

Gestaltungsplan Zentrum Widen

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Luftbild: Google Maps

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Perimeter	3
	1.3 Anlass und Zielsetzung	4
	2. Grundlagen	5
	2.1 Kantonal	5
	2.2 Regional	6
	2.3 Kommunal	8
	2.4 Verkehr und Parkierung	13
	2.5 Umwelt	14
	2.6 Grundeigentum	21
	2.7 Wichtige Dienstbarkeiten	22
	3. Richtprojekt	23
	3.1 Einleitung	23
	3.2 Ausführungen zur Bebauung	23
	3.3 Ausführungen zum Aussenraum	28
	4. Erläuterungen zu den Planungsinhalten	30
	4.1 Grundsatz	30
	4.2 Allgemeine Bestimmungen	31
	4.3 Bauvorschriften	32
	4.4 Gestaltungsvorschriften	39
	4.5 Freiraum	41
	4.6 Verkehrserschliessung und Parkierung	46
	4.7 Umwelt	53
	4.8 Versorgung und Entsorgung	55
	4.9 Übergangs- und Schlussbestimmungen	56
	5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit	57
	5.1 Interessenabwägung	57
	5.2 Planbeständigkeit	63
	5.3 Abweichungen von der Grundordnung	63
	6. Fachliches Gutachten	66
	6.1 Gesamtbeurteilung	66
	6.2 Hinweise im Einzelnen	66
	7. Mitwirkung	72
	8. Kantonale Vorprüfung	72
	9. Planungsablauf	74
	Beilagen	76
	Beilage 1: Lärmgutachten	
	Beilage 2: Schleppkurven Ein- und Ausfahrt Bellikonerstrasse	

Auftraggeberin	Egli Rohr Partner Architekten AG, Baden
Richtprojekt	Egli Rohr Partner Architekten AG, Baden manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Olaf Wolter, Lea Humbel

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Lage

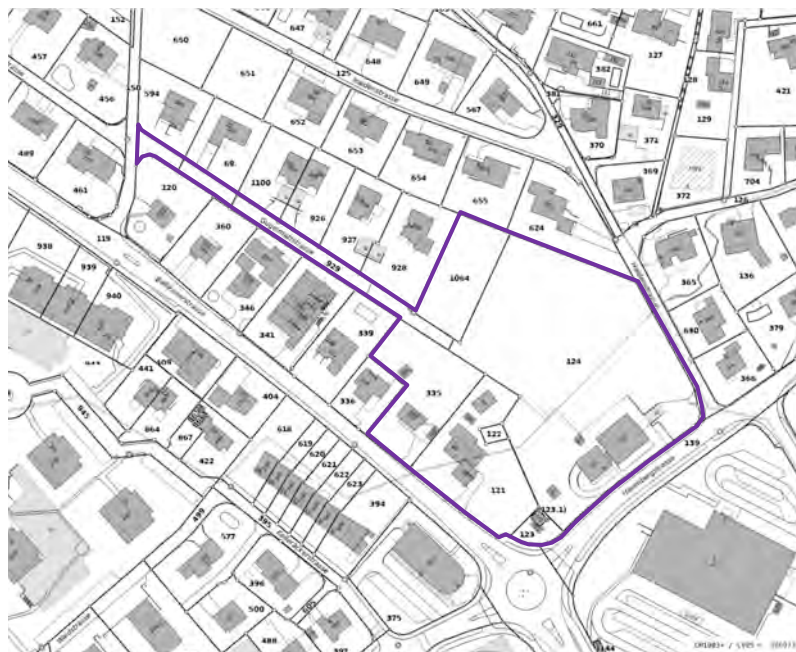
Im Zentrum der Gemeinde Widen AG befindet sich nördlich des Kreisels Bellikonerstrasse ein teilweise mit älteren Gebäuden bebautes, teilweise unüberbautes Areal an zentraler Lage. Das Areal grenzt im Südwesten an die Bellikonerstrasse und im Südosten an die Hasenbergstrasse. Beide Strassen weisen ein erhebliches Verkehrsaufkommen auf.

Der südliche Teil befindet sich in der Zentrumszone, der nördliche Teil in der Wohnzone W1. Das Gelände steigt von Süden (Bellikonerstrasse, ca. 561 m ü.M.) nach Norden (Grenze zum Grundstück Kat. Nr. 624, ca. 574 m ü.M.) an

1.2 Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 121, 122, 123, 124, 335, 929 und 1064 sowie einen Teil der Grundstücke Kat.-Nr. 594 und 691 (Strassenfläche der Gugelmattstrasse) mit einer Gesamtfläche von 13'540 m² und einer für die Berechnung der Ausnutzung massgebenden Bauzonenfläche¹ von 13'306 m².

Planungsperimeter
(Plangrundlage: Geoinformationssystem
des Kantons Aargau – AGIS, Abruf
10.4.2026)



¹ Siehe Zusammenstellung in Kap. 2.6 Grundeigentum

1.3 Anlass und Zielsetzung

Gemeinsame Planung der beteiligten Grundeigentümer

Die Eigentümer der Grundstücke im Planungssperimeter (Erbengemeinschaft Stucki, Verena Horisberger und Einwohnergemeinde Widen) sind übereingekommen, ihre Grundstücke in zentraler Lage der Gemeinde Widen gemeinsam zu entwickeln und eine hochwertige Überbauung zu realisieren. Der Übergang von der Zentrumszone mit hoher Dichte in die Wohnzone W1 stellt dabei eine spezielle Herausforderung dar.

Gestaltungsplan nach § 21 BauG

Aufgrund der Lage im Zentrum der Gemeinde und der Beteiligung der Gemeinde Widen als Grundeigentümerin besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung. In Sinne der Förderung der Siedlungsqualität soll daher ein Gestaltungsplan im Sinne von § 21 des kantonalen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG, SAR 713.100) erlassen werden.

§ 21 BauG

¹ *Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit*

- a) *ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,*
- b) *der Boden haushälterisch genutzt wird und*
- c) *die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.*

² *Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonen-gemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf.*

³ *Private können den Entwurf zu einem Gestaltungsplan selber erstellen.*

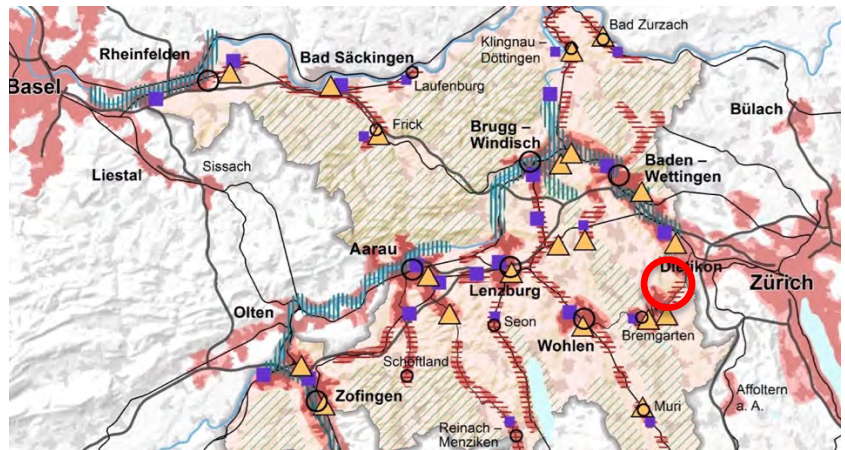
2. Grundlagen

2.1 Kantonal

Raumkonzept Aargau

Das Raumkonzept des Kantons Aargau zeigt die Grundzüge der anzustrebenden künftigen räumlichen Entwicklung des Kantons, bezeichnet Schwerpunkte und formuliert Strategien zu den einzelnen Räumen.

Ausschnitt Raumkonzept Kanton Aargau



Urbaner Entwicklungsraum

Gemäss Raumkonzept Aargau liegt die Gemeinde Widen im Raumtyp "Urbaner Entwicklungsraum". Die Beschreibung dazu lautet wie folgt:

"Urbane Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden."

Kantonaler Richtplan Stand August 2017

Siedlung	
	Siedlungsgebiet
	Ortsbild von nationaler / regionaler Bedeutung
	Weiler
	Siedlungstrenggürtel
Landschaft	
	Auenschutzpark
	Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)
	Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgefläche
	Landwirtschaftsgebiet
	Fruchtfolgefläche

Siedlungsgebiet mit Mindestdichte



Mit der Revision der kantonalen Richtplanung hat sich der Fokus der künftigen Siedlungsentwicklung auf die Entwicklung nach innen, sprich auf eine optimierte Nutzung der bestehenden Bauzonenreserven, verstärkt. Die Richtplanung verlangt, dass das verbleibende Siedlungsgebiet haushälterisch genutzt wird und schreibt Mindestdichten vor, welche bis 2040 erreicht werden sollen. Für den Raumtyp "Urbaner Entwicklungsraum" betragen diese Mindestdichten 70 Einwohner pro Hektare (E/ha) für überbaute bzw. 90 für unüberbaute Wohn- und Mischzonen.

2.2 Regional

Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

Genehmigt am 16.8.2017

Der Regionale Sachplan (§ 12a BauG) bietet Gemeinden die Möglichkeit, überkommunale und regionale Fragestellungen zu erfassen, abzustimmen und die notwendigen Massnahmen behördenverbindlich festzulegen.

Im Falle des regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen haben sich die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen zusammengetan, um gemeinsam die Entwicklung des Gebiets Mutschellen voranzutreiben. Der Sachplan sieht eine Zentrumsentwicklung mit ausstrahlender Wirkung am höchsten Punkt der Bernstrasse, dem Mutschellen-Pass vor.

Der im Sachplan festgehaltene "Aussenraum Zentrum" reicht bis und mit zum Kreisel Bellikonerstrasse und sieht eine *"attraktive Gestaltung des Aussenraums entlang der Hauptachsen von und zum Zentrum"* vor. Die Umsetzung des Sachplans ist in zwei Etappen geplant. Städtebau und Architektur sowie Nutzungen sollen ab 2020 in Angriff genommen werden, die Aspekte öffentlicher Raum und Verkehr darauf aufbauend ab 2030.

Auszug aus Sachplanbericht:

Richtungsweisender Inhalt

- Bebauungsperimeter Zentrum
- Aussenraum Zentrum
- Erweiterung Wohnbaufläche
- Erweiterung Siedlungsgebiet
- Trasseesicherung Verkehr
- Planungsperimeter

Orientierender Inhalt

- Gemeindegrenzen



**Landschaftsqualitätsprojekt
Mutschellen - Reusstal -
Kelleramt**

Die Gemeinde Widen ist Mitglied im Landschaftsqualitätsprojekt (LQP) Mutschellen - Reusstal – Kelleramt. Beim LQP handelt es sich um ein Anreizsystem, welches über die Zusprache von Landschaftsqualitätsbeiträgen funktioniert und keine verbindlichen Vorgaben macht.

Das LQP Mutschellen - Reusstal - Kelleramt priorisiert für den Landschaftsraum "Hügelzug", in welchem sich die Gemeinde Widen befindet, nebst der Anlegung von extensiven Wiesen-Typen, insbesondere die Pflanzung von standortgerechten Gehölzstrukturen und Bäumen.

2.3 Kommunal

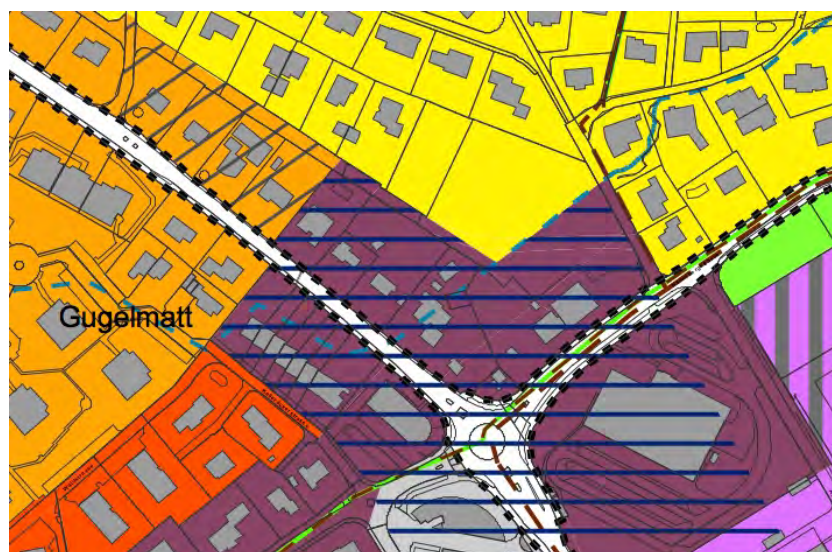
Bau- und Nutzungsordnung

Im Zonenplan der Gemeinde Widen AG ist der südliche Teil mit einer Fläche von 8'605 m² der Zentrumszone und der nördliche Teil des Planungsperimeters mit einer Fläche von 4'181 m² der Wohnzone W1 zugewiesen. Das Grundstück Kat.-Nr. 929 (Gugelmattstrasse) befindet sich mit einer Fläche von 431 m² zudem in der Wohnzone W2. Ebenso in der Wohnzone W2 befinden sich die nicht an die Ausnützung anzurechnenden Teilflächen auf den Grundstücken Kat-Nrn. 594 und 691.

Ausschnitt Bauzonenplan Gemeinde Widen (genehmigt 26.2.2014)

Legende:

	Zentrumszone
	Wohnzone W1
	Wohnzone W2
	Strassenraumgestaltung "Bellikonerstrasse"
	Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung



Baumasse

	Zentrumszone	Wohnzone W1	Wohnzone W2
Ausnützungsziffer:	0.60	0.40	0.45
Gewerbebonus:	+ 20 %	–	–
Anzahl Vollgeschosse:	3	1	2
Grenzabstand:	5 m	5 m	5 m
Empfindlichkeitsstufe gem. LSV:	III	II	II

Zonenvorschriften Zentrumszone Z
(§ 10 BNO)

¹ Die Zentrumszone ist für eine dichte Überbauung mit Wohnen und der Ansiedlung von Ladengeschäften, Verkaufsnutzungen, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bestimmt. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig. Für die Öffentlichkeit soll ein attraktives Zentrum geschaffen werden.

² Es sind mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.

	³ Es kann ein zusätzlicher Ausnützungsbonus bis 20% beansprucht werden, sofern die zusätzliche Fläche gewerblich genutzt wird. ⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bei Neubauten und kann, insbesondere bei substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovierungen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.
Zonenvorschriften Wohnzone W1 (§ 11 BNO)	¹ Die Wohnzone dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen. Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. ² Der Bau von Terrassenhäusern ab drei Einheiten, Reihenhäusern sowie Gesamtüberbauungen ab vier und mehr eigenständigen Gebäuden benötigen einen Gestaltungsplan. Mehrfamilienhäuser, mit Ausnahme von Terrassenhäusern, sind auch mittels Gestaltungsplan nicht gestattet. ³ In dem speziell bezeichneten Gebiet (Spezialregelung) kann der Gemeinderat aufgrund eines entsprechenden Gesuchs Autoabstellflächen bewilligen. Hochbauten sind nicht zugelassen. Die Versiegelung der Flächen ist untersagt. Sie sind zudem für die Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.
Zonenvorschriften Wohnzone W2 (§ 12 BNO)	¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen. Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser. ² Der Bau von Terrassenhäusern ab vier Einheiten, Reihenhäusern sowie Gesamtüberbauungen ab vier und mehr eigenständigen Gebäuden benötigen einen Gestaltungsplan.
Zonenplan – überlagernde Festlegungen	Die Zentrumszone wird mit der Festlegung „Strassenraumgestaltung Bellikonstrasse“ überlagert. Gemäss § 6 Abs. 1 BNO gilt: <i>"Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen und überkommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen."</i> Es gelten gemäss § 6 Abs. 3 BNO folgende Zielsetzungen und Festlegungen: • behinderungsfreie Zu- und Wegfahrt für den Bus im Umfeld des Bahnhalte- und Verknüpfungspunkt Berikon-Widen

- *Sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes*
- *städtebauliche Aufwertung des Aussenraumes im Zentrum mittels Strassenraumgestaltung*
- *Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und sichere Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzungen*

Entwicklungsrichtplan «Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse»

Die Gemeinde plant die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans «Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse». Diese Arbeiten sind im Gange.

Kommunales Verkehrskonzept Stand 12. Juli 2011

Im Teilplan Strasse des kommunalen Verkehrskonzepts der Gemeinde Widen finden sich folgende das Gestaltungsplan-gebiet betreffende Festlegungen:

- Bezeichnung der Bellikonerstrasse als Hauptverkehrsstrasse und der Hasenbergstrasse als Verbindungsstrasse
- Strassenraumgestaltung und Aufwertung der Bellikonerstrasse
- Bezeichnung der Gugelmattstrasse und der Haldenstrasse als Quartierserschliessungsstrassen

Ausschnitt Teilplan Strasse

Legende:

Festlegungen

bestehend	geplant	
		Hauptverkehrsstrasse (HVS)
		Verbindungsstrasse (VS)
		Hauptsammelstrasse (HSS)
		Quartiersammelstrasse (QSS)
		Quartierserschliessungsstrasse (QES)
		Parkierungsanlage
		Park + Ride
		Parkierung Freizeitverkehr
		Ortseingang
		Strassenraumgestaltung, Aufwertung
		Unfall- und Lärmsanierung
		Tempo-30-Zone
		Begegnungszone

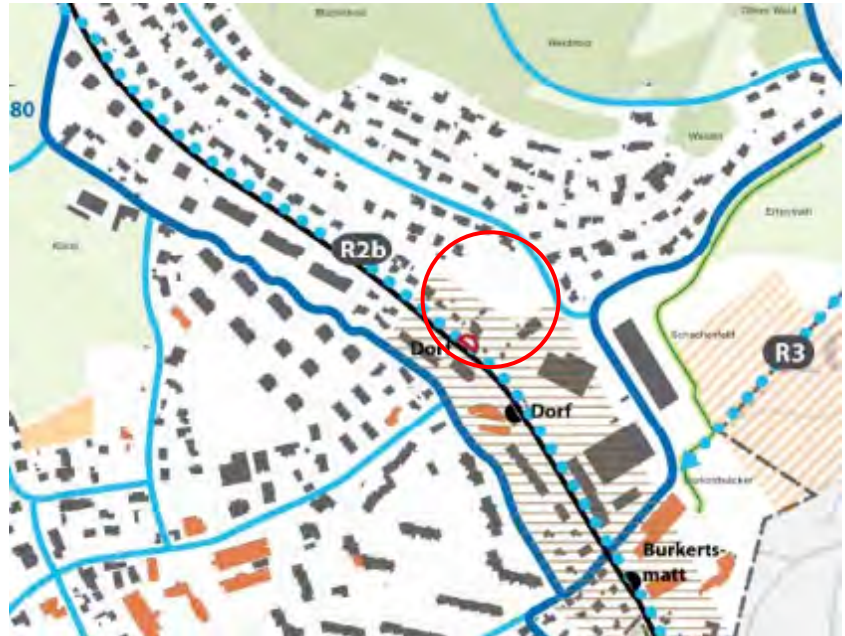


Im Teilplan Radverkehr ist entlang der Bellikonerstrasse eine geplante kommunale Radroute eingetragen. Ferner ist die Haldenstrasse als kommunale Radverkehrsverbindung festgelegt.

Ausschnitt Teilplan Radverkehr

Legende:

Festlegungen		
bestehend	geplant	
		Kantonale Radroute
		Kommunaler Radverkehr
		Bike + Ride
Orientierungsinhalt		
		Buslinie mit Haltestellen
		Orientierungsinhalt
		bestehend
		geplant
		Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse
		Baulandreserven
		Regionales Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum Burkertsmatt
		Mutschellenknoten (Neuorganisation)
		Öffentliche Bauten
		Gemeindegrenze

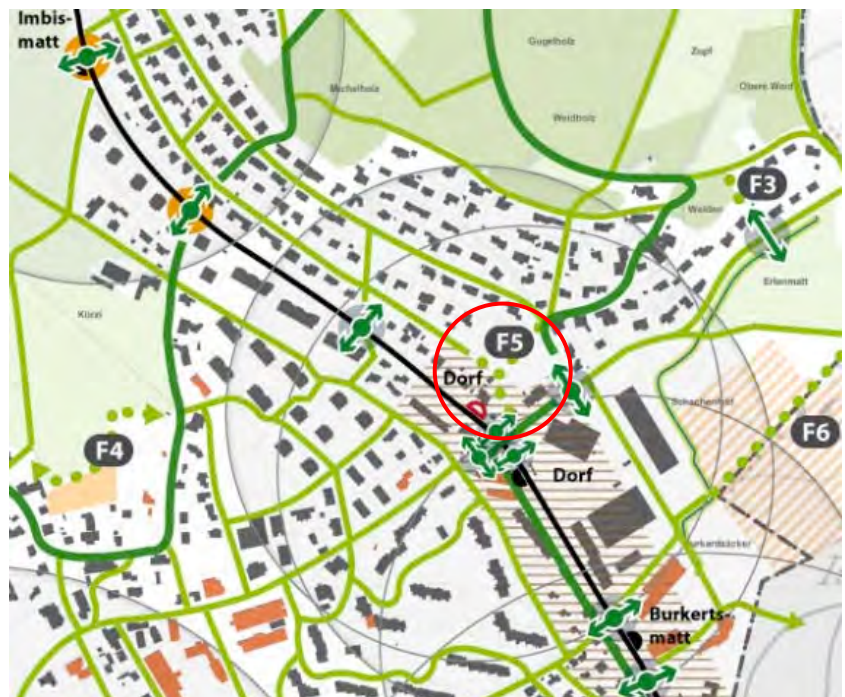


Im Teilplan Fussverkehr und öffentlicher Verkehr ist auf der Haldenstrasse (Ost) eine kantonale Wanderoute eingetragen. Die Gugelmattstrasse bildet eine kommunale Fussgängerverbindung, mit projektierten Verbindungen zur Hasenbergstrasse und zur Haldenstrasse (Ost).

Ausschnitt Teilplan Fussverkehr und öffentlicher Verkehr

Legende:

Festlegungen		
bestehend	geplant	
		Kantonale Wanderoute
		Kommunale Fussgängerverbindung
		Fussgängerstreifen
		Fussgängerstreifen mit Mittelinsel
		Buslinie mit Bushaltestelle Einzugsradius 300m
		Bahnlinie BDWM mit Bahnhof Einzugsradius 500m
Orientierungsinhalt		
		bestehend
		geplant
		Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse
		Baulandreserven
		Regionales Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum Burkertsmatt
		Mutschellenknoten (Neuorganisation)
		Öffentliche Bauten

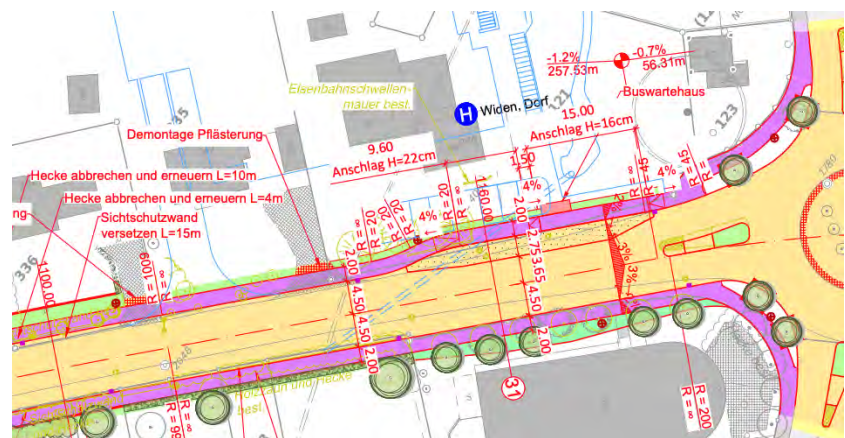


BGK Bellikonerstrasse (K411) / Hasenbergstrasse (K412)

Für die Kantonsstrassen K411 Bellikonerstrasse und K412 Hasenbergstrasse wurde ab 2019 unter Federführung des Kantons ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Das Bauprojekt der Sanierung Bellikonerstrasse K411 ist inzwischen abgeschlossen und der Kredit für das Projekt wurde an der Einwohnergemeindeversammlung Widen vom 16.11.2023 bewilligt.

