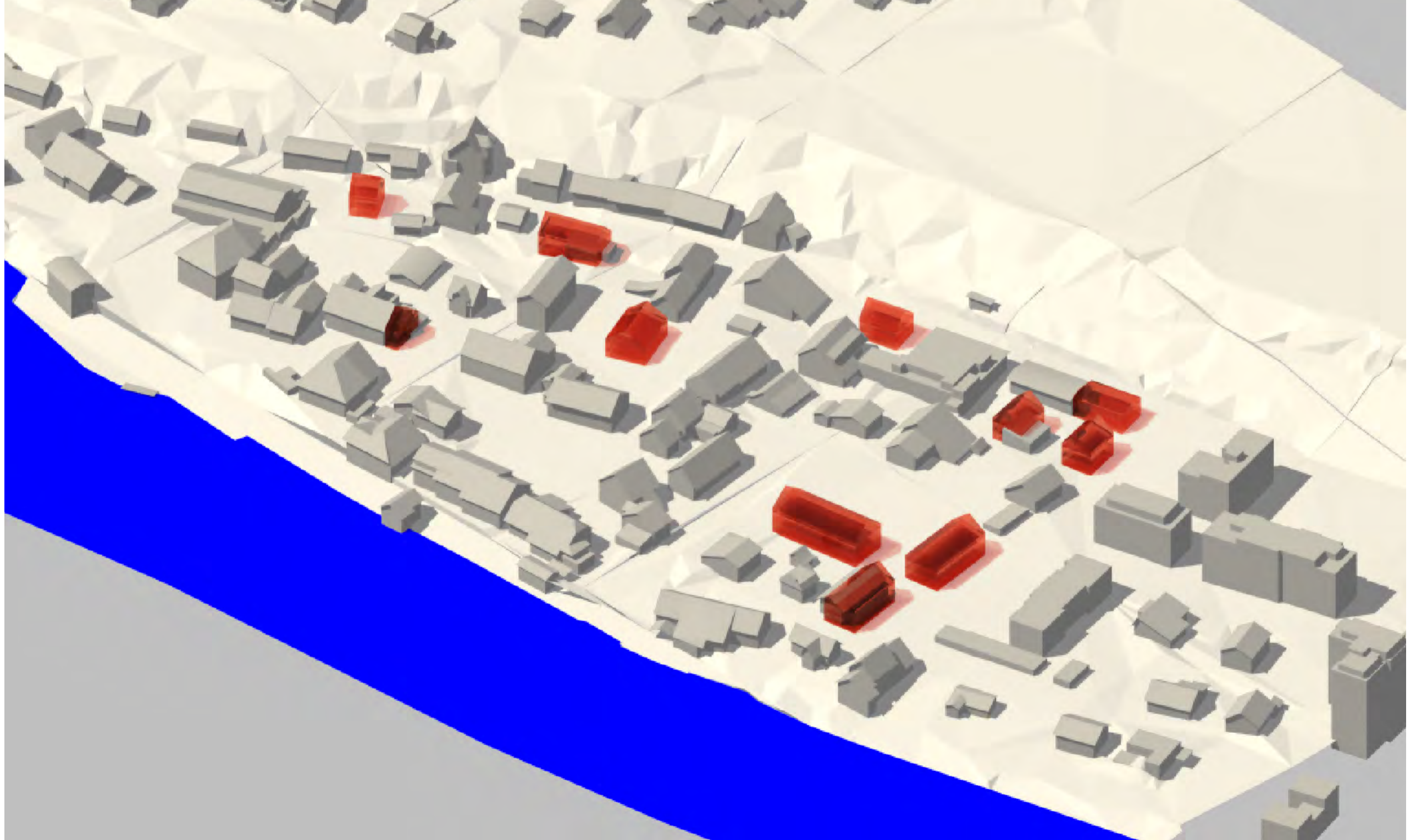
K) Haldenstrasse

| Parzelle | Gebäude | Gebäudegrundfläche | Vollgeschosse | Dachgeschoss | GF | Faktor | NNF | aprox. Wohnungen | aprox. Einwohner |
|----------|---------|--------------------|---------------|--------------|-----|--------|--------------|------------------|------------------|
| 3'429 | A | 160 | | | | | | | |
| 3'227 | B | 110 | 2 | 1 | 90 | 70% | 239 | 2 | 7 |
| | C | 110 | 2 | 1 | 90 | 70% | 239 | 2 | 7 |
| 3'200 | D | 240 | 2 | 1 | 200 | 70% | 530 | 5 | 15 |
| 3'199 | E | 330 | 2 | 1 | 270 | 70% | 716 | 7 | 20 |
| 3'102 | F | 180 | 2 | 1 | 140 | 70% | 371 | 4 | 11 |
| 3'399 | G | 75 | 2 | 1 | 60 | 70% | 159 | 2 | 5 |
| 3'400 | H | 100 | 2 | 1 | 90 | 70% | 239 | 3 | 7 |
| 3'096 | T | 40 | 2 | 1 | 40 | 70% | 106 | 1 | 3 |
| | | 1'185 | | | | | 2'597 | 26 | 74 |

approximative Flächenkalkulation



E) Schnitt A-A, Tiefgarage, neue Erschliessung Mittelzone Parzelle Nr. 3199, rot Rampe gedeckt, blau ungedeckt



Bebauungskonzept Axonometrie Baukubaturen

Standort: CH 5234 Villigen
 Client: Gensbacher Villigen
 Bauherr: Gensbacher Villigen | Schulstrasse 2, 5234 Villigen
 Walker Architekten AG | Neumarkt 1 | 5201 Brugg
 1 056 460 72 60 | P |

1000 Konzept Stilli
 Freigegeben: 22.11.2021 | gezeichnet: J. Massata | Format: 90x40x41
 Rev: Freigabe | gsz. | Bemerkungen