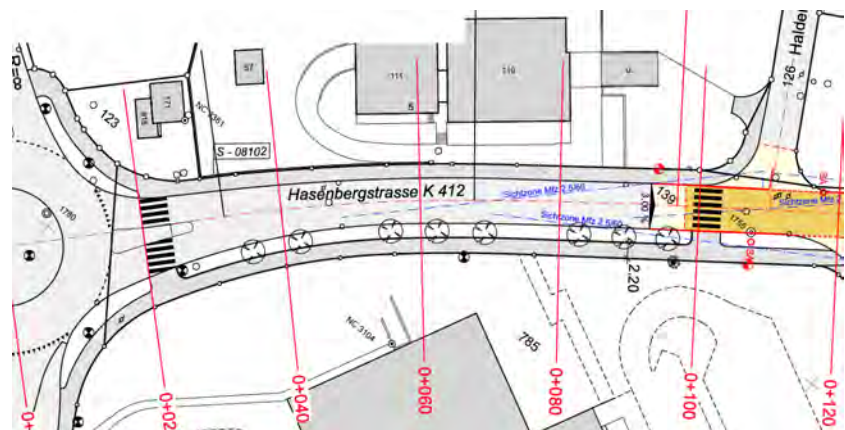
Das Projekt sieht eine Verschiebung der Bushaltestelle Widen Dorf vor. Die Bushaltestelle kommt direkt nördlich des Kreisels vor dem Gestaltungsplangebiet zu liegen. Zur Bushaltestelle gehört ein Buswartehaus. Dieses ist bei der Gestaltung der Vorzonen zur Strasse zu berücksichtigen.

Ausschnitt Auflageprojekt K411
Bellikonerstrasse, Stand 12.6.2024



Für die K412 Hasenbergstrasse existiert ebenfalls ein Sanierungsprojekt (Auflageprojekt, Stand 18.8.2022). Im Bereich des Gestaltungsplangebiets bleibt die Fahrbahn dabei unverändert.

Ausschnitt Auflageprojekt K412
Hasenbergstrasse, Stand 18.8.2022



Schutzobjekte

In und um den Gestaltungsplanperimeter sind keinerlei Schutzobjekte (im Sinne von geschützten Gebäuden, Bauten, Brunnen, Bäumen, Hecken oder Ähnlichem) verzeichnet.

Einzig die den Perimeter begrenzende Hasenbergstrasse ist im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) als historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung vermerkt.

Inventarisiert ist der Strassenverlauf, nicht die Bausubstanz – die Strasse ist nach heutigem baulichen Standard ausgebaut.

Luftschutzräume

Die Gemeinde Widen weist laut AGIS einen Deckungsgrad von über 110% der verlangten Schutzräume auf. Neue Schutzräume sind daher nicht zu erstellen.

2.4 Verkehr und Parkierung

Erschliessungsgrad

Das Gebiet gilt laut AGIS als erschlossen und innert 5 Jahren als baureif (Abfrage Oktober 2023).

Gugelmattstrasse und Haldenstrasse

Die Gugelmattstrasse ist aktuell nur bis zur Einfahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 928 ausgebaut. Es handelt sich um eine Privatstrasse (siehe Kap. 2.7). Im Abschnitt der Grundstücke Kat.-Nr. 594 und 691 ist sie zudem nicht ausparzelliert. Die Gugelmattstrasse weist abschnittsweise unterschiedliche Breiten auf. Bis zur Grenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. 928 und Kat.-Nr. 1064 beträgt die Breite durchgängig sechs Meter oder mehr. Die Gugelmattstrasse erfüllt damit die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse gemäss VSS-Norm SN 640 045 und ist für die Erschliessung von bis zu 150 Wohneinheiten ausreichend.

Die Haldenstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 150) ist ebenfalls eine Privatstrasse im Eigentum der Anstösser.

Parkierung

Auto-Abstellplätze

Massgebend für die Bemessung der Anzahl Parkfelder ist gemäss § 43 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (BauV, SAR 713.121) die VSS-Norm 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 31. März 2019, wobei im Rahmen von Gestaltungsplänen eine Reduktion der Parkfelder möglich ist.

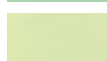
Velo- und Mofa-Abstellplätze

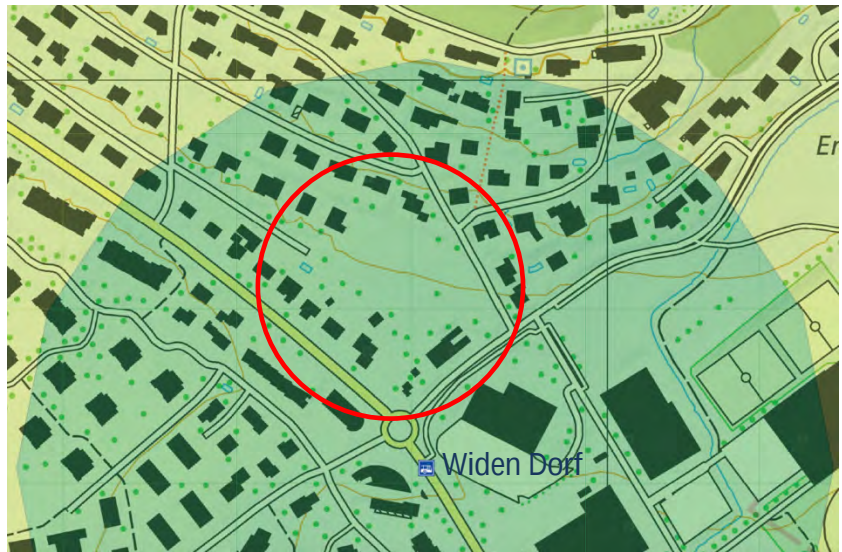
Für Velos und Mofas gilt gemäss § 43 Abs. 4 BauV als Richtlinie die VSS-Norm 40 065 "Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" vom 31. März 2019.

Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle "Widen Dorf". Diese liegt ca. 50 m vom Perimeter entfernt, unmittelbar südöstlich des Kreisels an der Bellikonstrasse. Es verkehren Busse im Halbstundentakt – zu Spitzenzeiten auch im Viertelstundentakt – in Richtung Baden und Mellingen Heitersberg, sowie zum Bahnhof Berikon Widen, von wo aus der Anschluss mit der S17, weiter nach Wohlen oder Dietikon, gewährleistet wird.

ARE ÖV-Güteklassen
(Quelle: map.geo.admin.ch)

	A: sehr gute Erschliessung
	B: gute Erschliessung
	C: mittelmässige Erschliessung
	D: geringe Erschliessung



ÖV-Güteklasse C

Die ÖV-Erschliessungsgüte nach ARE wird als "mittelmässig" beziffert, was der ÖV-Güteklasse C entspricht. Ausschlaggebend dafür ist primär das Fehlen eines durchgängigen Viertelstundentakts.

2.5 Umwelt

Klima

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Klimaanalysekarten

(Quelle: Lesehilfe Klimakarten Kanton Aargau)

Die vom Kanton Aargau erstellten Klimaanalysekarten bilden die Funktionen und Prozesse des nächtlichen Kaltluftaustausches ab. Sie beschreiben die Ist-Situation um 4 Uhr in der Nacht. Zu diesem Zeitpunkt ist die langwellige Ausstrahlung maximal und das Kaltlufthaushaltssystem vollständig ausgebildet.

Die nachfolgend abgebildete Planhinweiskarte Nacht stellt eine Bewertung der Nachtsituation (4 Uhr) im Siedlungsgebiet dar. Sie zeigt, wo die bioklimatische Situation aufgrund der nächtlichen Überwärmung (Wärmeinseleffekt) für die Einwohnenden besonders ungünstig ist und welche bioklimatische Bedeutung die Grün- und Freiflächen haben. Ferner zeigt die Planhinweiskarte, wo wichtige Kaltluftleitbahnen und Leitbahnkorridore liegen.

Legende:

Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 100m)

- ▲ ≤0.5 [m/s]
- ▲ 0.5 - 1 [m/s]
- ▲ 1 - 2 [m/s]
- ▲ > 2 [m/s]

Kaltluftwirkbereich innerhalb Siedlungsgebiet



Kaltlufteinzugsgebiete



Leitbahnkorridor



Bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen

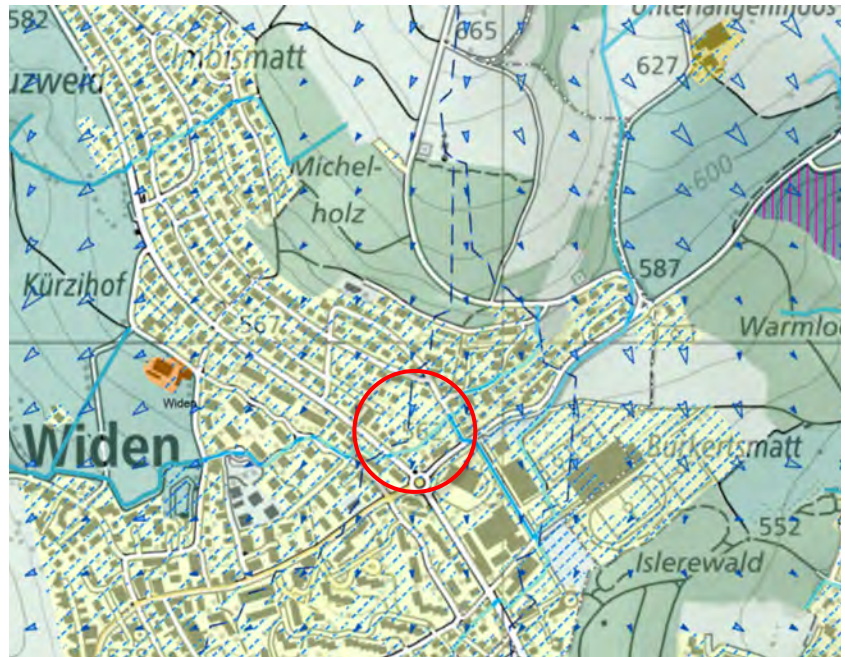
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Bioklima (Bewertung Wärmeinseleffekt)

- günstig
- weniger günstig
- ungünstig
- sehr ungünstig

Gewässernetz

- alle Gewässer



Planhinweiskarte Nacht (Quelle: AGIS)

Die Analysekarte zeigt, dass sich nördlich des Planungsgebiets im Waldgebiet «Michelholz» sowie den angrenzenden Freiflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet befindet. Kaltluftströmungen fliessen von dort hangabwärts in das Siedlungsgebiet.

Boden

Es liegen keine Einträge zu belasteten Standorten vor. Die direkt an die Bellikoner- und Hasenbergstrasse angrenzenden Teile des Areals liegen jedoch im Prüfperimeter Bodenaushub (Verkehrsträger mit einem DTV von 3'000-20'000 Fz. pro Tag). Dies gilt es im Rahmen der Planung und Realisierung des Bauprojektes zu berücksichtigen.

Grundwasser

Das Gebiet liegt über keinem Grundwasserleiter.

Gefahrenkarte Hochwasser

Kleinste Teile des Areals und ausschliesslich entlang der Halden- und der Hasenbergstrasse sind in der Gefahrenkarte als Gebiete mit geringer oder Restgefährdung ausgeschieden. Auf Stufe Gestaltungsplan ist dies nicht weiter von Relevanz.

Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser
(Quelle: AGIS, Abruf 10.4.2026)

Legende:

GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▨ Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung



Oberflächenabfluss

Die in der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss dargestellten Überschwemmungsgebiete wurden über das gesamte Gebiet der Schweiz und von Liechtenstein mit einer einheitlichen Methode erstellt. Sie beruhen auf einer Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände. Sie kennzeichnen diejenigen Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potenziell betroffen sind und geben eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

Ausschnitt Gefährdungskarte
Oberflächenabfluss
(Quelle: AGIS, Abruf 10.4.2026)

Legende:

- $0 < h \leq 0.1$ Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$ Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$ Fliesstiefe in [m]
- Gletscher
- Gewässer



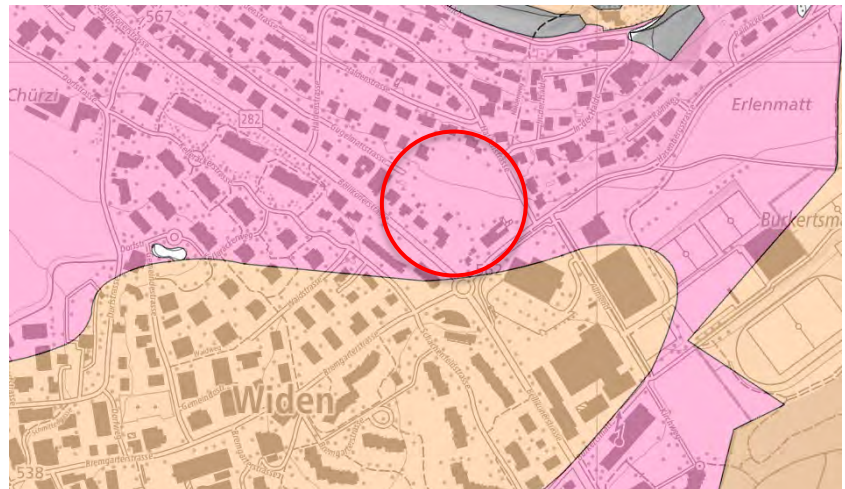
Gewässer	Quer durch das Areal verläuft von Nordosten nach Südwesten der eingedolte Haldenbach. Der Bach verläuft in einem kurzen Abschnitt nordöstlich des Planungsgebiets offen, ansonsten ist er durchgehend eingedolt.
Gewässerraumfestlegung	Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG), welches am 1. Januar 2011 in Kraft trat, werden die Kantone verpflichtet, für alle Bäche, Flüsse und Seen den Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum sichert den nötigen Raum, damit das Gewässer seine natürlichen Funktionen (z. B. naturnaher Lebensraum) wahrnehmen kann und längerfristig genügend Platz für das Gewässer und mögliche Revitalisierungen zur Verfügung steht. Gleichzeitig dient der Gewässerraum dem Hochwasserschutz, der Gewässernutzung und der Naherholung. Die Bemessung, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume wird in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, gelten die restriktiven Übergangsbestimmungen.
Uferstreifen	Für den Haldenbach ist noch kein Gewässerraum nach den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt. Somit sind gemäss Übergangsbestimmungen zwei Uferstreifen von je 6 m plus eine Sohlenbreite von 1 m freizuhalten, was eine Totalbreite von 13 m erforderlich macht. Da die Gemeinde Widen den Gewässerraum noch nicht im allgemeinen Nutzungsplan umgesetzt hat und im Rahmen eines Gestaltungsplans kein Gewässerraum grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden kann, ist eine Sicherung des Gewässerraums im Rahmen der Sondernutzungsplanung durch einen freizuhaltenden Bachbereich erforderlich.
Chemierisikokataster	Die Bellikonerstrasse ist im kantonalen Chemierisikokataster (Quelle: AGIS) als Durchgangsstrasse eingetragen. Da sich der Planungsperimeter aber ausserhalb des Konsultationsbereiches befindet, besteht kein erhöhtes Risiko und die Planung wird nicht weiter tangiert.
Versickerung	Gemäss Versickerungskarte des AGIS ist der Boden schlecht für Versickerung geeignet, was es im Bauprojekt zu berücksichtigen gilt.

Ausschnitt Versickerungskarte
(Quelle: AGIS, Abruf 10.4.2026)

Legende:

Versickerungskarten

-  gut - Anlage nicht eingeschränkt
-  gut - Anlage eingeschränkt
-  mittel - Anlage nicht eingeschränkt
-  mittel - Anlage eingeschränkt
-  schlecht
-  keine
-  unzulässig
-  unbekannt



Erdwärmenutzung

Laut AGIS ist im Planungsgebiet die Anlage von Erdwärmesonden möglich.

Ausschnitt Eignungskarte
Erdwärmenutzung
(Quelle: AGIS, Abruf 10.4.2026)

Legende:

Erdwärmesonden-Bewilligungen

-  Erdwärmesonden-Bewilligungen

Eignung Erdwärmenutzung

-  Erdwärmesonden möglich
-  Grundwasserwärmepumpe möglich
-  keine Erdwärmenutzung möglich



Lärmbelastung

Wie dem AGIS-Auszug entnommen werden kann, kommt es entlang der Bellikonerstrasse und der Hasenbergstrasse zu einzelnen Immissionsgrenzwertüberschreitungen.

Betreffend der massgebenden Grenzwerte sind die Vorgaben von Art. 24 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01, gültig seit 1.4.2026) zu beachten. Demnach sind bei Änderungen von Bauzonen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, so dass im Rahmen des Gestaltungsplans darzulegen ist, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Folgende maximale Lärmbelastungen dürfen für eine Wohnnutzung nicht überschritten werden:

ES III

ES II

- Lr Tag: 65 dB(A) 60 dB(A)
- Lr Nacht: 55 dB(A) 50 dB(A)

Als massgeblicher Empfangspunkt gilt dabei die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume (Art. 39 Abs. 1 Lärmschutzverordnung, LSV, SR 814.41sn).

Im Rahmen des Richtprojekts wurde ein Lärmgutachten erstellt. Gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche und gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, sicherzustellen.

Strassenlärm
(Quelle: AGIS, Abruf 10.4.2026)

Legende:

Kantonsstrassenachsen

— Kantonsstrassen

Immissionskataster IST-Zustand

● Immissionsgrenzwert eingehalten

● Immissionsgrenzwert überschritten

● Alarmwert überschritten

Immissionskataster Baubewilligungen

● Immissionsgrenzwert eingehalten

● Immissionsgrenzwert überschritten

● Alarmwert überschritten



NIS
(nichtionisierende Strahlung)

Der nächste NIS-Emittent befindet sich auf einer über 400 m entfernten und knapp 70 m erhöhten Hügelkuppe „Gugelholz“ nördlich des Areals. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die von der Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV) einzuhaltenden Anlagegrenzwerte nicht überschritten werden.

Massnahmenplan Luft

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss Massnahmenplan Luft 2009 des Kantons Aargau in keinem konkreten Massnahmengebiet.

UVP

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Verordnung des Bundes (Art. 10 Abs. 1 UVPV) ist nicht erforderlich, da der darin genannte Schwellenwert von 500 Parkplätzen mit Sicherheit nicht erreicht wird. Laut Richtprojekt sind rund 147 Park-

plätze (106 Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner, 41
Parkplätze für Besucherinnen und Besucher bzw. Kunden
vorgesehen.

2.6 Grundeigentum

Das Grundeigentum im Planungsperimeter² ist wie folgt aufgeteilt:

Grundstück-Nr.	Fläche in m ²	Eigentümer	Bemerkungen
121	1'949	Einwohnergemeinde Widen	
122	68	Einwohnergemeinde Widen	
123	202	Einwohnergemeinde Widen	
123-1 (Baurecht)	-	Elektra Widen AG, Widen	
124	7'515	Erbengemeinschaft Stucki Fritz	Zuzüglich bauliche Ausnützung im Halte von 89 m ² aus Vertrag vom 3.7.1989
335	1'640	Horisberger Verena	
929	709	Die jeweiligen Eigentümer von: • Kat.-Nr. 124 (10/15 Anteil) • Kat.-Nr. 926 (1/15 Anteil) • Kat.-Nr. 927 (1/15 Anteil) • Kat.-Nr. 928 (1/15 Anteil) • Kat.-Nr. 1064 (1/15 Anteil) • Kat.-Nr. 1100 (1/15 Anteil)	
1064	1'134	Stucki Oswald, Erbengemeinschaft Stucki Henriette	
594 (Teil)	153	NN	Strassenfläche
691 (Teil)	170	NN	Strassenfläche
Total Fläche	13'540		
Total ausnützungsberechtigte Fläche	13'306		<i>Ohne Strassenflächen, mit Pos. 5</i>

² Ohne Grundstücke, die einzig von der Festlegung von Sichtzonen gemäss § 31 Abs. 4 SNV betroffen sind.

2.7 Wichtige Dienstbarkeiten

Fuss- und Fahrwegrechte

Die Gugelmattstrasse ist eine Privatstrasse. Im Abschnitt der Grundstücke Kat.-Nr. 594 und 691 ist sie zudem nicht ausparzelliert.

Die Benützung ist wie folgt grundbuchlich geregelt:

- Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 929 (Gugelmattstrasse) ist ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten des Grundstücks Kat.-Nr. 691 eingetragen.
- Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 691 (westliche Fortsetzung der Gugelmattstrasse) ist ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Grundstücke Kat.-Nr. 124, 926, 927, 928, 1064 und 1100 eingetragen.
- Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 594 (westliche Fortsetzung der Gugelmattstrasse, vor Einmündung in die Haldenstrasse) ist ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Grundstücke Kat.-Nr. 124, 691, 926, 927, 928, 1064 und 1100 eingetragen.

3. Richtprojekt

3.1 Einleitung

Einbettung in den Kontext

Richtprojekt, Stand 9.3.2026 (Bebauung)
bzw. 2.4.2026 (Umgebung)

Als Vorlage für den Gestaltungsplan dient das von Egli Rohr Partner Architekten, Baden und manoa Landschaftsarchitekten, Meilen zusammen mit den Grundeigentümern erarbeitete Richtprojekt. Dabei wurde von Seiten der Verfasser viel Wert auf den umgebenden Kontext gelegt. Diesen beschreiben sie als ländlich und durch historische Landstrassen geprägten Ortseingang und weniger als Zentrum, wie es der Name vermuten liesse.

Das Richtprojekt wird in den nachfolgenden Kapiteln, auf Basis der Beschriebe der Architekten bzw. der Landschaftsarchitekten, kurz vorgestellt.

3.2 Ausführungen zur Bebauung

Situation

Das Areal an der Kreuzung Bellikonerstrasse / Hasenbergstrasse bildet den Abschluss des Zentrums von Widen und gleichzeitig den Übergang zur lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern am Südwesthang des Hasenberges. Das Areal ist ausserordentlich gut besonnt und ermöglicht in Teilbereichen den Ausblick über das Reusstal in den Jura und in die Alpen.

Die Bebauung an der Bellikonerstrasse ist heterogen und weist unterschiedliche Nutzungen auf. Unmittelbar gegenüber an der Strassenkreuzung befinden sich das Gemeindehaus, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Läden im Erdgeschoss und ein grosses Verwaltungsgebäude. Oberhalb des Zentrums verlaufen Einfamilienhauszeilen parallel zum Hang, die Dichte dieses Quartiers ist eher gering.

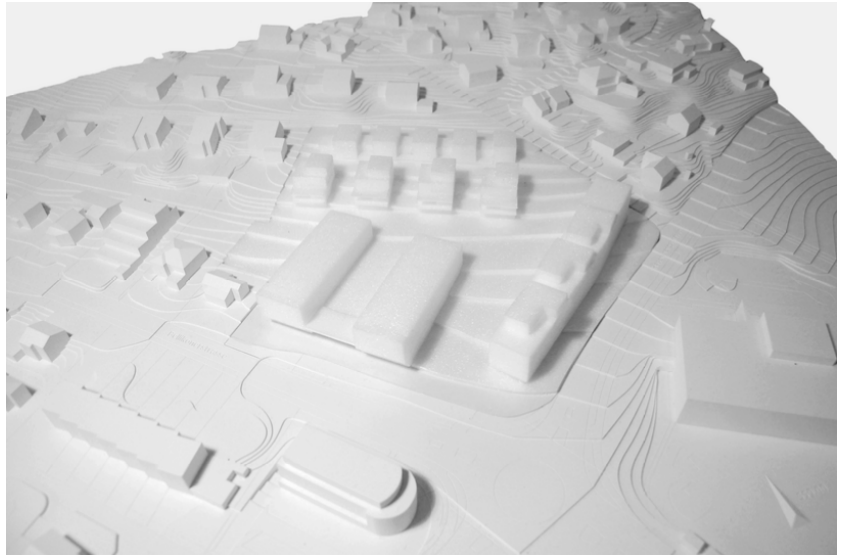


Blick von der Haldenstrasse



Blick von der Bellikonerstrasse

Modellfoto Richtprojekt



Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept nimmt diese Struktur des Quartiers auf. Die Einfamilienhauszeilen werden ergänzt, wenn auch in verdichteter Form. An der Bellikonerstrasse setzen zwei Mehrfamilienhäuser mit Gewerbesockel einen dem Zentrum entsprechenden Akzent. Zur Hasenbergstrasse wird das Areal mit einem leicht geknickten, in der Höhe gestaffelten Baukörper abgeschlossen. Durch die Stellung der Bauten ergeben sich zahlreiche Durchblicke Richtung Westen, zur Abendsonne und ins Reusstal.



Unterteilung in drei Baufelder
(Abbildung Richtprojekt – ungefähre Lage der Baufelder nachträglich eingetragen)

Im Baufeld 1 (Zentrumszone), in gut erschlossener Lage an der Bellikonerstrasse, werden im Sockel die Gewerbeflächen konzentriert. Darüber befinden sich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser ohne Attika mit total ca. 36 Wohnungen.

Im Baufeld 2 (Zone W1) ist der Bau von zwei Zeilen mit Doppel-einfamilienhäusern und zusammengebauten Einfamilienhäusern mit total 13 Wohneinheiten möglich.

Im Baufeld 3 (Zentrumszone) entlang der Hasenbergstrasse ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 26 Wohnungen möglich. Das Attikageschoss darf nicht durchgehend ausgebildet werden und ist nur im unteren Baubereich zulässig, sodass der Baukörper Durchblicke ermöglicht und der Körper zu den benachbarten Einfamilienhäusern weniger hoch wirkt.

Kennzahlen

Baufeld 1	- Anzahl Wohnungen: 36 - Wohnungsgrössen: 2*1.5 Zi, 10*2.5 Zi, 24*3.5 Zi - Gewerbe Fläche: 630.0 m² - Hauptnutzfläche HNF: 3'330.0 m² - Bruttogeschossfläche BGF: 4'222.0 m²
Baufeld 2	- Anzahl Wohnungen: 13 - Wohnungsgrössen: 8*4.5 Zi, 5*5.5 Zi - Hauptnutzfläche HNF: 1'836.5 m² - Bruttogeschossfläche BGF: 2'387.5 m²
Baufeld 3	- Anzahl Wohnungen: 26 - Wohnungsgrössen: 8*2.5 Zi, 15*3.5 Zi, 3*4.5 Zi - Hauptnutzfläche HNF: 2'234.0 m² - Bruttogeschossfläche BGF: 2'956.0 m²
TOTAL	- Anzahl Wohnungen: 75 - Gewerbe Fläche: 630.0 m² - Hauptnutzfläche HNF: 7'400.5 m² - Bruttogeschossfläche BGF: 9'565.5 m² - PP Baufeld 1 + 2 (inkl. Besucher PP) 110 (103 PP in Tiefgarage, 7 PP oberirdisch für Besuchende)

Lärmschutz

Die Bellikoner- und Hasenbergstrasse weisen eine erhebliche Lärmbelastung auf. Die Stellung und Ausrichtung der Bauten gewährleistet die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (siehe Lärmgutachten).

Der Baukörper entlang der Hasenbergstrasse ist als Lärmriegel ausgebildet. Die Zimmer können über die lärmabgewandte Seite gelüftet werden. Die zweiseitig orientierten Wohnräume profitieren trotzdem sowohl von der Morgen- als auch von der Abendsonne.

Der Gewerbesockel an der Bellikonerstrasse schirmt die Siedlung von dieser ab. Alle Zimmer können über die Seitenfassaden gelüftet werden.

Lärmschutznachweis (Basis Richtprojekt vom 26.3.2018)



Erschliessung / Parkierung

Die Hupterschliessung für Fahrzeuge erfolgt über die Bellikonerstrasse. Die Ein- und Ausfahrt in die Bellikonerstrasse ist am westlichen Ende des Areals Richtung Ortsrand angeordnet. Da sich vor dem Kreisell oft Stau bildet, wird durch diese Anordnung der Ein- und Ausfahrt der Konflikt zwischen den in die Strasse einbiegenden Autos und der Kolonne vor dem Kreisell minimiert. Die Besucher- / Kundenparkplätze sind über einen Vorbereich, der sich vor den Gewerbeflächen befindet, erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur zentralen Einstellhalle der Mehrfamilienhäuser erfolgt ebenfalls über diesen Vorbereich.

Die Erschliessung der Doppelhäuser im Baufeld 2 erfolgt über die Gugelmattstrasse. Die Strasse bleibt eine Sackgasse, sodass kein Verkehr durchs Quartier geführt wird. Die Garageneinstellplätze dieser Doppelhäuser befinden sich im Gebäudesockel, die dazugehörigen Besucherparkplätze sind an der Gugelmattstrasse angeordnet. Die fünf Einfamilienhäuser im Baufeld 2 sind über eine neue Stichstrasse ab der Haldenstrasse erschlossen. Die Parkplätze sind als Carport ausgebildet und den Häusern zugeordnet.

Fahrrad- und Fussgängererschliessung

Für Fahrräder wird neu von der Gugelmattstrasse eine Verbindung zur Bellikoner- und Hasenbergstrasse geschaffen. Den Häusern zugeordnet, werden grosszügige Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen angeboten.

Von der Gugelmattstrasse zur Hasenbergstrasse wird eine behindertengerechte Fusswegverbindung geschaffen.

3.3 Ausführungen zum Aussenraum

Landschaftsraum / Bachöffnung

Zu den landschaftlichen Qualitäten, die den Ort in Zukunft auszeichnen sollen, zählen:

- die Lesbarkeit der gewachsenen Topografie,
- der Baumbestand, der die Orientierung unterstützt und den Charakter des Ortes prägt,
- die landschaftliche Weite, Übersicht und Durchblicke,
- sowie der zu revitalisierende Bachlauf, der quer durch das Grundstück verläuft.

Freiraumnetz / Durchlässigkeit



Ein attraktives Netz von Wegen, Strassen, Gassen, Zu- und Durchgängen, Parkanlagen und Plätzen durchdringt das Quartier 'Zentrum Widen'. Es zeichnet sich aus durch:

- landschaftlich gestaltete Wege und Flächen (bspw. von Bäumen begleitet, von Wiesen und Hochstaudenfluren gesäumt),
- den naturnahen Bachlauf,
- kleine Plätze und Spielorte
- und durch Weite mit Sichtbezügen in die Landschaft.

Das zentrale Element im Quartier ist der Bachlauf, der als fester Bestandteil in das Freiraumnetz eingebunden ist. Es entsteht ein attraktiver, allgemein zugänglicher Erholungsraum mitten im Dorfzentrum.

Orte der Begegnung



Die Orte der Begegnung befinden sich gut zugänglich inmitten des Areals. Das Ende der Gugelmattstrasse weitet sich zum Platz mit Aufenthaltsqualitäten, von wo aus der Bachraum mit dem naturnahen Spielplatz überblickt werden kann. Der Platz ist fussläufiger Kreuzungspunkt. Alle Fusswege münden hier. Als Fortsetzung der Gugelmattstrasse führt ein Fuss- und Radweg über den Bach in Richtung Osten zur Hasenbergstrasse, der die übergeordnete Verbindung sicherstellt. Ein weiterer Spielplatz an Hanglage befindet sich im Westen des Areals.

Gemeinschaftliche Flächen und Räume innerhalb der Baufelder



Jedes Baufeld bildet für sich eine Nachbarschaft mit gemeinschaftlichen Flächen und Freiräumen. Jedes Baufeld stellt gestalterisch eine Einheit dar.

Das Baufeld 1 zeichnet sich durch einen gemeinsamen Kiesgarten auf dem Gebäudesockel aus. Ein geschützter, erhabener, warmer Ort, einheitlich üppig gestaltet, der Aufenthalt zulässt, ohne die privaten Räume der Erdgeschosswohnungen zu stören.

Im Baufeld 2 sind die Orte der Gemeinschaft auf die parallel zum Hang verlaufenden Erschliessungswege reduziert, da die übrigen Flächen privat sind. Es sind geschützte Orte für Familien mit kleinen Kindern und für beiläufige Gespräche über den Gartenzaun.

Auch das Baufeld 3 mit individualisierten Wohnformen hat einen Ort der Gemeinschaft. Mit der Anordnung des Gemeinschaftsraumes am öffentlichen querenden Weg entsteht ein offener, vielseitig nutzbarer Ort für die Bewohner und das Quartier.

Das Zentrum stärken

Publikumsnutzungen im Sockelgeschoss an der Bellikonerstrasse stärken das Zentrum von Widen. Vorgelagert zur Strasse soll die funktionale Mehrzweckfläche mit einer Baumpflanzung ihre Eigenständigkeit und räumliche Prägung erhalten.

Mehrzweckfläche vor dem Sockelgeschoss an der Bellikonerstrasse



Das Baumkonzept

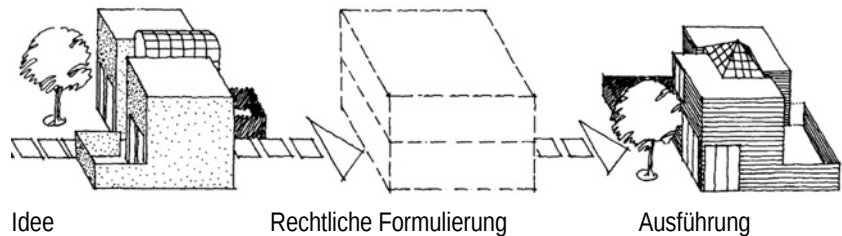
An den Rändern erhalten standortgerechte Gehölze und Obstbäume den landschaftlichen Charakter des Ortes. Der Bachlauf als wichtiges räumliches Element ist mit verschiedenen grossen Ufergehölzen bestückt. Lichte und schattige Stellen wechseln sich ab. Vielfältige Vegetationsstrukturen unterstützen den Erhalt der Biodiversität. Im Innern der Baufelder wird mit Gartengehölzen auf spezielle Bedingungen und die kleinräumige Struktur reagiert. Bestehende Bäume werden soweit möglich erhalten.

4. Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Grundsatz

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Im Gegenzug darf aber die dem Richtprojekt zugrunde liegende Konzeptidee nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



Abweichungen von der Regelbauweise zulässig

Im Gestaltungsplan sind Abweichungen von der Regelbauweise möglich. Er muss aber gleichzeitig eine bessere Lösung gewährleisten. Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen (§ 8 Abs. 3 BauV). Je mehr von der Regelbauweise abgewichen wird, desto klarer muss der erreichte Qualitätsgewinn sein.

§ 8 Abs. 2 BauV

² Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen namentlich abweichen bezüglich

- a) Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachformen) und Abständen;
- b) Nutzungsart, soweit überwiegende Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern,
- c) Herabsetzung der Parkfelderzahl,
- d) Lärmempfindlichkeitsstufen, wenn es um lärmvorbelastete Flächen gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 geht.

Keine Abweichungen in der BNO Widen festgelegt

Die Gemeinde Widen sieht für das Planungsgebiet keine abweichenden Regelungen für Gestaltungspläne vor, so dass allein die Vorgaben von § 8 Abs. 2 BauV massgebend sind.

4.2 Allgemeine Bestimmungen

zu § 1 Ziele

Der Gestaltungsplan bezweckt entsprechend dem Richtprojekt die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohn- und Gewerbeüberbauung in einer dichten Bauweise, entsprechend den Vorgaben zur haushälterischen Bodennutzung.

Gleichzeitig sollen Freiräume mit guter Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Freiraum leistet die vorgesehene Öffnung des eingedolten Haldenbaches im Bereich der neuen Überbauung.

Die Erschliessung soll zweckmässig ausgestaltet werden und es sollen neue, attraktive Fussgängerverbindungen durch das Areal angelegt werden. Die Parkierung erfolgt flächensparend überwiegend in einer unterirdischen Einstellhalle.

Die Überbauung kann in Etappen erfolgen, daher ist eine koordinierte Überbauung sicherzustellen.

zu § 2 Bestandteile

Rechtsverbindlich sind die Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der zugehörige Situationsplan 1:500. Das Richtprojekt «Überbauung Zentrum Widen» und der dazugehörige Umgebungsplan 1:500, Stand 9.3.2026 (Bebauung) bzw. 2.4.2026 (Umgebung) sind wegleitend für die künftige Überbauung.

Der vorliegende erläuternde Bericht informiert Interessierte, Betroffene und die Genehmigungsbehörden über das Planungsvorhaben und dessen Zweckmässigkeit und Angemessenheit. Er legt die Ziele und Begründungen dar und dokumentiert die für jede raumplanerische Tätigkeit zentrale Interessenabwägung.

Der Bericht ist öffentlich aufzulegen und gehört zu den Vorprüfungs- und zu den Genehmigungsunterlagen, er erlangt indes keine Rechtsverbindlichkeit. Gleiches gilt auch für das Richtprojekt.

zu § 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 121, 122, 123 124, 335, 929 und 1064 sowie einen Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 594 und 691 (Strassenfläche Gugelmattstrasse) mit einer Gesamtfläche von 13'540 m². Davon befinden sich 8'605 m² im der Zentrumszone, 4'181 m² im der Wohnzone W1 und 751 m² in der Wohnzone W2.

zu § 4 Verhältnis zum übrigen Baurecht

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Widen (BNO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Richtprojekt geschaffen und im Rahmen der Vorgaben von § 8 Abs. 2 BauV Abweichungen zu den Bestimmungen der

BNO festgelegt. Für die Beurteilung der Bauvorhaben ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Nutzungsordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

4.3 Bauvorschriften

zu § 5 Rückbau Gebäude

Die bestehenden Bauten und Anlagen im Planungsgebiet werden für die Realisierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan vollständig zurückgebaut.

Für die bestehende Trafostation (Vers.-Nr. 171, selbständiges und dauerndes Baurecht zu Gunsten der Elektra Widen AG) und die Glasfaser-Verteilstation (Baurecht zu Gunsten der Cablecom AG, Aarau) soll Ersatz im Untergeschoss des Neubaus im unmittelbar angrenzenden Teilbaubereich B1 geschaffen werden.

zu § 6 Baubereiche

Abmessungen Baubereiche

Entsprechend dem Richtprojekt werden insgesamt vier Baubereiche A bis D festgelegt. Hauptgebäude sind nur innerhalb der mit Mantelbaulinien umgrenzten Baubereiche zulässig. Unter Hauptgebäuden werden dabei Gebäude im Sinne von Anhang I, Ziff. 2.1 der kantonalen Bauverordnung (BauV) verstanden, die weder den Definitionen für Kleinbauten (Ziff. 2.2), noch für Anbauten (Ziff. 2.3), unterirdische Bauten (Ziff. 2.4) oder Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) entsprechen.

Der Baubereich A, der für die beiden Mehrfamilienhäuser mit Gewerbesockel vorgesehen ist, wird zusätzlich in die Teilbaubereiche A1 bis A3 unterteilt. Damit wird die gewünschte Gebäudetypologie (zwei Mehrfamilienhäuser auf einem Sockel, die zusammen ein Hauptgebäude bilden) verbindlich festgehalten.

Der Baubereich B, der gemäss Richtprojekt für ein in der Höhe gestaffeltes Mehrfamilienhaus vorgesehen ist, wird zusätzlich entsprechend der Höhenstaffelung in die Teilbaubereiche B1 bis B4 unterteilt.

Die Baubereiche halten die in der BNO festgesetzten Grenzabstände von 5.00 m sowie die Strassenabstände von 6.00 m zu Kantonsstrassen bzw. 4.00 m zu Gemeindestrassen (gemäss § 111 Abs. 1 BauG) ein.

Die Baubereiche sind an einigen Orten geringfügig grösser bemessen als die Baukörper gemäss Richtprojekt. Dies gewährt die nötige Flexibilität, sollten in der Bauprojektphase aus nicht vorhersehbaren Gründen geringfügige Anpassungen notwendig sein.

Ebenso können die Abgrenzungen der Teilbaubereiche untereinander im Sinne eines Projektierungsspielraums um bis zu 1.5 m in die eine oder die andere Richtung verschoben werden.

Damit ergibt sich für die Abgrenzungen der Teilbaubereiche ein Korridor von 3.0 m Breite.

Berechnung der zulässigen
anrechenbaren Geschossfläche

Die zulässige anrechenbare Geschossfläche im Sinne von § 31 Abs. 2 BauV wird für jedes Grundstück und pro Zonenart ermittelt und zum Schluss zusammengezählt. Die Strassenfläche der Grundstücke Kat.-Nr. 594 und 691 ist dabei nicht berücksichtigt.

Berechnung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche	Kat.-Nr. 121	Kat.-Nr. 122	Kat.-Nr. 123	Kat.-Nr. 124 ³	Kat.-Nr. 335	Kat.-Nr. 929	Kat.-Nr. 1064	Total
Anrechenbare Landfläche (m ²)	1'949	68	202	7'604	1'640	709	1'134	13'306
- davon in Zentrumszone mit AZ 0.60	1'949	68	202	4'557	1'640	278		8'694
- davon in Wohnzone W1 mit AZ 0.40				3'047			1'134	4'181
- davon in Wohnzone W2 mit AZ 0.45						431		431
Anrechenbare Geschossfläche aGF Zentrumszone (m ²)	1'169.4	40.8	121.2	2'734.2	984.0	166.8		5'216.4
Anrechenbare Geschossfläche aGF Wohnzone W1 (m ²)				1'218.8			453.6	1'672.4
Anrechenbare Geschossfläche aGF Wohnzone W2 (m ²)						194.0		194.0
Total anrechenbare Geschossfläche aGF (m ²)	1'169.4	40.8	121.2	3'953.0	984.0	360.8	453.6	7082.8

Zuordnung von anrechenbaren
Geschossflächen zu den einzelnen Bau-
bereichen

Das Richtprojekt sieht anrechenbare Geschossflächen im folgenden Umfang vor:

- Baufeld 1 (Baubereich A): 4'222.0 m², davon 600 m² für gewerbliche Nutzungen
- Baufeld 3 (Baubereich B): 2'956.0 m²
- Baufeld 2 (Baubereiche C und D): 2'387.5 m²

Den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen werden anrechenbare Geschossflächen in entsprechendem Umfang zugeordnet, wobei im Sinne des Projektierungsspielraums eine generelle Erhöhung um 5 % vorgenommen und zum Schluss auf die nächsten 10 m² aufgerundet wird.

Resultierende Baudichte

Es ergeben sich die folgenden Baudichte für die Teilflächen in der Zentrumszone bzw. den Wohnzonen W1 und W2:

³ Erhöhung um 89 m² aus Vertrag vom 3.7.1989

	Zentrumszone	Wohnzone W1	Wohnzone W2	Total
Anrechenbare Landfläche in m ²	8'694	4'181	431	13'306
Anrechenbare Geschossfläche aGF in m ²	7'540 (Baubereiche A und B)	2'520 (Baubereiche C und D)		10'060
Ausnützung ohne gewerblich genutzte Flächen	0.794	0.546		
Ausnützung mit gewerblich genutzten Flächen	0.867	0.546		

Bilanz

Die Ausnützung wird im Gestaltungsplan damit gegenüber der Regelbauweise um rund 32 % (in der Zentrumszone) bzw. rund 36 % (in der Wohnzone W1) erhöht. Bei einer Belegungsdichte von 60 m² aGF pro Einwohner ergibt sich eine Einwohnerdichte von rund 133 Einwohner pro ha, was deutlich über der gemäss kantonalem Richtplan anzustrebenden Mindestdichte von 90 Einwohnern pro ha liegt.

Damit leistet die neue Überbauung einen wichtigen und qualitativ hochstehenden Beitrag an die haushälterische Bodennutzung.

Mindestausnützung (Abs. 4)

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und um sicherzustellen, dass das Richtprojekt im geplanten Umfang realisiert wird, ist bei der Errichtung von Neubauten eine Mindestausnützung von 80% der gesamthaft zulässigen anrechenbaren Geschossfläche einzuhalten.

Vorspringende Gebäudeteile (Abs. 5)

Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 21 Abs. 1 BauV dürfen aus ortsbaulichen und architektonischen Überlegungen die Baubereiche nicht überragen.

zu § 6 Baubereiche: Anzahl Geschosse

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV darf die zulässige Anzahl der Geschosse in einem Gestaltungsplan um maximal ein Geschoss erhöht werden.

In den Teilbaubereichen A1 und A3 wird die zulässige Anzahl um ein Vollgeschoss auf vier Vollgeschosse erhöht, im Teilbaubereich A2 hingegen im Sinne des Richtprojekts auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Auf ein Attikageschoss im Sinne von § 25 BauV wird entsprechend dem Richtprojekt verzichtet. Bei gewerblich genutzten Erdgeschossen darf in der Zentrumszone die Geschosshöhe 4.0 m betragen. Bei den weiteren Geschossen darf die Höhe im Mittel 3.20 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauV). Das Untergeschoss darf im Mittel nicht mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinausragen (§ 23 Abs. 1 BauV). Vorliegend ergibt sich daraus eine Gesamthöhe von max. 14.40 m. Im Gestaltungsplan wird die maximale Höhenkote in den Teilbaubereichen A1 und A3 auf 576.60 festgelegt, was genau einer Gesamthöhe von 14.40 m entspricht. Die Höhenkoten

können nur unter der Voraussetzung der Einhaltung der Geschosshöhen beansprucht werden.

Die Gebäudezeile im Baubereich B weist überhohe Sockelgeschosse auf. Diese ragen im Mittel um mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus und gelten daher nicht als Untergeschosse im Sinne von § 23 BauV, sondern als Vollgeschosse⁴. In den Teilbaubereichen B1 bis B3 werden vier Vollgeschosse plus ein Attikageschoss ermöglicht. Im Teilbaubereich B4 wird baurechtlich ebenfalls ein Attikageschoss ermöglicht, allerdings wird aus gestalterischen Gründen die zulässige maximale Höhenkote so niedrig angesetzt, dass effektiv kein Attikageschoss erstellt werden kann. Zur Ausgestaltung der Attikageschosse: Siehe Ausführungen zu § 11 SNV.

Im Baubereich C, der sich mehrheitlich in der Wohnzone W1 befindet, wird die zulässige Anzahl um ein Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse erhöht. Zusätzlich ist ein Attikageschoss zulässig.

Im Baubereich D wird die zulässige Anzahl um ein Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse erhöht. Auf ein Attikageschoss wird entsprechend dem Richtprojekt verzichtet.

zu § 7 Zwingende Mantellinie

Die Stellung der beiden Mehrfamilienhäuser im Baubereich A zur Bellikonerstrasse ist prägend für die Überbauung. Daher werden im Abschnitt der Gebäudeschmalseiten zwingende Mantellinien festgelegt. Es müssen mindestens die Fassaden des 2. bis 4. Vollgeschosses auf diese Linie gestellt werden. Untergeordnete Fassadenrücksetzungen wie beispielsweise Loggien sind zulässig.

zu § 8 Arkadenbaulinien

Das gewerblich genutzte Sockelgeschoss im Baubereich A ist gegenüber den darüberliegenden Geschossen zurückversetzt. Davor soll eine attraktive, stützenfreie Arkade entstehen. Mit der Vorschrift werden die Rückversetzung und eine minimale lichte Höhe der Arkade von 3.50 m gesichert.

zu § 9 Geschossflächenverlagerungen

Im Sinne eines angemessenen Projektierungsspielraums sind Geschossflächenverlagerungen im Umfang von max. 10 % zwischen denjenigen Baubereichen, die sich in derselben Nutzungszone befinden (Baubereiche A und B in der Zentrumszone, Baubereich C und D in der Wohnzone W1) zulässig. Dabei muss gemäss § 18 Abs. 2 SNV eine zum Richtprojekt qualitativ mindestens gleichwertige Lösung erzielt werden.

⁴ Im Teilbaubereich B1 ragt das Sockelgeschoss im Durchschnitt um 1.48 m über die Fassadenlinie hinaus. Im Teilbaubereich B2 beträgt dieses Mass 1.82 m, im Teilbaubereich B3 1.21 m und im Teilbaubereich B4 1.02 m.

zu § 10 Nutzungsanteile
Gewerbliche Nutzungen (Abs. 1)

In der Zentrumszone wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Das Sockelgeschoss im Baubereich A mit einer Nutzfläche gemäss Richtprojekt von rund 630 m² soll gewerblich genutzt werden. Daher wird festgelegt, dass im Baubereich A mindestens 600 m² aGF für gewerbliche Zwecke zu nutzen sind.

Gemäss § 10 Abs. 3 BNO kann für diese gewerblich genutzte Fläche ein zusätzlicher Ausnützungsbonus bis 20 % beansprucht werden, was im vorliegenden Fall eine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche von 1'010 m² ausmachen würde.

Gemäss § 22 BNO beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m². Diese Grenze darf nicht überschritten werden.

Gemeinschaftsraum (Abs. 2)

Gemäss Richtprojekt ist vorgesehen, im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) des Teilbaubereichs B4 einen Gemeinschaftsraum mit Aussenraum zum Bach einzurichten. Diese Nutzung wird verbindlich festgehalten. In Richtung des Bachs ist entsprechend eine Spiel- und Erholungsfläche gemäss § 25 SNV vorgesehen.

zu § 11 Höhenkoten von
Gebäuden

Ergänzend zur Anzahl der Geschosse werden die Höhen der Neubauten ausgehend vom Richtprojekt mittels maximal zulässigen Gesamthöhen pro Baubereich beschränkt. Die Gesamthöhen werden dabei als maximale Höhenkoten in m ü. M. definiert. Die Höhenkoten können dabei nur unter der Voraussetzung der Einhaltung der Geschossezahlen (siehe § 6 Abs. 3 SNV) beansprucht werden.

Differenzierte Höhenfestlegung im
Baubereich B

Im Baubereich B werden im Sinne einer differenzierten Gestaltung der Dachsilhouette, die ein wesentliches Element des Richtprojekts bildet, spezifische Höhenfestlegungen für die obersten Geschosse in den Teilbaubereichen B1 bis B4 getroffen.

Die obersten Geschosse in den Teilbaubereichen sind als Attikageschosse im Sinne von § 25 BauV auszubilden. Die zulässige Grundfläche aller Attikageschosse in den Teilbaubereichen B1 bis B4 darf dabei höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses im Baubereich B betragen.

Da das Attikageschoss keine durchgehende Front bilden soll, muss das Attikageschoss im Teilbaubereich B2 einen Abstand von mindestens 2.5 m zum Teilbaubereich B1 einhalten, dasjenige im Teilbaubereich B3 einen Abstand von mindestens 2.5 m zum Teilbaubereich B2 (siehe untenstehende Ansicht).

Im Teilbaubereich B4 ist aufgrund der Höhenkotenfestlegung kein Attikageschoss möglich. Diese Geschossfläche darf entsprechend der gesamthaften Betrachtungsweise dafür in den Teilbaubereichen B1 bis B3 angeordnet werden.

Das Attikageschoss muss zudem so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass

seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist.

Ansicht Haus C Richtprojekt



zu § 12
Technische Aufbauten

Die maximalen Höhenkoten dürfen von technisch bedingten Dachaufbauten um maximal 0.80 m überschritten werden. Dabei ist auf eine gute Gestaltung dieser Aufbauten zu achten.

Nicht als technische Aufbauten gelten Kamine, Abluftrohre und dergleichen.

Zu § 13
Unterirdische Bauten und
Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 20 BauV dürfen in den Baubereichen gemäss § 6 SNV sowie ausserhalb der Baubereiche in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. Die Abmessungen der Bereiche orientieren sich am Richtprojekt

zu § 14
Sockelgeschoss im
Baubereich A

Mit der Festlegung einer minimalen Geschosshöhe im gewerblich genutzten Sockelgeschoss soll eine sinnvolle gewerbliche Nutzung gewährleistet werden. Wegen den technischen Installationen ist diese Höhe geringer als die lichte Höhe der angrenzenden Arkade.

Das Sockelgeschoss entspricht baurechtlich einem Vollgeschoss im Sinne von Ziff. 6.1 IVHB. Es bildet das erste Vollgeschoss im Baubereich A.

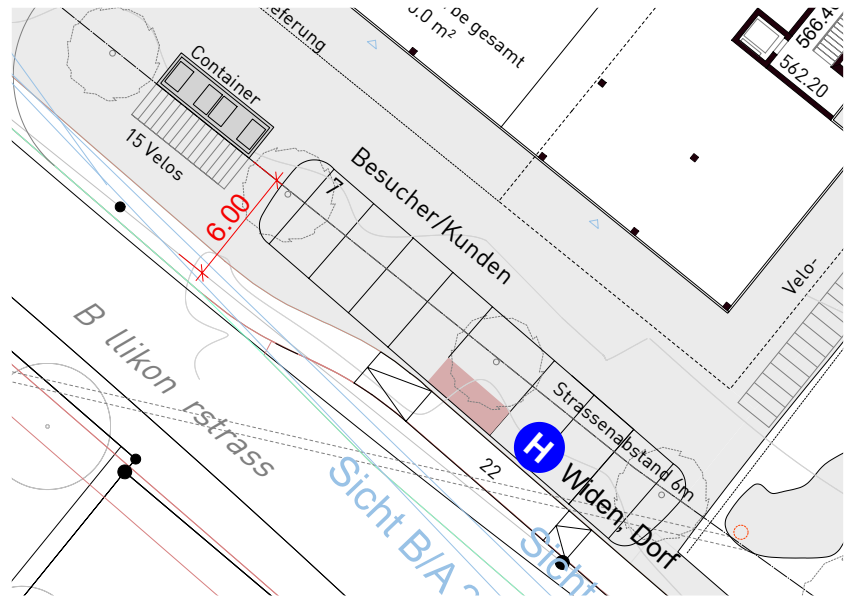
Zu § 15
Kleinbauten und Anbauten

Für Klein- und Anbauten gilt gemäss § 19 Abs. 2 BauV ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden kann.

§ 111 Abs. 1 lit. a BauG besagt, dass die vom Strassenmark (Parzellengrenze) gemessenen Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen 6 m zu betragen haben.

Im Bereich des Strassenabstands gemäss § 111 BauG sind einzig ein Buswartehaus und ein Velounterstand geplant. Diese sind standortgebunden.

Ausschnitt aus dem Richtprojekt mit Buswartehaus und Velounterstand. Die Kleinbaute für die Container befindet sich ausserhalb des gesetzlichen Strassenabstands.



Zu § 16 Dachgestaltung

Im Sinne des Richtprojekts werden Flachdächer verbindlich vorgeschrieben.

Soll das Dach des Teilbaubereichs A2 als Spiel- und Erholungsfläche genutzt werden (siehe Erläuterungen zu § 25 SNV), so sind erhöhte Anforderungen zu erfüllen, um sicherzustellen, dass einzelne Baumpflanzungen gemäss Richtprojekt Umgebung möglich sind.

Zu § 17 Massgebendes Terrain

Gemäss Ziff. 1.1 Anhang 1 BauV gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Im Planungsgebiet kam es in der Vergangenheit insbesondere im südlichen Bereich des Planungsgebiets – im Umfeld der beiden ehemals landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften – zu künstlichen Veränderungen am Terrain, welche eine zuverlässige Feststellung des natürlich gewachsenen Terrains nicht mehr erlauben. Daher wird von der Kompetenz zur Neufestlegung des massgebenden Terrains vorliegend Gebrauch gemacht.

Aktuelles Terrain gemäss
Höhenaufnahmen (grün) und
massgebendes Terrain (braun)



Die vorgenommene Festlegung des massgebenden Terrains ist so weit als möglich dem ursprünglich natürlich gewachsenen Geländeverlauf nachempfunden und glättet plötzliche Gefällswechsel aus.

Terraingestaltung

Eine gute Einpassung der Neubauten in das Terrain ist von grosser Bedeutung. Dementsprechend wird festgehalten, dass im Sinne einer harmonischen Geländegestaltung Höhensprünge als Böschungen auszugestalten sind. Auf Stützmauern ist möglichst zu verzichten.

4.4 Gestaltungsvorschriften

zu § 18
Richtprojekt

Das von Egli Rohr Partner Architekten, Baden und manoa Landschaftsarchitekten, Meilen erarbeitete Richtprojekt vom 9.3.2026 (Bebauung) bzw. 2.4.2026 (Umgebung) gilt als richtungsweisend für die Gestaltung der Bauten und Freiräume. Das Richtprojekt gibt dabei den zu erreichenden Qualitätsstandard vor und gilt als Beurteilungsgrundlage bei Ermessensfragen im Rahmen der konkreten Bauprojekte. Zudem wird verlangt, dass die Bauprojekte mindestens eine gleichwertige, städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen müssen.

Die bei der Beurteilung zur Anwendung gelangenden Kriterien sind in Absatz 2 aufgeführt. Zusätzlich sind auch die Gestaltungsgrundsätze (§ 19 SNV) sowie die Grundsätze zur Freiraumgestaltung (§ 22 SNV) zu beachten.

Zu § 19
Gestaltungsgrundsätze

Die konkrete Beurteilung erfolgt im Rahmen eines Fachgutachtens (§ 21 SNV).

Der Gestaltungsplan nimmt eine zentrale Bedeutung im Zentrum von Widen ein und leistet einen massgeblichen Beitrag zur Bildung eines attraktiven Zentrums. Aus diesem Grund werden gestützt auf die Empfehlungen des Fachgutachtens ergänzend zum Richtprojekt wichtige Gestaltungsgrundsätze zur Qualität der Siedlung und der Architektur formuliert.

So ist der Bezug der Bauten entlang der Bellikonerstrasse und der Hasenbergstrasse zum jeweiligen Strassenraum durch eine entsprechende Gestaltung zu stärken. Auch ist entsprechend dem Richtprojekt darauf zu achten, dass die architektonische Verwandtschaft der Bauten in den Baubereich A und B sowie C und D ersichtlich ist. Zudem ist eine differenzierte Fassadengestaltung mit einem ausgewogenen Anteil Öffnungen vorzusehen und die verwendeten Materialien und Farben sind harmonisch aufeinander abzustimmen.

Dunkle Materialien mit einer hohen Wärmespeicherfähigkeit tragen zur Bildung von Wärmeinseln bei. Zentral für die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ist der Einsatz von Materialien mit vor teilhaften physikalischen Eigenschaften. Das sind vor allem Materialien mit einem hohen Reflexionsvermögen (Albedo), einer hohen spezifischen Wärmekapazität (Energiebedarf zur Erwärmung des Materials) und einer geringen Wärmeleitfähigkeit (siehe Leitfaden „Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung“ des BVU, 2021).

Zu § 20
Hindernisfreies Bauen

Gemäss § 53 BauG sind Mehrfamilienhäuser, die neu erstellt oder erneuert werden, für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten.

Diese Pflicht gilt vorliegend für die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B, nicht aber für die Doppelhäuser im Baubereich C und die Reihenhäuser im Baubereich D. Massgeblich sind die Vorgaben der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA).

Der öffentliche Fuss- und Radweg zwischen Gugelmattstrasse und Hasenbergstrasse sowie die Spiel- und Erholungsflächen gemäss § 25 SNV sind ebenfalls hindernisfrei auszugestalten. Für den Fuss- und Radweg zwischen Gugelmattstrasse und Bellikonerstrasse ist dies wegen des Höhenunterschieds von rund 5 m nicht möglich.

Zu § 21
Qualitätssicherung

Nebst den grundeigentümergebundenen Festlegungen der massgebenden qualitativen Aspekte des Richtprojekts im Gestaltungsplan (siehe § 18 Abs. 2 SNV), ist der Umsetzung im

nachgelagerten Verfahren eine ebenso grosse Beachtung zu schenken.

Damit die qualitativen Vorgaben auch bei der Umsetzung beachtet werden, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine verbindliche Qualitätssicherung vorzusehen. Der Gemeinderat Widen holt hierfür nach Anhörung des Gesuchstellers ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson ein.

4.5 Freiraum

zu § 22
Grundsatz

Ein zentrales Anliegen des Richtprojekts ist eine vielfältige, ökologisch wertvolle Freiraumgestaltung mit hoher Qualität der neuen Freiräume und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Das Richtprojekt bildet dazu die massgebliche Grundlage.

Zu § 23
Freiraumkonzept

Das vorliegende Richtprojekt zum Freiraum von manoa Landschaftsarchitekten, Meilen ist im Rahmen der Ausarbeitung des ersten Baugesuchs zu einem aussagekräftigen Freiraumkonzept zu vertiefen. Darin sind die Gestaltung und die Bepflanzung der Freiräume detailliert darzustellen. Ebenso ist darzustellen, welche Massnahmen zur Hitzeminderung (siehe Leitfaden „Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung“ des BVU, 2021) umgesetzt werden. Das Freiraumkonzept ist für die weiteren Baugesuche im Areal verbindlich.

Der Freiraumgestaltung entlang den Kantonsstrassen ist dabei unter Berücksichtigung des Bauprojekts zur Sanierung der Bellikonerstrasse (K411) und des Masterplans Freiraum zum regionalen Sachplan «Zentrumsentwicklung Mutschellen» besondere Beachtung zu schenken.

Zu § 24
Grünflächen im
Freihaltebereich Gewässer

Die Grünflächen im Freihaltebereich Gewässer (§ 29 SNV) sind im Sinne von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Im Vordergrund steht eine möglichst naturnahe Gestaltung, welche den Bedürfnissen der Flora und Fauna entspricht. Für die Bepflanzung des Gewässerraums sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen.

Zu § 25
Spiel- und Erholungsflächen

Gemäss § 50 Abs. 1 BNO sind bei Mehrfamilienhäusern Spielplätze im Umfang von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohnungen sind zusätzlich gemäss Abs. 2 ein gedeckter Sitzplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum zu erstellen.

Die anrechenbare Geschossfläche für Wohnnutzungen in den Baubereichen A und B, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen

sind, beträgt 6'940 m². Demnach sind Spiel- und Erholungsflächen im Umfang von 1'388 m² auszuweisen.

Im Richtprojekt sind drei Begegnungsorte mit einer Fläche von rund 1'200 m² ausgewiesen. Diese werden im Situationsplan schematisch festgelegt. Zusätzlich soll gemäss Richtprojekt das Dach des Teilbaubereichs A2 als Spiel- und Erholungsfläche ausgestaltet werden. Zu diesem Zweck sind an die Dachgestaltung erhöhte Anforderungen zu stellen, so dass einzelne Baumpflanzungen gemäss Richtprojekt Umgebung möglich sind (§ 16 Abs. 3 SNV). Die Spiel- und Erholungsfläche zwischen dem Freihaltebereich Gewässer und dem Baubereich B4 dient dabei als Freiraum für den angrenzenden Gemeinschaftsraum im Teilbaubereich B4.

Für die Bauprojektierung besteht ein Anordnungsspielraum. Die Gesamtfläche hat indes im Minimum 20 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzungen in den Baubereichen A und B zu betragen.

Die Vorgabe von § 50 Abs. 2 BNO wird mit dem Gemeinschaftsraum im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) des Teilbaubereichs B4 erfüllt (siehe § 10 Abs. 2 SNV).

Zu § 26 übrige Grün- und Freiflächen

Die Gestaltung und Nutzung der übrigen Grün- und Freiflächen erfolgt nach den Vorgaben des Richtprojekts. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sind schematisch. Es besteht für die Bauprojektierung im Rahmen der Vorgaben des Richtprojekts ein Anordnungsspielraum.

Zu § 26a Baumschutz

Die markante Trauerweide im Bereich der Kreuzung Bellikonerstrasse / Hasenbergstrasse ist zu erhalten. Bei einem allfälligen Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Weitere bestehende Bäume werden nach Möglichkeit ebenfalls erhalten, so im Bereich «Spielen am Hang».

Zu § 27 Erschliessungsflächen privat /interne Erschliessungs- strasse

Abs. 2
Private Erschliessungsfläche zwischen
Bellikonerstrasse (K411) und dem
Baubereich A

Die Bezeichnung der privaten Erschliessungsflächen erfolgt nach den Vorgaben des Richtprojekts. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sind schematisch. Es besteht für die Bauprojektierung im Rahmen der Vorgaben des Richtprojekts ein Anordnungsspielraum.

Die Gestaltung der privaten Erschliessungsfläche zwischen der neu gestalteten Bellikonerstrasse (K411) mit der verlegten Bushaltstelle „Widen Dorf“ und dem Baubereich A ist wichtig für die Adressierung der neuen Überbauung sowie die Prägung des Zentrums. Entsprechend wird für diesen Bereich festgehalten, dass eine dem Ort angemessene Gestaltung mit Aufenthaltsqualität sicherzustellen ist.

Die bezeichnete interne Erschliessungsstrasse dient der Tiefgaragenzufahrt, der Anlieferung und der Zufahrt zu den

Abs. 3
Private Erschliessungsflächen vor den
Baubereichen C und D

Besucherparkplätzen. Die Abmessungen wurden aus den Schleppkurvenplänen hergeleitet (siehe Beilage 2). Diese Flächen sind mit einem der Nutzung entsprechenden belastbaren Belag auszuführen und für das Manövrieren freizuhalten.

Die privaten Erschliessungsflächen vor den Baubereichen C und D sind wichtig für die Adressierung. Dementsprechend werden angemessene gestalterische Anforderungen formuliert. Die Versiegelung ist im Sinne der Schwammstadt-Prinzipien minimal zu halten.

Entwicklungsrichtplan «Strassenraum-
gestaltung Bellikonerstrasse»

Im Rahmen der Bauprojekte sind auch die Gestaltungsgrundsätze des in Erarbeitung befindlichen Entwicklungsrichtplans «Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse» einzubeziehen.

Zu § 28
Erschliessungsflächen
öffentlich / Abtretungsflächen
/ Strassenlinien

Die Gugelmattstrasse dient der Erschliessung der Liegenschaften auf der Nordseite der Strasse und ist bisher eine Privatstrasse. Mit dem Gestaltungsplan werden zusätzlich acht Wohneinheiten im Baubereich C über die Gugelmattstrasse erschlossen, die zu diesem Zweck zu verlängern ist. Sie weist mit einer Breite von rund 6.0 m den Charakter einer Zufahrtsstrasse auf und soll daher im Rahmen des Gestaltungsplans in eine öffentliche Erschliessungsanlage überführt werden.

Vorgesehen ist, die Gugelmattstrasse nach dem Ausbau in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Sollte hierzu unter den beteiligten Grundeigentümern keine Einigung erzielt werden können, bildet die im Gestaltungsplan festgesetzte Strassenlinie gestützt auf § 132 BauG einen Enteignungstitel, der zur Enteignung für im öffentlichen Interesse liegende Werke und Massnahmen berechtigt.

Für die geplante Umgestaltung der Bellikonerstrasse ist eine Landabtretung für die Erstellung eines Trottoirs erforderlich. Diese Fläche ist Bestandteil des Kantonsstrassenprojekts für die K411 Bellikonerstrasse und wird als Abtretungsfläche bezeichnet.

Entlang der Haldenstrasse soll die Fusswegführung verbessert werden. Dementsprechend wird ein Landstreifen von 2 m Breite als öffentliche Erschliessungsfläche ausgewiesen und eine Strassenlinie mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG festgelegt.

Zu § 29
Freihaltebereich Gewässer

Der Haldenbach soll im Bereich des Gestaltungsplans auf einer Länge von rund 120 m geöffnet werden (siehe Kap. 3.3 Aussenraum). Auf den untersten ca. 45 m bis zur Einleitung in die bestehende Eindolung soll der Bach an anderer Lage wiedereingedolt werden. Aus fachlicher Sicht ist eine direkte diagonale Querung der K411 mit einem neuen Bachdurchlass vorgesehen, gemäss Besprechung zwischen der Bauverwaltung Widen und der kantonalen Fachstelle vom Juli 2021.

Die Abteilung Landschaft und Gewässer stellt einem neuen Bachdurchlass mit diagonalen Querung der K411 eine Kostenbeteiligung von 40 % in Aussicht. Die Bauherrschaft sowie der Restkostenteiler (60 %) sind noch offen und in Absprache mit der Abteilung Tiefbau zu klären und zu definieren. Der Bau des Bachdurchlasses ist mit dem Strassenbauprojekt der K411 Bellikonerstrasse zu koordinieren.

Entsprechend den Erläuterungen in Kap. 2.5 wird als Raum-sicherung für die spätere Festlegung des Gewässerraums ein Freihaltebereich Gewässer festgelegt. Dieser weist im Bereich des zukünftig offen gelegten Abschnitts des Haldenbachs entsprechend den Vorgaben der Übergangsbestimmungen eine Totalbreite von 13 m auf.

Im wieder eingedolten Abschnitt des Haldenbachs umfasst der Freihaltebereich Gewässer eine Breite von 2*6 m plus Durchmesser der Bachleitung von 1 m, was gesamthaft 13 m ergibt. Ausserhalb des Planungssperimeters wird der Uferstreifen zur Wiedereindolung als Informationsinhalt dargestellt.

Die Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums richtet sich nach den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung.

Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Innerhalb des Freihaltebereichs Gewässer sind einzig die gemäss Richtprojekt zwingend notwendigen Bauten und Anlagen (Fuss- und Radwegverbindung zwischen Gugelmattstrasse und Hasenbergstrasse, unterirdische Verbindung der Tiefgaragen unter den Baubereichen A und B sowie die Erschliessungsfläche angrenzend an die Bellikonerstrasse) zulässig. Die Fuss- und Radwegverbindung gilt als standortgebunden im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV. Für die unterirdische Verbindung der Tiefgaragen unter den Baubereichen A und B sowie die Erschliessungsfläche angrenzend an die Bellikonerstrasse ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich, siehe Interessenabwägung in Kap. 5.1.

Zwischen dem offengelegten Bach und dem Baubereich A ist gemäss Richtprojekt innerhalb des Freihaltebereichs Gewässer eine Fusswegverbindung angedacht. Die Bewilligungsfähigkeit wird vom Kanton kritisch gesehen und ist im separaten Wasserbauverfahren zu klären.

Vorgaben für das Bachprojekt

Der Unterhalt des Gewässers und des Freihaltebereichs Gewässer ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Gemäss § 36c BauV ist in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdeten Gebieten für Bauten und Anlagen nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen sowie Abflusswege und -höhen des Wassers nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte nachteilige Auswirkungen ergeben. Die Schutzmassnahmen sind mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten.

Im Bachprojekt für den offenzulegenden Bachabschnitt ist mit einem hydraulischen Nachweis aufzuzeigen, dass ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) inklusive Freibord schadlos abgeführt werden kann. Weiter ist der Einlauf in die bestehende Eindolung im Bereich der Bellikonerstrasse so auszugestalten, dass eine Verklausung bis zu einem 100-jährlichen Ereignis ausgeschlossen werden kann. Ferner ist zu beachten, dass die Massnahmen am Haldenbach innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anliegende Grundstücke nicht zusätzlich gefährden dürfen (Mehrgefährdung).

Die Bachöffnung wird Auswirkungen auf die Gefahrenkarte Hochwasser haben. Die Gefahrenkarte Hochwasser ist nach Fertigstellung der Bachöffnung anzupassen.

Im Rahmen des Bachprojekts sind auch die noch offenen Fragen zum Zeitplan, zu den Zuständigkeiten, zum Finanzierungsschlüssel und zur Abstimmung mit dem Strassenbauprojekt zu klären.

Zu § 30 Bepflanzung

Abs. 2
Anzahl zu pflanzende Bäume

Generell gilt, dass entsprechend dem landschaftlichen Charakter des Ortes standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen sind.

Im Situationsplan sind schematisch rund 55 mögliche Baumstandorte gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung/Freiräume eingetragen. Im Sinne einer naturnahen Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität sind insgesamt mindestens 40 mittel- bis grosskronige Bäume oder grössere Büsche zu pflanzen. Die genauen Baumstandorte werden im Freiraumkonzept (§ 23 SNV) festgelegt. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine ausreichende Überdeckung von mindestens 1,2 m Stärke für klein-/mittelkronige Bäume bzw. mindestens 1,5 m Stärke für grosskronige Bäume vorzusehen.

Abs. 3
Bäume im Bereich der Vorzone zur Bellikonerstrasse (K411)

Die Bäume im Bereich der Vorzone zur Bellikonerstrasse (K411) sind von befestigten Oberflächen umgeben. Um deren Gedeihen sicherzustellen, ist ein grosszügiger, zusammenhängender Wurzelraum mit einem geeigneten Substrataufbau und einer ausreichenden Rückhaltungsfähigkeit für Niederschlagswasser vorzusehen.

Zu § 30a Ökologischer Ausgleich

Basierend auf § 40a BauG sowie §§ 13 und 14 Naturschutzverordnung (NSV) sind im Gestaltungsplan 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters als ökologische Ausgleichsfläche planungsrechtlich zu sichern und mit geeigneten Festlegungen vor intensiven Nutzungen zu schützen.

Anrechenbar sind gemäss kantonalen Vorgaben ökologisch wertvoll gestaltete Boden- und Gebäudeflächen, wobei die Hälfte des ökologischen Ausgleichs auf dem Boden realisiert werden muss. Am Boden realisierte Grünflächen mit einem erhöhten ökologischen Wert wie zum Beispiel Hecken mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen, Ruderalflächen und Magerwiesen werden angerechnet, wenn diese nicht intensiv genutzt werden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion und dergleichen können nicht als ökologischen Ausgleich angerechnet werden. Begrünte Dächer, die gemäss den erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312:2013) begrünt werden, und Fassadenbegrünungen mit einheimischen Pflanzenarten werden ebenfalls dem ökologischen Ausgleich angerechnet. Werden die Dächer mit PV-Anlagen versehen, so sind diejenigen Dachflächen an den Ausgleich anrechenbar, die aus Sicht der Vogelperspektive nicht von der PV-Anlage bedeckt sind.

Die Gesamtfläche des Gestaltungsplangebiets beträgt 13'540 m². Demnach sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von 2'031 m² nachzuweisen.

Folgende Flächen werden als ökologische Ausgleichsflächen festgelegt:

- Grünflächen im Freihaltebereich Gewässer (1'431 m²)
- Weitere Grünflächen gemäss Planeintrag (437 m²)

Die Bedingung, dass mehr als die Hälfte des ökologischen Ausgleichs auf dem Boden realisiert werden muss, wird erfüllt. Die restlichen ökologischen Ausgleichsflächen im Umfang von 163 m² werden als Dachbegrünung angelegt.

Die ökologischen Ausgleichsflächen sind entsprechend den oben genannten Anforderungen zu gestalten. Durch eine fachgerechte Pflege ist sicherzustellen, dass ihr ökologischer Wert dauerhaft erhalten bleibt.

4.6 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu § 31 Zu- und Wegfahrten

Wie im Richtprojekt vorgesehen erfolgt die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen A und B über die Bellikonerstrasse (Kantonsstrasse). Auf eine rückwärtige Erschliessung, die bei Kantonsstrasse die Regel darstellt, wird aus folgenden Gründen

verzichtet (siehe ergänzend auch die Interessenabwägung in Kap. 5.1):

- Eine Zentrumszone mit einer gewerblichen Nutzung benötigt zwingend eine Erschliessung ab der Kantonsstrasse, sonst kann sie die zuge dachte Zentrumsfunktion nicht übernehmen. Eine rückwärtige Erschliessung über die Gugelmattstrasse würde ein ruhiges Wohngebiet tangieren und eine gewerbliche Nutzung im Baubereich A verunmöglichen.
- Der festgelegte Anschlusspunkt liegt so weit wie möglich vom Kreisel entfernt. Die konkrete Lage des Direktanschlusses an die Kantonsstrasse ergab sich dabei aufgrund der notwendigen Sichtweiten, eines maximalen möglichen Abstandes zum Kreisel (Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf K411) und der Wendemöglichkeiten auf der Parzelle selber. Die Verträglichkeit mit dem Sanierungsprojekt der Bellikonerstrasse ist sichergestellt.
- Die Zufahrt auf das Areal ab der K411 Bellikonerstrasse ist nur aus Fahr richtung des Kreisels gestattet. Fahrzeuge, die aus Richtung Bellikon auf das Areal einfahren wollen, müssen zunächst über den Kreisel wenden. Damit wird ein Rückstau auf der Bellikonerstrasse verhindert. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Signalisierung und Markierung des Strassenbauprojekts.
- Die Ausfahrt vom Vorplatz in die Bellikonerstrasse ist in beide Richtungen möglich (siehe untenstehenden Schleppkurvenplan).

Die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich C erfolgt über die Gugelmattstrasse, die zu diesem Zweck zu verlängern ist.

Die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich D erfolgt über die Haldenstrasse.

Gewerbeverkehr im Bereich der Zufahrt zum Baubereich A

Die Parkierungs- und die Verkehrsflächen müssen gemäss § 56 BauG so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzer und der Besucher aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können.

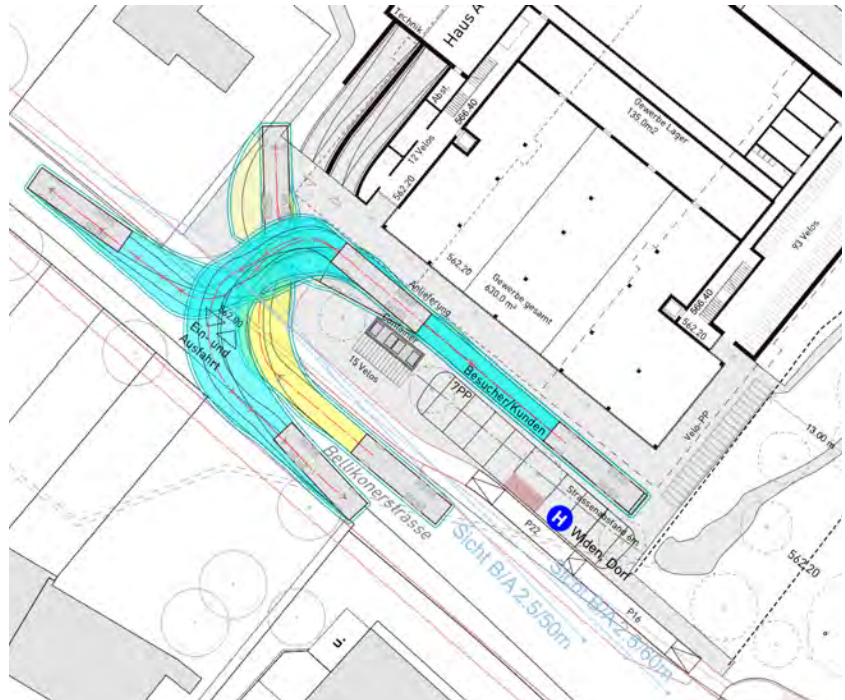
Die gewerbliche Nutzung im Sockelgeschoss des Baubereichs A erfordert Anlieferungen mit Lastwagen. Die untenstehende Abbildung zeigt, dass der Anlieferungsverkehr ohne Beanspruchung der Kantonsstrassenparzelle erfolgen kann.

Der Anschluss und die Abmessungen des Vorplatzes sind so gestaltet, dass sämtliche notwendigen Fahrten in die Tiefgarage (nur Personenwagen) und zu den Gewerberäumen über den Vorplatz erfolgen können. Das Wenden ist auf dem Vorplatz für einen Lastwagen Typ B sichergestellt (siehe untenstehenden Schleppkurvenplan).

Der Bereich unter der Arkade wird dabei für den Gewerbeverkehr nicht beansprucht.

Um die Befahrbarkeit des Vorplatzes für Lastwagen und die Abfallentsorgung sicherzustellen, mussten ein Teil der Veloabstellplätze und die Containerplätze verschoben werden. Diese werden nun in einer Kleinbaute auf dem Vorplatz zusammengefasst. Die Kleinbaute für die Containerplätze kommt dabei ausserhalb des gesetzlichen Strassenabstands zu liegen.

Anlieferungsverkehr – Schleppkurven für LKW (siehe auch Beilage 2)



Abs. 3 Tiefgaragenrampen

Aus gestalterischen Überlegungen sind Tiefgaragenrampen in die Gebäude zu integrieren, wobei die genaue Ausgestaltung noch zu klären ist. Das Richtprojekt sieht vor, dass die Tiefgaragenrampe im Baubereich A seitlich teilweise offen ist.

Abs. 4 Sichtzonen

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass bei den Zu- und Wegfahrten die erforderlichen Sichtzonen gemäss § 42 BauV (siehe Eintrag im Situationsplan) eingehalten sind.

In den Sichtzonen muss gemäss § 42 Abs. 2 BauV eine freie Sicht in einer Höhe von 60 cm bis 3 m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen.

Im Bereich der Ausfahrt auf die K411 können im Normalzustand die notwendigen Sichtweiten von 60m bzw. 15m auf den Gehweg sowohl nach rechts als auch nach links eingehalten werden. Da der Bus der Linie 50.331 in der Busbucht längere Wartezeiten aufweist, ist in diesem Fall die Sicht nach links auf 50 m beschränkt. Dies ist für den kurzen Zeitraum tolerierbar,

Abs. 5 Bereich südlich der Zu- und Wegfahrt entlang der Bellikonerstrasse

da das auf die K411 herausfahrende Fahrzeug warten muss, bis über die Bushaltstelle hin freie Sicht gewährt ist.

Der Bereich südlich der Zu- und Wegfahrt entlang der Bellikonerstrasse schliesst direkt an die Kantonsstrasse an. Er ist aus Gründen der Verkehrssicherheit so zu gestalten, dass ein Befahren ab der Kantonsstrasse mit Motorfahrzeugen verunmöglicht wird. Das Befahren ist zwingend durch permanente bauliche Massnahmen (Bäume, Rabatte, Pflanztroge, Absperrpfosten oder dergleichen) zu verunmöglichen.

Zu § 32 Wendeanlagen

Die verlängerte Gugelmattstrasse soll am Ende mit einer Wendeanlage versehen werden. Diese soll für Lastwagen von 8.0 m Länge benutzbar sein. Die Dimensionierung richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 052. Die genaue geometrische Ausgestaltung ist im Rahmen der Bauprojektierung zu klären. Die Benützung durch die Öffentlichkeit ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu sichern.

Die privaten Zu- und Wegfahrten von der Gugelmattstrasse zum Baubereich C bzw. von der Haldenstrasse zum Baubereich D sind Sackgassen. An deren Ende ist jeweils eine Wendemöglichkeit für Personenwagen zu erstellen.

Befahrbarkeit der Wendeanlage am Ende der Gugelmattstrasse



Zu § 33 Fuss- und Radwege bzw. Fusswege öffentlich

Entsprechend dem Richtprojekt sind zwischen der Gugelmattstrasse und der Hasenbergstrasse ein öffentlicher Fuss- und Radweg bzw. zwischen der Gugelmattstrasse und der Bellikonerstrasse ein öffentlicher Fussweg einzurichten. Der Ausbaustandard ist im Rahmen der Bauprojektierung festzulegen.

Zu § 34
Fusswege privat

Die privaten Fusswege dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung.

Zu § 35
Gebäudezugänge

Das Fusswegnetz, die Freiräume und die Gebäudezugänge sind im Richtprojekt aufeinander abgestimmt. Daher werden die Gebäudezugänge festgelegt, wobei ein Anordnungsspielraum gilt.

Zu § 36
Parkfelder für
Personenwagen

Der Parkplatzbedarf für das Richtprojekt wird gestützt auf § 43 Abs. 1 BauV anhand der VSS-Norm 40 281 „Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ ermittelt. Für das Richtprojekt ergibt sich folgender Normbedarf:

Parkierung MIV – Richtwerte	Richtwerte gemäss SN 40 281	Anrechenbare Geschossfläche in m ²	PP Bewohner / Personal	PP Besucher / Kunden	Total Parkplätze
Wohnen (Baubereiche A und B, 75 Wohnungen)	> Bewohner: 1 PP pro 100 m ² aGF (oder 1 PP pro Wohnung) > Besucher: 10% der Bewohner-PP	6'905	69	7	76
Gewerbe (Baubereich A)	> Personal: 1.5 PP pro 100 m ² aGF > Kunden: 3.5 PP pro 100 m ² aGF	630	10	22	32
Total Parkplätze MIV Baubereiche A und B					108

Parkierung MIV – Richtwerte	Richtwerte gemäss SN 40 281	Anrechenbare Geschossfläche in m ²	PP Bewohner / Personal	PP Besucher / Kunden	Total Parkplätze
Wohnen (Baubereiche C und D, 13 Wohnungen)	> Bewohner: 1 PP pro 100 m ² aGF (oder 1 PP pro Wohnung) > Besucher: 10% der Bewohner-PP	2'388	13	2	15
Total Parkplätze MIV Baubereiche C und D					15

Reduktion des Richtwerts

Beim Wohnen sieht die VSS-Norm keine Reduktion der Anzahl Parkfelder vor. Bei gewerblichen Nutzungen kann entsprechend dem Standorttyp gemäss VSS-Norm 40 281 eine Reduktion vorgenommen werden.

Standorttyp

Ausgehend von der Bedienungshäufigkeit mit dem öffentlichen Verkehr und dem Anteil Langsamverkehr wird vom Standorttyp C ausgegangen. Für diesen Standorttyp kann gemäss VSS-Norm das Parkplatzangebot auf 50 bis 80 % des Normbedarfs reduziert werden.

Zuordnung der Standorttypen
(Abbildung aus VSS-Norm 40 281)

Zuordnung der Standort-Typen <i>Distinction des types de localisation</i>			
Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr <i>Part de la mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic de personne</i>	Mit erschlossenen Einwohnern gewichtete Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs während der massgebenden Betriebszeit <i>Fréquence des transports publics pondérée selon la desserte des habitants pendant la période d'exploitation déterminante</i>		
	≥ 4-mal pro Stunde <i>≥ 4 fois par heure</i>	1...4-mal pro Stunde <i>1...4 fois par heure</i>	Nicht mit ÖV erschlossen <i>Pas desservi par les TP</i>
> 50%	A	B	C
25...50%	B	C	D
< 25%	C	D	E

Parkierung MIV nach Reduktion (Standorttyp C)	Total Parkplätze (Richtwert)	Minimaler Bedarf in % des Richtwerts	Total Parkplätze Minimum	Maximaler Bedarf in % des Richtwerts	Total Parkplätze Maximum
Gewerbe (Baubereich A)	32	50	16	80	26

Anzahl Parkplätze im Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht für die Baubereiche A und B insgesamt 110 Parkfelder vor, davon 30 Parkfelder für Besucher und Kunden. Damit können alle verpflichtend zu erstellenden Parkfelder in der unterirdischen Einstellhalle angeboten werden. Ergänzend werden 7 Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet (§ 37 SNV).

Im Baubereich C sieht das Richtprojekt 16 Parkplätze plus 4 Parkplätze für Besucher vor. Im Baubereich D sind 10 Parkplätze vorgesehen.

Rollstuhlgerechte Parkplätze

Die Anzahl der rollstuhlgerechten Parkplätze richtet sich nach SN 521 500, Ziff. 9.7. Demnach muss mindestens 1 PP rollstuhlgerecht ausgestaltet sein und je 25 Parkplätze ein weiterer.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätsmanagement (MM) ist Teil der kantonalen Gesamtverkehrsstrategie. Das MM kann eine nachhaltige und den standortspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung tragende Mobilität ermöglichen. Die Gemeinde Widen liegt laut Raumkonzept des kantonalen Richtplans im Urbanen Entwicklungsraum.

Auf die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen des Gestaltungsplans wird angesichts der nicht sehr grossen Anzahl Parkplätze, die zudem überwiegend Bewohnerparkplätze darstellen, vorerst verzichtet. Hingegen wird festgelegt, dass die sich aus den Normen ergebende Parkfelderzahl nicht erhöht werden darf.

Mit dem ersten Baugesuch ist indes ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das auch ein Monitoring- und Controlling-Konzept umfasst. Damit wird eine optimale Abwicklung der Mobilität im Sinne der planerischen Vorgaben sichergestellt.

Ferner werden die Voraussetzungen für die Einrichtung von Elektro-Ladestationen in der Tiefgarage geschaffen.

Zu § 37 Parkfelder für Besucher und Kunden

Im Bereich des Vorbereichs zur Bellikonerstrasse wird die Anzahl der Parkfelder aus gestalterischen und betrieblichen Überlegungen auf maximal 7 begrenzt. Es handelt sich hierbei um ergänzende Parkplätze, die nicht zum Pflichtbedarf zählen (siehe § 36 Abs. 3 SNV).

Im Bauprojekt sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, damit keine Fahrzeugteile über die vorgesehenen Parkplätze hinausragen.

Parkplätze im Strassenabstandsbereich

§ 111 Abs. 1 lit. a BauG besagt, dass die vom Strassenmark (Parzellengrenze) gemessenen Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen 6 m zu betragen haben. Zu den Bauten und Anlagen zählen nach § 6 BauG unter anderem sämtliche künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte (lit. a), Strassen, Parkplätze und dergleichen (lit. b) sowie Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung (lit. f).

Die 7 Besucherparkplätze befinden sich im Strassenabstandsbereich gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG. Für diese kann gestützt auf § 67a Abs. 1 BauG eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht. Die Parkplätze sind gemäss § 67a Abs. 2 BauG von der Eigentümerschaft auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen oder versetzen, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werkes die erfordert.

Ein Ersatz ist in der Tiefgarage vorgesehen, die hierfür ausreichend gross dimensioniert ist.

Zu § 38 Veloparkplätze

Gemäss § 43 Abs. 4 BauV richtet sich der Bedarf an Veloparkplätzen nach der VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» vom 31. März 2019. Demnach ist bei Wohnnutzungen für Bewohner und Besucher ein Velo-Parkplatz pro Zimmer zu erstellen. Bei kundenintensiven Dienstleistungsbetrieben sind pro 10 Arbeitsplätze 2 Velo-PP für Mitarbeitende und 3 Velo-PP für Kunden zu erstellen. Für die Gewerbenutzung wird von maximal 20 Arbeitsplätzen ausgegangen.

Es ergibt sich folgender Bedarf:

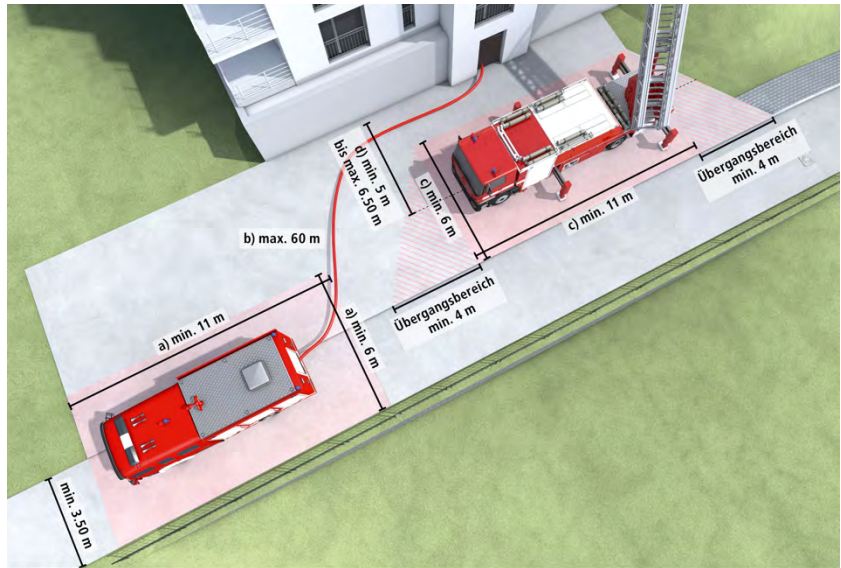
- Baubereich A: 94 Velo-PP für Bewohner und Besucher, 10 Velo-PP für Mitarbeitende und Kunden.
- Baubereich B: 73 Velo-PP für Bewohner und Besucher
- Baubereich C: 32 Velo-PP für Bewohner und Besucher
- Baubereich D: 25 Velo-PP für Bewohner und Besucher

Gemäss Norm sind 30 % der Velo-PP als Kurzzeitparkplätze vorzusehen. Diese sind neben den Hauszugängen anzuordnen.

Zu § 39 Feuerwehruzufahrt

Anforderungen an Bewegungs- und Stellflächen bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von max. 30 m (Richtlinie FKS, Februar 2015)

Die Gebäude in den Baubereichen A, B und C gelten als Gebäude mit mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe). Gemäss Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr-Koordination Schweiz (FKS) vom Februar 2015 sind bei solchen Gebäuden eine Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug und eine Stellfläche entlang einer Fassade zum Anleiten mit einem Hubrettungsfahrzeug vorzusehen.



Diese Voraussetzungen sind beim Baubereich B von der Hasenbergstrasse aus erfüllt. Für den Baubereich A ist die Zufahrt ab der Bellikonerstrasse und für den Baubereich C die Zufahrt ab der Gugelmattstrasse als Feuerwehruzufahrt auszugestalten. Zusätzlich sind ausreichend Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug und Stellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug vorzusehen (siehe obenstehende Abbildung)

4.7 Umwelt

Zu § 40 Nachhaltigkeit und Energie

Im Sinne eines erhöhten Energiestandards wird festgehalten, dass die Neubauten in den Baubereichen A und B dem Standard Minergie P (nach Reglement 2023) entsprechen müssen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist hingegen nicht erforderlich.

In den Baubereichen C und D sind die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, die sich nur geringfügig von den Minergie-Anforderungen unterscheiden.

Als Wärmeträger ist eine Erdwärmenutzung vorgesehen. Diese kann mit einer Solarenergienutzung kombiniert werden.

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS gliedert die 3 Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt in je 4 Themen. Die resultierenden 12 Themen werden mit insgesamt 45 Indikatoren bewertet. Der SNBS bildet ein breit anerkanntes Werkzeug zur Prüfung der Nachhaltigkeit eines Bauvorhabens.

Zu § 41 Lärmschutz

Das erstellte Lärmgutachten zeigt im Grundsatz auf, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung mit gestalterisch-konstruktiven Mitteln eingehalten werden können. Lärmschutzwände und -wälle werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Die kantonale Fachstelle Lärmschutz hat im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass im Bereich des revitalisierten Haldenbachs der Strassenlärm ungehindert in den Freiraum zwischen den Gebäuden in den Baubereichen B und C eindringen kann. Sie schlägt vor zu prüfen, ob mit einem kleinen Erdwall zwischen den Baubereichen B und C der Aussenraum besser vom Strassenverkehrslärm geschützt werden könnte.

Ein solcher Erdwall müsste eine erhebliche Höhe (ca. 2-3 m) aufweisen, um eine wahrnehmbare Lärmreduktion im Aussenraum zu bewirken. Die naturnahe Gestaltung im Freihaltebereich Gewässer würde beeinträchtigt. Die Errichtung eines Erdwalls zwischen den Baubereichen B und C wird daher nicht in Betracht gezogen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für Neubauten in den Baubereichen A und B ein ergänzendes Lärmgutachten zu erstellen.

Revision Lärmschutzverordnung

Die am 1. April 2026 in Kraft getretene Änderung des Umweltschutzgesetzes im Bereich Lärmschutz sowie die revidierte Lärmschutz-Verordnung haben keine Auswirkungen auf die lärmrechtliche Beurteilung der Planung.

Klangqualität

Damit die geplanten Freiräume zwischen den Gebäuden auch eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen, ist der Akustik in diesen Räumen die nötige Beachtung zu schenken. Die Klangqualität bestimmt massgeblich, ob man sich an einem Ort wohlfühlt, auch wenn diese oft nur unbewusst wahrgenommen wird. Im Bauprojekt soll geprüft werden, wie durch akustisch wirksame Interventionen (zum Beispiel Terrainmodellierung, vielfältige Bodenmaterialien etc.) die Aufenthaltsqualität des Orts positiv beeinflusst werden kann (siehe Dokumente zur Klangraumgestaltung des Cercle Bruit).

Zu § 41a Lichtemissionen

Gemäss § 27 Einführungsgesetz Umweltrecht (EG UWR) sind Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen oder Kulturgüter beleuchten, so einzurichten, dass sie ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs keine störenden Immissionen verursachen. Dementsprechend sind im Gestaltungsplan Massnahmen festzusetzen, die gewährleisten, dass die Arealbe-

leuchtung keine unnötige Anziehungsquelle für dämmerungs- und nachtaktive Lebewesen darstellt.

In den Vorschriften wird verankert, dass Lichtemissionen vorsorglich auf ein zweckmässiges Minimum zu begrenzen sind. Die Lichtfarbe der Leuchten im Aussenraum wird auf maximal 2'700 Kelvin begrenzt. Ergänzend wird festgehalten, dass die besonders lichtempfindlichen ökologischen Ausgleichsflächen nicht ausgeleuchtet werden dürfen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, aus dem die Einhaltung dieser Vorgaben ersichtlich ist.

4.8 Versorgung und Entsorgung

zu § 42 Entwässerung

Gemäss der zuständigen kantonalen Fachstelle hat die Entwässerung im Teil-Trennsystem zu erfolgen. Für die Abwasserbeseitigung gilt Kapitel 4.12 des Ordners "Siedlungsentwässerung".

Im Übrigen richtet sich die Entwässerung nach den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Widen.

Im Rahmen des Entwässerungsprojekts ist die Thematik des Umgangs mit (Regen-)Wasser im Sinne der Grundsätze der «Schwammstadt» aufzuzeigen. Dazu gehören insbesondere folgende Massnahmen:

- Aufbau eines klimaresilientes Regenwassermanagements (Versickern, Zurückhalten und Verdunsten oder Wiederverwenden als Grauwasser)
- Klimaangepasste Materialwahl (Gebäude und Freiraum), geringe Versiegelung und ausreichende natürliche Beschattung insbesondere im Bereich von Spiel- und Aufenthalts- sowie Erschliessungsflächen.
- Auf Flachdächern sollte das Regenwasser zurückgehalten werden (höheres Bodensubstrat oder technische Lösung), dies begünstigt das Pflanzenwachstum.

Zu § 43 Abfallentsorgung

Insgesamt werden an drei Orten Sammelplätze für die Abfallentsorgung festgelegt: Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt (für die Baubereiche A und B), südlich der Gugelmattstrasse (für den Baubereich C) und im Bereich der Zufahrt von der Haldenstrasse (für den Baubereich D).

Für die Baubereiche A und B sollen die Abfallcontainer zentral auf dem Vorplatz in einer Kleinbaute angeordnet werden. So können sowohl eine geordnete Abfallentsorgung als auch eine

gute Einordnung gewährleistet werden. Das Wenden des Kehrlichtfahrzeuges auf dem Platz ist sichergestellt.

Zu § 44
Etappierung

4.9 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Erfolgt die Überbauung in Etappen, so muss jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen des Richtprojekts genügen. Bei einer allfälligen Etappierung besonders zu beachten ist die Freiraumgestaltung. Diese soll so ausgeführt werden, dass in jeder Etappe Freiraumqualitäten vorhanden sind, die den Anforderungen des Richtprojekts entsprechen.

Aus funktionalen Überlegungen bilden die Baubereiche A und B inklusive Bachöffnung und Zugang Gugelmattstrasse voraussichtlich eine erste Etappe. Der Baubereich C bildet eine zweite Etappe. Der Baubereich D kann gänzlich separat realisiert werden.

Zwingend in der ersten Etappe ist die Öffnung und Verlegung des Haldenbachs inklusive Gestaltung des Freihaltebereichs vorzunehmen.

In den Etappen vor dem Vollausbau sind Provisorien zulässig. Diese müssen sich indes gut einordnen.

5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Interessenabwägung

Zielkonflikte

Zielkonflikte, die eine Interessenabwägung erforderten, waren insbesondere in den folgenden Themenbereichen zu verzeichnen

Wiedereindolung Haldenbach

Der eingedolte Haldenbach quert heute auf einer Länge von ca. 130 Meter das Areal, welches gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Widen der Zentrumszone zugewiesen ist.

Ausgangslage

Für eine zonenkonforme Bebauung soll das öffentliche Gewässer verlegt und soweit möglich ausgedolt werden. Mit dem vorliegenden Projekt ist eine Offenlegung von über 120 Meter natürlichem Gerinne vorgesehen. Die Anlieferung des Sockelgeschosses soll ab der übergeordneten Bellikonerstrasse (und nicht via Wohngebiet) erfolgen. Zudem sollen die Erschliessungsfläche möglichst gering und die Baukörper möglichst kompakt gehalten werden, sodass ein attraktiver Aussenraum sichergestellt werden kann. Für die Offenlegung muss die bestehende Eindolung somit auf einer Länge von ca. 45 Meter baulich angepasst werden, da die entsprechende Fläche für die Verkehrswege der Gewerbeflächen im Sockelgeschoss der Bebauung benötigt wird. Die Linienführung wurde mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abgesprochen (Besprechung zwischen der Bauverwaltung Widen und der kantonalen Fachstelle vom Juli 2021).

Betroffene Interessen

Gemäss Art. 38 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) dürfen Fliessgewässer im Allgemeinen nicht überdeckt oder eingedolt werden. Das Bundesgesetz sieht jedoch gemäss Art. 38 Abs. 2 lit. b explizit Ausnahmen für Verkehrswege vor, wie dies im vorliegenden Projekt angedacht ist. Bei Parkplätzen handelt es sich indes nicht um Verkehrswege.

Weiter fordert das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) gemäss Art. 1, dass sich der Kanton und die Gemeinde für die häushälterische Nutzung des Bodens einsetzen sollen. Dabei ist explizit die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

Abwägungen

Grundsätzlich ist es zweckmässig, dass die bestehende Eindolung durch einen offenen Bachlauf ersetzt wird. Unter Berücksichtigung der räumlichen Verhältnisse und ortsbaulichen Zielsetzungen wird die vorgesehene Bachöffnung von rund 120 Metern als massive Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erachtet.

	Die zentrale Lage und die damit verbundenen Verkehrsflächen verunmöglichen jedoch die durchgehende Offenlegung des Gewässers. Aufgrund der Lage im Zentrum der Gemeinde (Zentrumszone mit überlagerter Zone "Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse") besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Entwicklung und Gestaltung des Areals im Sinne der Förderung der Siedlungsqualität und Siedlungsentwicklung nach innen.
Entscheid	Unter sorgfältiger Abwägung der betroffenen Interessen (Hochwasserschutz, Wiederherstellung von naturnahen Gewässern (Ökologie), Ortsbauliche Entwicklung, Eigentumsrechte) ist die vorliegende Offenlegung sowie die daraus resultierende Wiedereindolung eines kurzen Teilabschnitts verhältnismässig und rechtmässig.
Verkehrsanlagen im Freihaltebereich Gewässer	Im Freihaltebereich Gewässer sind eine unterirdische Verbindung der Tiefgaragen unter den Baubereichen A und B sowie die Erschliessungsfläche angrenzend an die Bellikonerstrasse geplant. Gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV kann die Behörde in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die aufgeführten Anlagen befinden sich in der Zentrumszone und sind Bestandteil einer zentrumsgerechten Überbauung. Die Parkplätze sind zwingend erforderlich und werden flächensparend überwiegend in einer Tiefgarage erstellt. Es handelt sich somit um zonenkonforme Bauten und Anlagen. Entgegenstehende andere Interessen sind nicht ersichtlich. Die Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV sind somit erfüllt.
Direkterschliessung ab K411 Bellikonerstrasse	Im Grundsatz gilt, dass Grundstücke aus verkehrstechnischen Überlegungen nicht direkt ab der Kantonsstrasse, sondern rückwärtig zu erschliessen sind. Im vorliegenden Gestaltungsplan ist für die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen A und B sowie zu den Gewerbeflächen in Erdgeschoss eine Direkterschliessung über die Bellikonerstrasse (Kantonsstrasse) vorgesehen. Gemäss 2. Fachlicher Stellungnahme BVUARE ist im Rahmen einer umfassenden und nachvollziehbaren Interessenabwägung darzulegen, weshalb für die Baubereiche A und B eine Direkterschliessung ab der K411 als Bestvariante gewählt wird.
Gesetzliche Grundlagen	Kantonsstrassen dienen nach Massgabe ihres Widmungszwecks (vgl. § 83 BauG) grundsätzlich nicht der Direkterschliessung. Die Rechtsprechung hält fest, dass eine Direkterschliessung einer über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung einer öffentlichen Strasse gleichkomme und nur be-

willigt werden kann, wenn die in § 103 Abs. 2 BauG angeführten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es besteht ein beachtliches, auf andere Weise nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten zu befriedigendes Bedürfnis
- Weder für die Strasse noch für den Verkehr erwachsen schwerwiegende Nachteile

Für neue Anschlüsse sowie die Mehrbeanspruchung bestehender Anschlüsse ist vorauszusetzen, dass die Verkehrssicherheit nicht erheblich gestört wird (vgl. § 113 BauG) und die Kantonsstrasse so leistungsfähig ist (vgl. § 32 BauG), dass sie den mit der Nutzung induzierten Verkehr zu bewältigen vermag.

Varianten

Für die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen A und B kommen folgende Varianten in Frage:

Variante 1: Direkterschliessung über die Bellikonerstrasse

- Direkterschliessung ab der Bellikonerstrasse wie im Gestaltungsplan dargestellt, mit direkter Zufahrt in Tiefgarage mit insgesamt 103 Plätzen (davon max. 23 für Besucher) sowie 7 oberirdischen Besucherparkplätzen.

Variante 2: Rückwärtige Erschliessung über die Gugelmattstrasse und die Haldenstrasse (West), für alle Nutzungen

- Die Erschliessung erfolgt für alle Nutzungen über die Haldenstrasse (West, nur Abschnitt von ca. 40 m zur Bellikonerstrasse) und die Gugelmattstrasse.
- Die Haldenstrasse weist im zu befahrenden Abschnitt kurz nach der Abzweigung von der Bellikonerstrasse eine Fahrbahnbreite von rund 5.50 m auf, die sich bis zur Abzweigung der Gugelmattstrasse auf 4.80 m reduziert. Es besteht kein Fussgängerschutz.
- Die Gugelmattstrasse weist eine Breite von 6 m und mehr auf. Es besteht ebenfalls kein Fussgängerschutz.

Variante 3: Rückwärtige Erschliessung über die Gugelmattstrasse und die Haldenstrasse (West) für die Wohnnutzungen

- Gleiche Linienführung wie bei Variante 2, die Zu- und Wegfahrt würde indes nur für die Wohnnutzungen genutzt.
- Für die gewerblichen Nutzungen (Anlieferung LKW, Kunden) wird die Direkterschliessung über die Bellikonerstrasse genutzt.

Varianten 2 und 3: Linienführung der rückwärtigen Erschliessung über die Gugelmattstrasse und die Haldenstrasse, mit Strassenbreiten.



Einmündung Haldenstrasse in Bellikerstrasse (Quelle: Google Maps)



Beurteilungskriterien

Zu Kriterium b2: Ausschnitt Teilplan Fussverkehr



Die Varianten werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- a. Auswirkungen auf die benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
- b. Berücksichtigung der planerischen Absichten der Gemeinde:
 - b1:* Die Gemeinde Widen verfolgt mit der Festlegung einer Zentrumszone die planerische Absicht, eine gemischte, zentrumsgerechte Nutzung nördlich der Bellikerstrasse zu etablieren. Damit soll den Zielsetzungen der Förderung der Siedlungsqualität und der Siedlungsentwicklung nach innen entsprochen werden.
 - b2:* Die Haldenstrasse und die Gugelmattstrasse sind gemäss Teilplan Fussverkehr des kommunalen Verkehrskonzepts kommunale Fussgängerverbindungen. Die Haldenstrasse mit dem anschliessenden Fussgängerübergang über die Bellikerstrasse und dem daran anschliessenden Fussweg bildet eine wichtige querende Fusswegverbindung in Richtung der Schulanlagen.
- c. Umweltauswirkungen: Länge der Zu- und Wegfahrten mit Auswirkungen wie Lärmemissionen und Luftschadstoffemissionen.
- d. Umfang (Flächenverbrauch) der Erschliessungslösung (im Sinne des häuslichen Umgangs mit dem Boden)
- e. Zweckmässigkeit der Erschliessungslösung hinsichtlich der Nutzung der zu erschliessenden Parzellen.
- f. Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz.

Variantenvergleich

Kriterien	Variante 1	Variante 2	Variante 3
a. Auswirkungen auf benachbarte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	Konzentration des Erschliessungsverkehrs auf der stark befahrenen Bellikerstrasse, daher kaum wahrnehmbare Auswirkungen.	Die Anstösser der Gugelmattstrasse und der Haldenstrasse (West) werden durch zusätzlichen Verkehr (PW und LKW) belastet.	Die Anstösser der Gugelmattstrasse und der Haldenstrasse (West) werden durch zusätzlichen Verkehr (nur PW) belastet.
b. Berücksichtigung der planerischen Absichten der Gemeinde	b1: Mit der direkten Zu- und Wegfahrt wird eine gemischte zentrums-gerechte Nutzung mit Publikumsverkehr unterstützt.	b1: Sämtlicher Erschliessungsverkehr wird über die rückwärtigen Strassen abgewickelt. Die Attraktivität für Betriebe mit Publikumsverkehr ist kaum gegeben.	b1: Mit der direkten Zu- und Wegfahrt wird eine gemischte zentrums-gerechte Nutzung mit Publikumsverkehr unterstützt.
	b2: Die Direkterschliessung entspricht dem kommunalen Verkehrskonzept	b2: Der Erschliessungsverkehr gefährdet Fussgänger, insbesondere im Bereich der Einmündung Haldenstrasse. Auf der Haldenstrasse wäre ein Fussgängerschutz erforderlich.	b2: Der Erschliessungsverkehr gefährdet Fussgänger, insbesondere im Bereich der Einmündung Haldenstrasse. Auf der Haldenstrasse wäre ein Fussgängerschutz zu prüfen. Da nur PW die Zu- und Wegfahrt nutzen, ist die Gefährdung geringer als bei Variante 2.
c. Umweltauswirkungen:	Direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz	Im Vergleich zu Variante 1 müssen Fahrzeuge eine zusätzliche Strecke von rund 350 m zurücklegen. Es entstehen grössere Lärmemissionen und höhere Luftschadstoffemissionen als bei Variante 1.	Im Vergleich zu Variante 1 müssen Fahrzeuge eine zusätzliche Strecke von rund 350 m zurücklegen. Es entstehen grössere Lärmemissionen und höhere Luftschadstoffemissionen als bei Variante 1, indes weniger als bei Variante 2, da nur PW die Zu- und Wegfahrt benutzen.
d. Flächenverbrauch	Kompakte Anordnung der Erschliessungsflächen.	Für den Ausbau des Fussgängerschutzes auf der Haldenstrasse wäre ein Landerwerb erforderlich.	Für den Ausbau des Fussgängerschutzes auf der Haldenstrasse wäre ein Landerwerb erforderlich.
e. Zweckmässigkeit der Erschliessungslösung	Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt an einem topographisch idealen Standort am Hangfuss.	Es müsste eine lange Rampe erstellt werden, um vom Niveau der Gugelmattstrasse (ca. 567.20) auf das Niveau der Tiefgarage (ca. 560.00) zu gelangen.	Es müsste eine lange Rampe erstellt werden, um vom Niveau der Gugelmattstrasse (ca. 567.20) auf das Niveau der Tiefgarage (ca. 560.00) zu gelangen.

Kriterien	Variante 1	Variante 2	Variante 3
f. Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz	Es wird eine neue Direktzufahrt zur Kantonsstrasse erstellt. Die Direktzufahrt ist im Bauprojekt für die Sanierung der Bellikonerstrasse berücksichtigt. Die Funktionalität und die Sicherheit sind gewährleistet.	Es wird die bestehende Einmündung der Haldenstrasse genutzt. Diese ist für LKW eher knapp dimensioniert. Die Funktionalität und die Sicherheit müssten überprüft werden.	Für PW wird die bestehende Einmündung der Haldenstrasse genutzt. Auf die neue Direktzufahrt kann indes nicht verzichtet werden.

Gesamtbeurteilung

- Die Direktverschliessung (Variante 1) unterstützt das planerische Anliegen der Gemeinde, eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Baubereichs A zu etablieren. Die rückwärtige Erschliessung (Variante 2) beeinträchtigt die Erreichbarkeit für gewerbliche Nutzungen massgeblich. Die Attraktivität für Betriebe mit Publikumsverkehr wäre kaum gegeben und ein wirtschaftlicher Betrieb fraglich.
- Die rückwärtigen Erschliessungsvarianten über die Haldenstrasse und die Gugelmattstrasse würden ein ruhiges Wohngebiet mit zusätzlichem Lärmimmissionen und Luftschadstoffen belasten.
- Die Haldenstrasse hat eine wichtige Funktion im kommunalen Fusswegnetz. Um den Schutz der Fussgänger zu gewährleisten, wäre entlang der Haldenstrasse ein Trottoir als Fussgängerschutz erforderlich.
- Bei den rückwärtigen Erschliessungsvarianten liegt die Zu- und Wegfahrt in der Mitte des Hangs. Um die Tiefgarage im Baubereich A zu erreichen, muss mitten im Areal eine lange Rampe erstellt werden.

Fazit

Die vorliegende direkte Erschliessung ab der Bellikonerstrasse weist im Vergleich mit der rückwärtigen Erschliessung über die Haldenstrasse und die Gugelmattstrasse wie dargelegt massgebliche Vorteile auf. Die in § 103 Abs. 2 BauG aufgeführten Bedingungen für eine Direkterschliessung sind erfüllt. Die Direkterschliessung erweist sich somit unter sorgfältiger Abwägung der betroffenen Interessen (Verkehrsabwicklung, Zentrumsentwicklung) als verhältnismässig und rechtmässig.

Leistungsfähigkeit der K411

Der festgelegte Anschlusspunkt der Direkterschliessung liegt so weit wie möglich vom Kreisel entfernt. Die Verträglichkeit mit dem Sanierungsprojekt der Bellikonerstrasse ist sichergestellt. Um allfällige Behinderungen auf der K411 auszuschliessen, ist die Einfahrt ab der K411 nur von rechts gestattet. Fahrzeuge, die von der anderen Richtung zufahren möchten, müssen zunächst im Kreisel wenden. Diese kurze zusätzliche Fahrstrecke ist mit keinen Nachteilen verbunden.

Verkehrsaufkommen durch die neue
Überbauung

** Werte gemäss Leitfaden Fahrten-
modell Stadt Zürich, Januar 2007,
aktualisiert März 2016*

Durch die neue Überbauung wird voraussichtlich folgendes
neues Verkehrsaufkommen generiert:

Nutzung	Anzahl PP	Fahrten pro PP und Tag*	Fahrten pro Tag
Wohnen	80	2.5	200
Besucher Wohnen	23	2.5	57.5
Kunden Gewerbe/ Verkauf	7	6	42
Total	110		299.5

Rund ein Viertel des neuen Verkehrsaufkommens – dies ent-
spricht rund 75 Fahrten pro Tag – ist auf die im Rahmen des
Gestaltungsplans gewährte Mehrausnützung (siehe Kap. 4.3)
zurückzuführen. Die K411 weist einen durchschnittlichen täg-
lichen Verkehr (DTV) von 11'245 Fahrzeugen (Zählstelle Nr.
713, Jahr 2022) auf. Die infolge der Mehrausnützung resultie-
rende Mehrbelastung beträgt weniger als ein Prozent und ist
somit vernachlässigbar.

Fazit

Eine Beeinträchtigung der Verkehrsflüsse auf der Bellikon-
strasse infolge der neuen Überbauung mit Direktzufahrt zur
Kantonsstrasse ist nicht ersichtlich.

5.2 Planbeständigkeit

Der Erlass des Gestaltungsplans ermöglicht die Errichtung
einer neuen, attraktiven Überbauung im Zentrum von Widen.
Der Gestaltungsplan schafft Planungssicherheit für eine etap-
pierte, aufeinander abgestimmte Überbauung des Planungs-
gebiets.

Ein Konflikt mit Art. 21 RPG (Planbeständigkeit) ist nicht
ersichtlich.

5.3 Abweichungen von der Grundordnung

Grundsatz

Gemäss § 8 Abs. 3 BauV ist darzulegen, wie die Abweichungen
zum geforderten besseren siedlungs- und landschaftsgestalte-
rischen Ergebnis führen. Ebenso ist darzulegen, dass die
zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt
wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Abweichungen

Im Gestaltungsplan werden gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV
folgende Abweichungen von den Bestimmungen der BNO
gewährt:

- **Ausnützung:** Die Ausnützung wird im Gestaltungsplan damit gegenüber der Regelbauweise um rund 32 % (in der Zentrumszone) bzw. rund 36 % (in der Wohnzone W1) erhöht
- **Geschosse:** In den Teilbaubereichen A1 und A3 wird die zulässige Anzahl um ein Vollgeschoss auf vier Vollgeschosse erhöht
- **Parkierung:** Reduktion der Anzahl Parkfelder für gewerbliche Nutzungen auf maximal 80 % des Normbedarfs.

Besseres siedlungs- und landschaftsgestalterisches Ergebnis

Ortsbauliche Aspekte

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird in folgenden Bereichen ein besseres siedlungs- und landschaftsgestalterisches Ergebnis erreicht:

Die neue Überbauung im Zentrum von Widen bildet einen attraktiven neuen Siedlungsteil. Die vorhandenen Baulandreserven können haushälterisch und gleichwohl in einer ortsbaulich und architektonisch guten Weise genutzt werden. Der Übergang von der Zentrumszone mit hoher Dichte in die Wohnzone W1 wird in ortsbaulich überzeugender Weise realisiert.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Konzeption und Gestaltung der Überbauung baurechtlich sichergestellt.

Bebauung und Nutzung

Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss entlang der Bellikonstrasse sichert eine gemischte Nutzung des Areals und führt zu einer willkommenen Belebung des Zentrums von Widen.

Freiraum

Der attraktive und vielfältig gestaltete Freiraum bindet die neue Überbauung in das Umfeld ein. Der Haldenbach wird ausgedolt und renaturiert. Er bildet inmitten der Siedlung einen naturnahen Rückzugsraum. Die Freiräume nehmen unterschiedliche Funktionen wahr, die sich ergänzen. Die Durchlässigkeit des Areals wird durch ein dichtes Netz von Fusswegverbindungen gesichert.

Verkehr

Die Überbauung führt wie jede andere Nutzung auch zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen.

Dank der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der zentralen Lage fällt das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Vergleich zu peripheren Standorten indes deutlich geringer aus.

Die Parkplätze werden überwiegend unterirdisch angeordnet und beeinträchtigen die Freiräume nicht.

Umwelt

Die Lärmgrenzwerte für die Wohnnutzung können eingehalten werden. Mit der Ausdolung und Renaturierung des Haldenbaches entsteht ein neues wertvolles Biotop. Der geforderte Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen in Höhe von 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters wird eingehalten. Unerwünschte Lichtimmissionen werden gezielt begrenzt.

Klimaanpassung

Bezüglich Energie wird im Vergleich zu den gesetzlichen Regelungen ein erhöhter Gebäudestandard festgelegt.

Der Gestaltungsplan entspricht den Grundsätzen der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung:

- Im Zentrum der Überbauung wird im Zusammenhang mit der Öffnung des eingedolten Haldenbachs ein intensiv begrünter Freiraum geschaffen, der sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Dieser Freiraum ermöglicht auch, dass hangabwärts gerichtete Kaltluftströmungen in Richtung Zentrum weitergeleitet werden können.
- Im Gestaltungsplangebiet werden mindestens 40 mittel- bis grosskronige Bäume neu gepflanzt.
- Alle Flachdächer werden mindestens extensiv begrünt. In gewissen Bereichen, z.B. auf dem Dach des Teilbaubereichs A2, sind auch intensive Begrünungen vorgesehen.
- Die versiegelten Flächen werden auf ein Minimum beschränkt.
- Es sind möglichst helle Materialien mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.
- Es ist ein Freiraumkonzept zu erstellen, das die Grundsätze und Ziele der Freiraumplanung auf Stufe Baugesuch umfassend konkretisiert.
- Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, das den Umgang mit Regenwasser im Sinne der Grundsätze der «Schwammstadt» aufzeigt.

Alle diese Massnahmen wirken sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität aus und unterstützen die Anpassung an die neuen klimatischen Bedingungen.

Keine Beeinträchtigung der zonengemässen Nutzungsart

Die zonengemässen Nutzungsarten (gemischte, dichte Überbauung in der Zentrumszone, Wohnnutzungen in den Wohnzonen W1 und W2) wird nicht beeinträchtigt.

Keine überwiegenden Interessen entgegenstehend

Die Interessenabwägung in Kap. 5.1 zeigt, dass dem Gestaltungsplan keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

6. Fachliches Gutachten

6.1 Gesamtbeurteilung

Fachgutachten vom
8. Oktober 2018

Der Gemeinderat holte beim Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, das gemäss § 8 Abs. 3 BauV vorgeschriebene fachliche Gutachten zum Gestaltungsplan ein⁵.

Das Gutachten vom 8. Oktober 2018 kommt zum Schluss, dass das erarbeitete Richtprojekt und der Gestaltungsplan aus fachlicher Sicht insgesamt gut auf die vorgefundene Situation reagieren. Das ortsbauliche Konzept überzeugt und lässt ein vielfältiges Wohnangebot und eine qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung erwarten.

Es wird empfohlen, angesichts der Bedeutung der Zentrumsüberbauung für die Gemeinde den Anforderungen an eine qualitätsvolle Umsetzung im Gestaltungsplan in einzelnen Punkten noch besser Rechnung zu tragen. Die gewünschten räumlichen und architektonischen Qualitäten seien noch besser in den Sondernutzungsvorschriften und den rechtlichen verbindlichen, aber auch den begleitenden Plänen zu sichern.

6.2 Hinweise im Einzelnen

Umsetzung der Empfehlungen im Gestaltungsplan

Im Einzelnen wurden die Empfehlungen des Gutachtens im Gestaltungsplan wie folgt umgesetzt:

Empfehlung 1
Gewerbenutzung

Seite 4: «Ob und in welcher Form die vorgeschlagene Gewerbenutzung (Publikumsnutzung) dem Ort den gewünschten Zentrumscharakter verleihen wird, scheint fraglich. Hauptsächlich wird die Sondernutzungsplanung ein zeitgemäss dichtes, zusätzliches Wohnangebot an gut erschlossener Lage anbieten.»

→ Überprüfung der Gewerbenutzung auf Notwendigkeit und Anordnung. Zudem Prüfung einer Nutzungsflexibilität, falls kein Gewerbe angesiedelt werden kann, zwecks Vermeidung von Leerstand.

Umsetzung

Keine Änderung.

Kommentar

Im Sinne der Zentrumsbildung werden am vorliegenden Standort von der Gemeinde Gewerbenutzungen explizit gewünscht.

⁵ Inzwischen ist § 8 Abs. 3 BauV geändert worden und es ist kein fachliches Gutachten mehr erforderlich. Das Gutachten wird gleichwohl wiedergegeben.

Das Sockelgeschoss im Baubereich A eignet sich zudem nicht für eine Wohnnutzung.

Empfehlung 2a

Ergänzung Gestaltungsvorschriften

In den SNV sind ergänzende Gestaltungsvorschriften vorzusehen.

Seite 6: «Für die Sicherung der Qualität der Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie des räumlichen Bezugs zum Strassenraum ist dennoch zu empfehlen, für die südwestliche Baulinie des Baubereichs C, für den Baubereich A insgesamt sowie für den Baubereich B gegenüber der Halden-, sowie der Hasenberg- und der Bellikonerstrasse verpflichtende Baulinien vorzugeben. Auf eine Überschreitung der Pflichtbaulinien durch vorspringende Gebäudeteile sollte verzichtet werden.

Zur Sicherung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität in den Baubereichen A und B kann somit auf eine Mantel- und Arkadenbaulinie verzichtet und stattdessen eine qualitative Gestaltungsvorschrift zur städtebaulichen Setzung und architektonischen Gestaltung der Gebäude im Strassenraum der Bellikoner- und der Hasenbergstrasse ergänzt werden.»

→ Einführung verpflichtende Baulinien entlang der prägenden Fluchten, Verzicht auf Überschreitung der Pflichtbaulinien durch vorspringende Gebäudeteile und auf Mantel- und Arkadenbaulinien, Einführung von qualitativen Gestaltungsvorschriften.

Umsetzung

Auf die Einführung von verpflichtenden Baulinien wird verzichtet.

Dafür wird auf die Möglichkeit der Überschreitung der Mantelbaulinien durch vorspringende Gebäudeteile verzichtet. Im Baubereich A ist zu prüfen, ob die Balkone gemäss Richtprojekt gleichwohl möglich sind.

Kommentar

Da die Baubereiche knapp bemessen sind, handelt es sich bei den meisten Mantelbaulinien de facto ohnehin um verpflichtende Baulinien.

Der Verzicht auf die Möglichkeit der Überschreitung der Mantelbaulinien durch vorspringende Gebäudeteile hat einzig im Baubereich A1 Auswirkungen. Dort lassen sich im Teilbaubereich A1 die leicht auskragenden Balkone auf der Nordwestfassade nicht mehr realisieren.

Empfehlung 2b

Ergänzung Gestaltungsvorschriften

In den SNV sind ergänzende Gestaltungsvorschriften vorzusehen.

Seite 6: «Wie das Richtprojekt zeigt, reizen die Attikageschosse im Baubereich C die verträgliche volumetrische Dichte aus. Es ist daher zu überlegen, ob in den SNV eine ruhigere Gestaltung des Gebäudevolumens formuliert wird (reduzierte Terrassie-

rung). Zudem ist zu überprüfen, ob Attikageschosse als verbindendes architektonisches Element auch in den Teilbaubereichen A1 und A3 möglich sind.»

→ Ruhigere Gestaltung des Gebäudevolumens, Prüfung von Attikageschossen in Teilbaubereichen A1 und A3

Umsetzung

Keine Änderung.

Kommentar

Die vorgeschlagene ruhigere Gestaltung des Gebäudevolumens im Baubereich C ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Eine entsprechende Bestimmung erscheint im Rahmen des Gestaltungsplan nicht stufengerecht.

Attikageschosse bei den Baubereichen A1 und A3 wären grundsätzlich denkbar, sind aber aus architektonischen Gründen nicht erwünscht.

Empfehlung 2c

Ergänzung Gestaltungsvorschriften

In den SNV sind ergänzende Gestaltungsvorschriften vorzusehen.

Seite 7: «Diese Ergänzungen sollten folgende Themen umfassen:

- Bezug der Baufelder A und B zum jeweiligen Strassenraum
- Formulierungen zur Umgebungsgestaltung abgestimmt auf die Gebäudetypen
- Festlegung von möglichen Realisierungsetappen inkl. Umgebung/Freiraum
- Qualitative Aussagen zur architektonischen Beziehung zwischen den einzelnen Baubereichen bzw. Teilbaubereichen (Einheiten, Verwandtschaft, usw.)
- Aussagen zur Abstimmung von Farben und den verwendeten Materialien
- Formulierung zur Qualitätssicherung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens»

Umsetzung

Einfügen eines neuen § 19 mit wichtigen Gestaltungsgrundsätzen in Abschnitt III der SNV.

Kommentar

Die Empfehlung wird entsprechend in § 19 SNV umgesetzt. Die Qualitätssicherung wird im neuen § 21 SNV geregelt.

Empfehlung 2d

Ergänzung Gestaltungsvorschriften

In den SNV sind zwingend ergänzende Gestaltungsvorschriften vorzusehen.

Seite 7: «Für die Qualitätssicherung ist zudem empfehlenswert, unter §2 SNV «Bestandteile» mit einem neuen Abschnitt c) das Richtprojekt und einen Umgebungsplan M1:500 als begleitende Bestandteile des Gestaltungsplans aufzunehmen.»

→ Ergänzung der Bestandteile um das Richtprojekt und den Umgebungsplan (jeweils begleitend)

Umsetzung

§ 2 SNV wird im Sinne der Empfehlung geändert.

Empfehlung 3

Etappierung

Im Hinblick auf die Verhandlungen mit Investoren sowie auf die Qualitätssicherung bei der anschliessenden Umsetzung sind die Bauetappen inkl. der Umgebungsgestaltung verbindlich zu formulieren. Unter §2 SNV kann der Umgebungsplan als zusätzlicher, begleitender Bestandteil des GSP aufgenommen werden.

Seite 5: «Hinsichtlich einer Etappierung bei der Umsetzung fehlt im Richtprojekt eine Aussage, welche baulichen Massnahmen jeweils verbindlich zusammen mit Massnahmen bei der Erschliessung und der Freiraumgestaltung umgesetzt werden sollen»

Seite 7: «Im Gestaltungsplan ist nicht ersichtlich, wie bei einer Etappierung der Bauten die Freiräume etappiert werden. Es bleibt somit offen, wie die angestrebten nach einheitlichen Grundsätzen gestalteten Freiräume bei einer Etappierung erreicht werden.»

→ Erschliessung und Freiraumgestaltung in die Etappierung einbinden

Umsetzung

§ 42 (neu § 44) Abs. 2 SNV wird angepasst, indem bei der Etappierung explizit auf den Freiraum verwiesen wird.

Kommentar

Im Richtprojekt wird das Thema der Etappierung ebenfalls aufgenommen. Eine weitergehende Aussage, welche baulichen Massnahmen jeweils verbindlich zusammen mit Massnahmen bei der Erschliessung und der Freiraumgestaltung umgesetzt werden, lässt sich im aktuell vorliegenden Projektstand indes nicht machen.

Empfehlung 4

Präzisierung Strassenraum

Zu empfehlen ist, den Vorbereich/Strassenraum (Baubereiche A und B) entlang der Bellikonerstrasse im Richtprojekt und in einem begleitenden Umgebungsplan präziser zu formulieren.

Seite 5: «Zu klären und präziser zu formulieren ist, wie das Volumen im Baufeld 1 zum Strassenraum der Bellikonerstrasse steht. Aus ortsbaulicher Sicht drängt sich folgende Lesart auf: Das Baufeld besteht aus zwei vertikal strukturierten, räumlich der Bellikonerstrasse zugewandten Gewerbe- und Wohnhäuser. Ein gemeinsamer Sockel sowie ein begrünter, befahrbarer Vorbereich verbinden die beiden Häuser.»

Seite 5: «Zu klären ist zudem, wie sich der Vorbereich als Teil des Strassenraums bis zur Stirnseite von Baufeld 3 bzw. bis zum bestehenden Baumbestand am Kreisel fortsetzt.»

Seite 5: «Aufgrund der Bedeutung des Strassenraums für die «Zentrumsentwicklung» von Widen können die Massnahmen bei der Bepflanzung entlang der beiden Hauptstrassen noch überzeugender formuliert werden»

→ Präzisierung des Strassenraums der Bellikonerstrasse inkl. der Bepflanzung und der Beziehung zwischen der Strasse und dem Volumen im Baufeld 1.

Umsetzung

Für die Bellikonerstrasse ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet worden. Die Gestaltung der Vorbereiche ist auf das BGK abgestimmt.

Empfehlung 5

Es empfiehlt sich, die Gestaltung des Freiraums zwischen den Baubereichen C und A auf seine Aufenthaltsqualität und die Sicherheit zu prüfen (Parkplätze).

Seite 5: «Die Engstelle zwischen Baufeld 1 und 2 ist bei der rechtlichen Formulierung im Gestaltungsplan hinsichtlich der Wohnqualität und der Arealerschliessung zu überprüfen. Ebenfalls zu klären ist eine Formulierung dazu, wie frei die kubische Gestaltung der Mehrfamilienhäuser im Baufeld 2 tatsächlich möglich ist (Balkone zusammen mit Attika).»

Seite 8: «Die oberirdischen Besucherparkplätze zwischen den Baufeldern C und A widersprechen der Idee einer verkehrsfreien Spiel- und Erholungsfläche gemäss §23 SNV.»

→ Überprüfung der Formulierung der Engstelle zwischen Baufeld A und C bezüglich Aufenthaltsqualität, oberirdische Parkierung und Arealerschliessung

Umsetzung

Die Mantelbaulinien im Bereich der genannten Engstelle wurden überprüft und die Mantelbaulinie des Baubereichs A im Osten um einen Meter reduziert.

Im Bereich der Engstelle befindet sich neben einer Spiel- und Erholungsfläche auch eine private Erschliessungsfläche. Die Anzahl der fahrenden und stehenden Fahrzeuge der Besucher und Bewohner ist überschaubar, so dass die Aufenthaltsqualität kaum beeinträchtigt wird.

Empfehlung 6

Seite 7: «Noch etwas fraglich ist, warum die Besucherparkplätze für die Baubereiche C und D nicht in die unterirdische Parkierung eingegliedert werden.»

Seite 8: «Offen ist, weshalb die Besucherparkplätze für die Baubereiche C und D nicht ebenfalls in die unterirdische Parkierung eingegliedert werden.»

→ Eingliederung der Besucher-PP in die Tiefgarage

Umsetzung	Keine Änderung.
Kommentar	Die Baubereiche A und B bilden eine eigenständige Etappe. Eine Eingliederung von Besucherparkplätzen für den Baubereich C ist aus praktischen Gründen (komplizierte Regelung der Nutzungsrechte) nicht zweckmässig. Für die Besucher im Baubereich D wäre zudem der Weg zu lang.
Empfehlung 7	<i>«Die Standorte der eingetragenen Kehrrichtsammelstelle sind zweckmässig, sollten jedoch Bestandteil des begleitenden Umgebungsplans sein.»</i> → Kehrrichtsammelstellen in Umgebungsplan aufnehmen
Umsetzung	Der Umgebungsplan wird entsprechend geändert.

7. Mitwirkung

Die Auflage zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte vom 10. September bis 9. Oktober 2018. Während der Auflage wurden vier Mitwirkungsbegehren beim Gemeinderat Widen eingereicht.

Am 10. September 2018 fand zudem eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung statt.

Die Behandlung der Mitwirkungsbegehren ist aus dem Mitwirkungsbericht vom 21. Januar 2019 ersichtlich.

8. Kantonale Vorprüfung

1. Fachliche Stellungnahme vom 17.4.2019

Mit Datum vom 17. April 2019 hat die kantonale Abteilung Raumentwicklung der Gemeinde Widen die fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan Zentrum zukommen lassen. Die Stellungnahme bildet die Basis für den abschliessenden Vorprüfungsbericht. Dieser ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Die Stellungnahme wurde am 17.7.2019 mit den kantonalen Fachstellen besprochen. In der Folge wurden die Planunterlagen entsprechend angepasst.

2. Fachliche Stellungnahme vom 17. Juli 2024

In der zweiten fachlichen Stellungnahme hat die kantonale Abteilung Raumentwicklung erneut Stellung genommen zum Gestaltungsplan.

Die Stellungnahme wurde ausgewertet und die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Nicht berücksichtigte Hinweise

Folgende Hinweise wurden nicht berücksichtigt:

- Klärung der roten Linie innerhalb der «Erschliessungsfläche öffentlich»: Bei der roten Linie handelt es sich um eine Höhenkurve zur Festlegung des massgebenden Terrains (§ 17 SNV).

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 7. November 2025

Mit Datum vom 7. November 2025 hat die kantonale Abteilung Raumentwicklung der Gemeinde Widen den abschliessenden Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan Zentrum zukommen lassen.

Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht entspricht die Vorlage den Anforderungen an Nutzungspläne – mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte. Zudem sind wichtige Hinweise enthalten.

Teilweise berücksichtigte Vorbehalte

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde ausgewertet und die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Folgende Vorbehalte wurden nur teilweise bzw. in geänderter Form berücksichtigt:

- *Es ist in geeigneter Form sicherzustellen, dass gemäss Planungsbericht (Seite 46) der Gewerbeverkehr aufgrund der Schleppkurve nur nach links ausfahren darf.*
Gemäss neu erstelltem Schleppkurvenplan und aufgrund geometrischer Anpassungen an der Ausfahrt ist die Ausfahrt auf die K 411 nach rechts nun ebenfalls möglich.

9. Planungsablauf

August 2018	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Gemeinde Widen
September - Oktober 2018	Fachliche Begutachtung des Gestaltungsplans gemäss § 8 Abs. 3 BauV, gleichzeitig öffentliche Mitwirkung nach § 3 BauG
November 2018 bis April 2019	Vorprüfung des Gestaltungsplans durch das kantonale Departement für Bau, Verkehr und Energie
Mai 2019 – Juli 2019	Überarbeitung Gestaltungsplan
Juli 2019 – September 2023	Unterbruch der Planung infolge Abwarten des BGK's Bellikonerstrasse
Oktober 2023 – Dezember 2023	Überarbeitung Gestaltungsplan
Januar 2024	Öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG)
Januar – Juli 2024	Zweite Vorprüfung des Gestaltungsplans durch das kantonale Departement für Bau, Verkehr und Energie
August 2024 – März 2025	Überarbeitung Gestaltungsplan
14. April 2025	Beschluss des Gemeinderats: Freigabe zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung
April – November 2025	Abschliessende Vorprüfung des Gestaltungsplans durch das kantonale Departement für Bau, Verkehr und Energie
Dezember 2025 – April 2026	Überarbeitung Gestaltungsplan
April 2026	Beschluss des Gemeinderats: Freigabe zur öffentlichen Auflage
Mai/Juni 2026	Öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG)

Juli 2026

Entscheid des Gemeinderats über Einwendungen (§ 24 BauG),
Erlass des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat
(§ 25 BauG)

August 2026

Publikation des Gemeinderatsbeschlusses,
Beschwerdefrist von 30 Tagen (§ 26 BauG)

November 2026

Entscheid über Beschwerden, Genehmigung durch das
kantonale Departement für Bau, Verkehr und Energie
(§ 27 BauG)

Dezember 2026

Publikation des Genehmigungsentscheids,
Frist für Verwaltungsgerichtsbeschwerde von 30 Tagen
(§ 28 BauG)

Beilagen

Beilage 1: Lärmgutachten

5617 Überbauung Zentrum Widen



Dokument: Bericht Lärmschutz-Verordnung LSV und Norm SIA 181

Datum: 22. März 2018

Auftraggeber

ERP Architekten AG
Husmatt 9
5405 Baden

Architekt

ERP Architekten AG
Husmatt 9
5405 Baden

Sachbearbeitung: Gerhard Wittwer Tel. 056 – 484 50 80

Auftragnehmer

Kopitsis Bauphysik AG
Zentralstrasse 52A
5610 Wohlen

Sachbearbeitung: Julia Armbruster Tel. 056 – 201 44 59



Inhalt

1	Auftrag.....	3
1.1	Objektbeschreibung	3
2	Grundlagen	4
2.1	Gesetzliche Grundlagen.....	4
2.2	SIA-Normen	4
2.3	Planunterlagen	4
2.4	EDV Programme	4
3	Anforderungen an den Schallschutz	5
3.1	Allgemeines.....	5
3.2	Belastungsgrenzwerte nach LSV	5
4	Berechnungen.....	6
4.1	Immissionsberechnung Strassenlärm	6
5	Zusammenfassung.....	8
5.1	Einhaltung der Immissionsgrenzwerte:	8

1 Auftrag

Erstellung des Lärmschutznachweises gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) für eine Wohnüberbauung in Zentrumsnähe der Gemeinde 8967 Widen (AG).

Folgende Nachweise werden erbracht:

- Immissionsnachweis der Bellikonerstrasse sowie der Hasenbergstrasse auf die geplante Bebauung;

1.1 Objektbeschreibung

Bei der Überbauung handelt es sich um drei Mehrfamilienhäuser welche in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III liegen, sowie 4 Doppel- und 5 Reihenhäuser, welche der ES II zugeordnet sind.

Insbesondere die Mehrfamilienhäuser werden von der Bellikoner- und der Hasenbergstrasse mit Strassenlärm belastet.





2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- Umweltschutzgesetz (USG) vom 07.10.1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes vom 15.12.1986

2.2 SIA-Normen

- SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 2006)

2.3 Planunterlagen

Bezeichnung	Massstab	Planstand
Grundriss EG gesamt	1:500	16.01.2017
Grundrisse Gebäude A und B	1:500	16.01.2017
Grundrisse Gebäude C	1:500	26.02.2018
Grundrisse Doppel- u. Reihenhäuser	1:500	16.01.2017

2.4 EDV Programme

- CadnaA (Datakustik GmbH) Version 6.1, Software für den Lärm- und Immissionsschutz

3 Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Allgemeines

Die nachfolgend formulierten Anforderungen gelten für Neubauten. Für Sanierungen und Umbauten gelten die Anforderungen der SIA 181:2006 an den Schallschutz.

Die Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 fordert die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte:

- PLANUNGSWERT (für die Ausscheidung von neuen Bauzonen und die Projektierung von neuen Anlagen)
- IMMISSIONSGRENZWERT (für die Begründung einer Sanierung für die Erteilung einer Baubewilligung)
- ALARMWERT (für die Beurteilung der Dringlichkeit von Sanierungen)

Die Norm SIA 181:2006 legt die Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau fest:

- Gegen AUSSENLÄRM (Luftschall)
- Gegen INNENLÄRM (Luftschall und Trittschall)
- Gegen Funktions- und Benutzungsgeräusche von haustechnischen Anlagen.

Bei der rechnerischen Beurteilung kann es sich nur um eine Prognose handeln, die mit gewissen Toleranzen behaftet ist. Ein rechnerisches Prognoseverfahren mit einer bestimmten Genauigkeit ist daher nur mit einer ausreichenden Zuverlässigkeit verwendbar, wenn die Rechenergebnisse zuzüglich ihrer Toleranz (je nach Rechenaufwand und Genauigkeit der Eingangsdaten) unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegt.

3.2 Belastungsgrenzwerte nach LSV

Die Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm lauten:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert Lr [dB(A)]		Immissionsgrenzwert Lr [dB(A)]		Alarmwert Lr [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

3.2.1 Besondere Belastungsgrenzwerte bei Betriebsbauten

Bei Räumen in Betrieben (LSV Art. 2 Abs. 6 Bst. B), die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II, III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte.

3.2.2 Anforderung

Anforderung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II und ES III.

4 Berechnungen

4.1 Immissionsberechnung Strassenlärm

4.1.1 Allgemein

Das Gebäude wird von der Bellikoner- sowie der Hasenbergstrasse mit Lärm belastet.

Lage: Parzelle 1064, teilweise 124

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Lage: Parzelle 355, 121, 122, teilweise 124

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Als Beurteilungspunkte gelten geöffnete Fenster lärmempfindlicher Räume.

4.1.2 Berechnungsgrundlage

Die Emissionspegel der Strasse wurden dem aktuellen Strassenlärm-Informationssystem des GIS-Browsers entnommen. In untenstehender Tabelle sind die Emissionspegel und die dazugehörigen Verkehrsdaten aufgeführt.

Name	N _t	N _n	N _{t2}	N _{n2}	v	i	L _{re_T}	L _{re_N}
Bellikonerstrasse	486	75	6	7	50	0	75.4	66.4
Hasenbergstrasse	309	47	2	1	50	5	72.9	61

Im untenstehenden Verzeichnis sind die Bedeutungen der einzelnen Abkürzungen zu finden:

N_t: Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
N_n: Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
N_{t2}/N_{n2}: Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. in der Nacht in km/h
v: Geschwindigkeit am Tag und in der Nacht in km/h
i: Strassensteigung in Prozent
L_{re_T}/L_{re_N}: Emissionspegel Tag/Nacht auf der Strassenachse in dB(A)

Die oben aufgeführten Emissionspegel wurden für die nachfolgenden Berechnungen in CadnaA verwendet.



4.1.3 Ergebnis

An den Fassaden des geplanten Neubaus wurden folgende maximale Beurteilungspegel für den Strassenlärm berechnet.

Immissionsort	Strassenlärm [dB(A)]		Grenzwerte IGW	Einhaltung
	Tag	Nacht	Tag / Nacht	
Gebäude A	63	54	65 / 55	Ja
Gebäude B	63	54	65 / 55	Ja
Gebäude C	62	52	65 / 55	Ja
Doppelhäuser	52	43	60 / 50	Ja
Reihenhäuser	48	36	60 / 50	Ja

Die Darstellung der maximalen Lärmbelastung je Fassadenabschnitt ist im Anhang C ersichtlich.

4.1.4 Wertung der Beurteilungspegel

Immissionsgrenzwerte der ESIII

Die Immissionsgrenzwerte der ES III von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden an allen Fassaden der Mehrfamilienhäuser eingehalten.

Immissionsgrenzwerte der ESII

Die Immissionsgrenzwerte der ES II von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden an allen Fassaden eingehalten.

5 Zusammenfassung

5.1 Einhaltung der Immissionsgrenzwerte:

5.1.1 Strassenlärm

Die Immissionsgrenzwerte der ES III sowie die Immissionsgrenzwerte der ES II können an allen Fassaden der jeweiligen geplanten Gebäude erfüllt werden.

Wohlen, 22. März 2018

Kopitsis Bauphysik AG



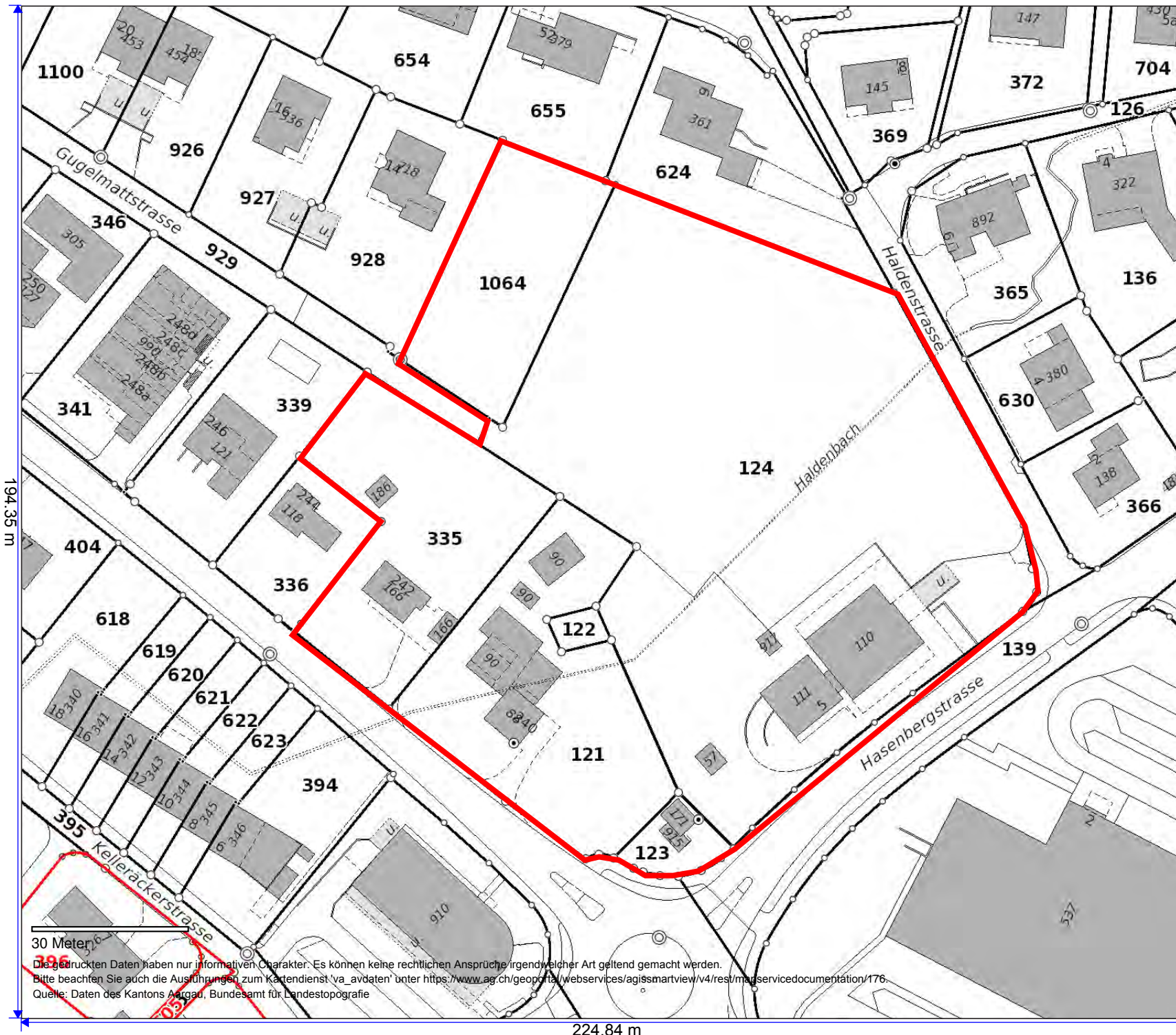
Julia Armbruster
B. Eng Bauphysik/ Akustik

Anhang:

- a) Plangrundlagen
- b) Berechnungsgrundlagen
- c) Darstellung der Beurteilungspegel, Tags- und Nachtzeiten



Anhang a)
Plangrundlagen



Amtliche Vermessung

Legende:

Stand der amtlichen Vermessung

■ numerisch

□ grafisch

proj. Grundstücksnummer

proj. Grundstücksnummer

proj. Grenzpunkte

○ Markstein

○ Kunststoffzeichen

○ Bolzen

○ Rohr

○ Pfahl

✕ Kreuz

• unversichert

proj. selbständige und dauernde Rechte

▭ Baurecht

▭ SelbstRecht.Quellenrecht

proj. Parzellen

▭ Parzelle

Geländennamen

Geländename

Flurnamen

Flurname

30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.

Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_avdaten' unter <https://www.ag.ch/geoportal/webservices/agissmartview/v4/rest/mas servicedocumentation/176>.

Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



agis

1: 1'000

erstellt: 06.02.2018



2222 UZW
Überbauung
Zentrum
Widen

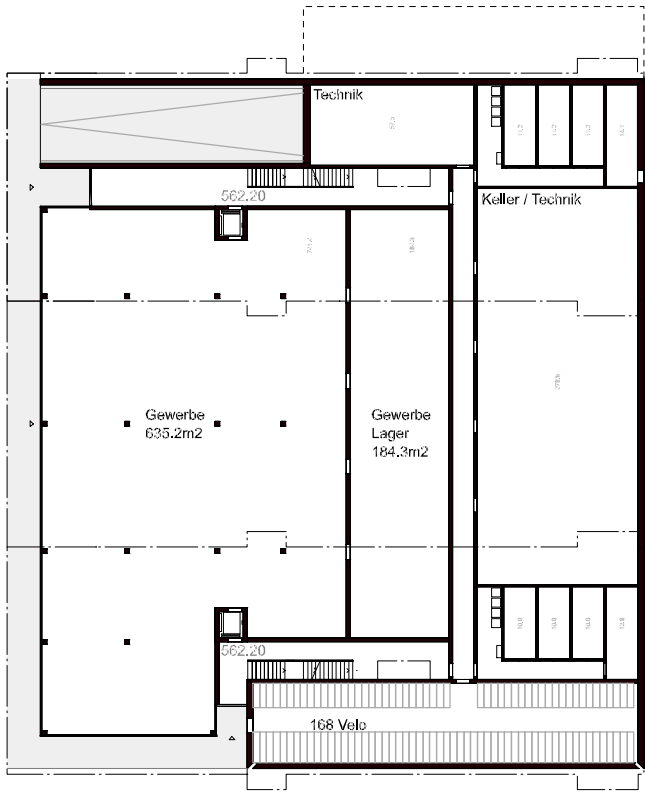
Situation
Eingangsgeschosse Var.
M 1:500

16. Januar 2017

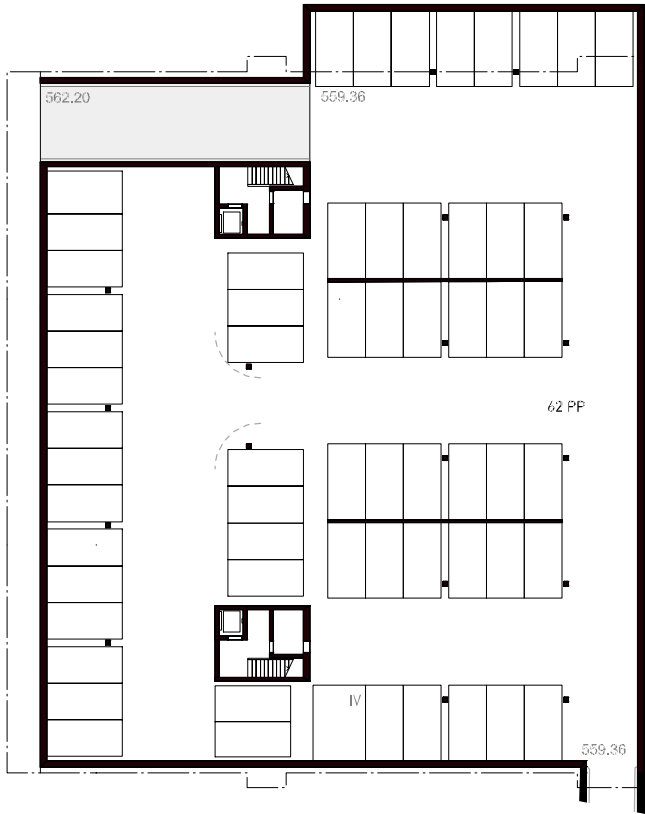


ERP Architekten AG
Husmatt 9
CH-5405 Baden
T +41 56 484 50 80
www.erp-architekten.ch
mail@erp-architekten.ch

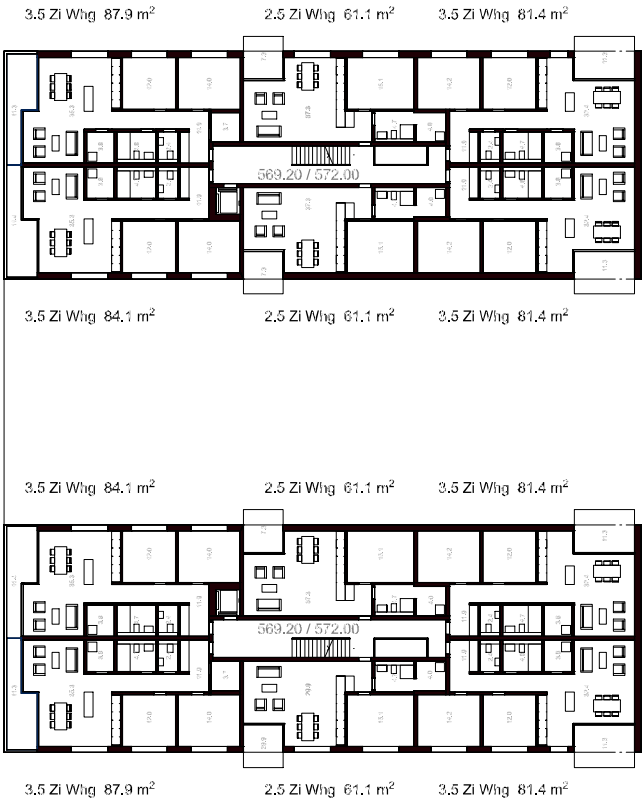
erp
arch
ag



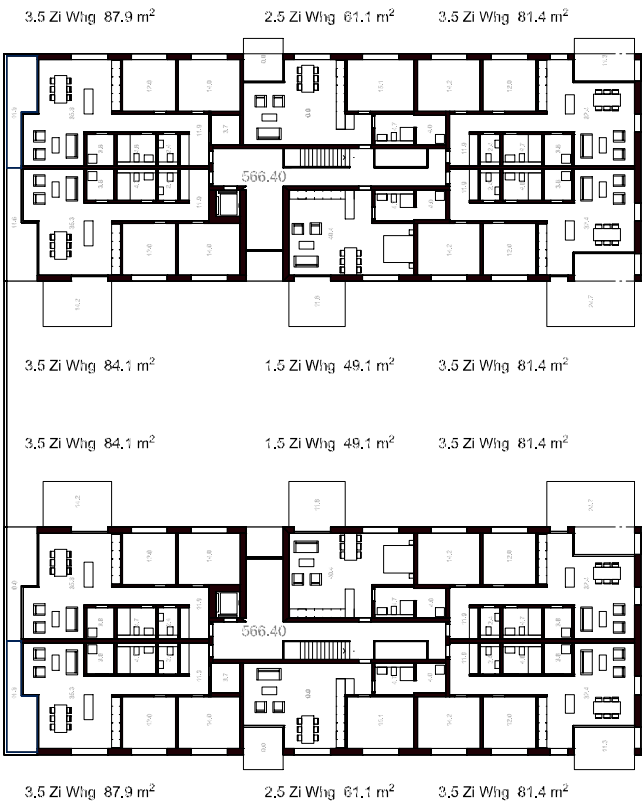
Untergeschoss / Erdgeschoss



Tiefgarage



2. + 3. Obergeschoss

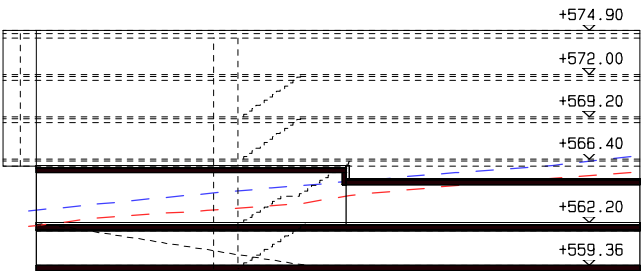


1. Obergeschoss

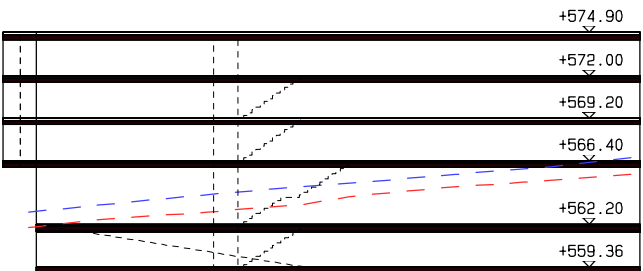
Wohnungen:
1.5 Zi Whg = 2 (5.6%)
2.5 Zi Whg = 10 (27.8%)
3.5 Zi Whg = 24 (66.7%)

Total Whg = 36 (100%)

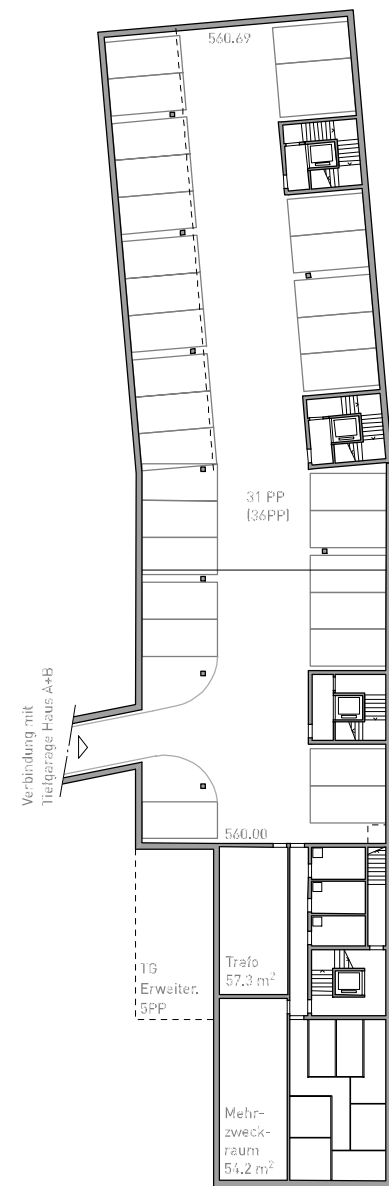
Gewerbe:
Verkaufsfläche 635.2m²
Lager 184.3m²



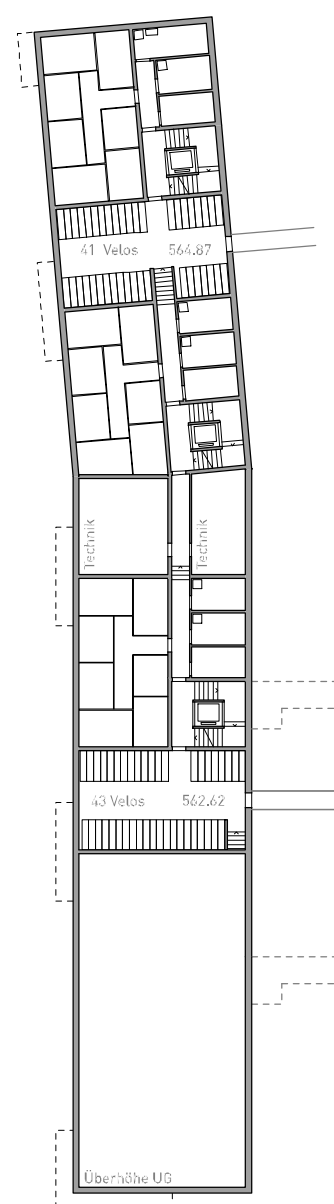
Schemaschnitt 2



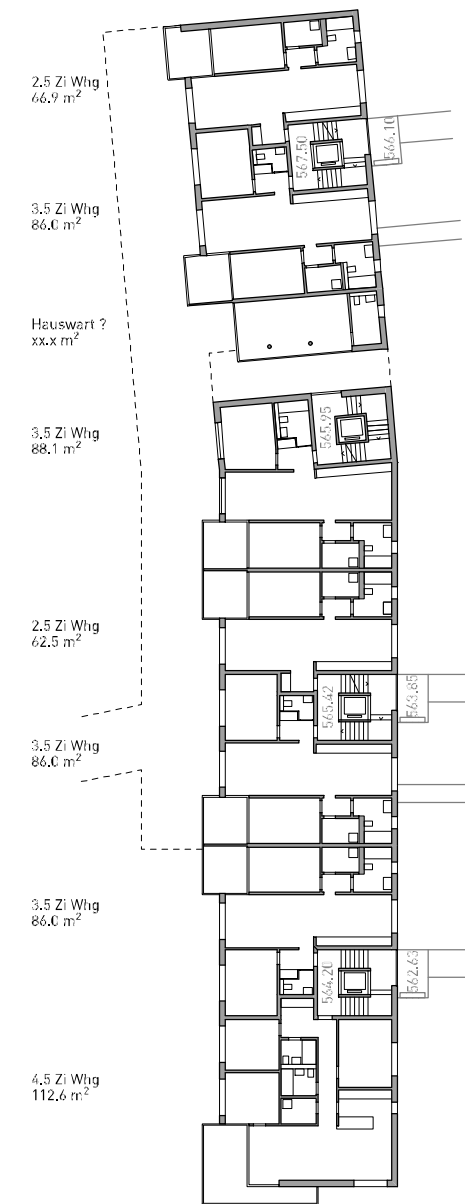
Schemaschnitt 1



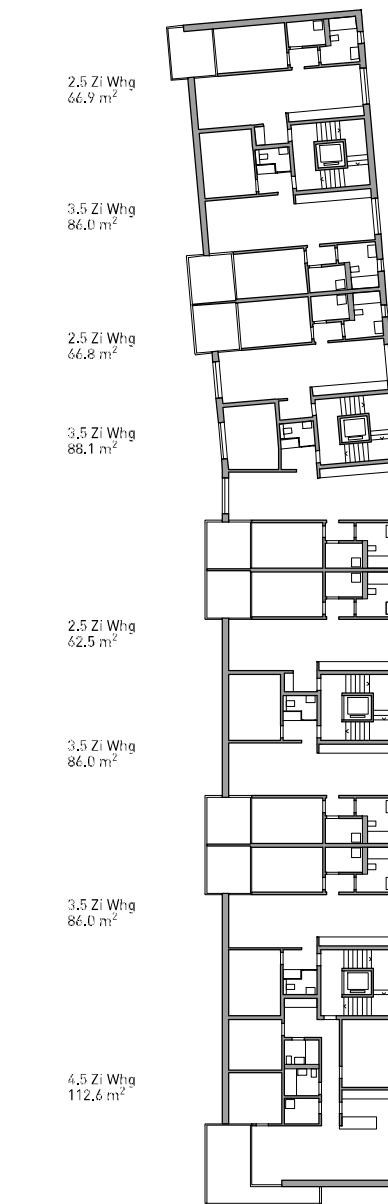
Untergeschoss



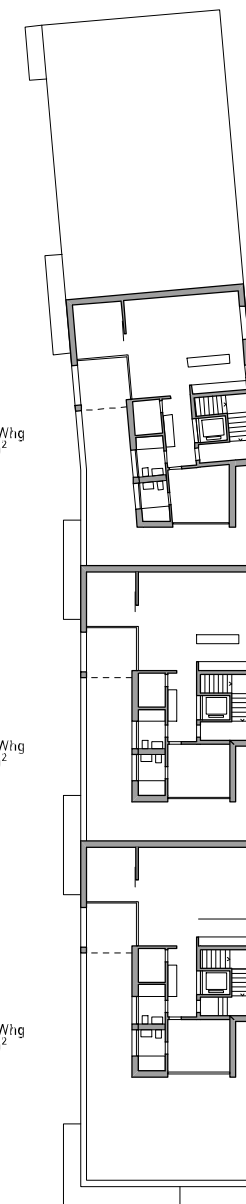
Sockelgeschoss



Erdgeschoss



1.-2.Obergeschoss



Attikageschoss

2222 UZW

Überbauung
Zentrum
Widen

Zentrumszone Z
Haus C

Grundrisse
Mst 1:500

28. Februar 2018



Ansicht Haus C



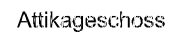
Ansicht Hasenbergstrasse

ERP Architekten AG
Husmatt 9
CH-5405 Baden
T +41 56 484 50 80
www.erp-architekten.ch
mail@erp-architekten.ch

erp
arch
ag

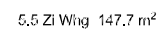
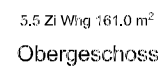
Überbauung
Zentrum
Widen

Grundrisse
Mst 1:500

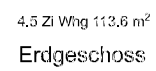


Total Whg = 8 (100%)

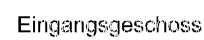
Total Whig = 5 (100%)



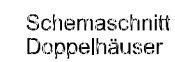
Erdbgeschoss



5 Reihenhäuser



4 Doppelhäuser



Schemaschnitt Reihenhäuser

erp
arch
ag



Anhang b)
Berechnungsgrundlagen

Standortinformation "Emissionskataster"

06.02.2018



Informationen zum Abfragepunkt

Gemeinde:	Widen
Parzellennummer:	119 (21287 m ²)
Landeskoordinaten:	2669797 / 1246790
Höhe ü. M:	561 Meter
Toleranzradius:	2 Meter

Themen

Emissionskataster - LE Tag

Der Emissionspegel wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit, der Steigung sowie weiteren akustisch relevanten Parametern berechnet.

Die Verkehrsdaten (VDATJ, DTV, Nt, Nn, N2, Nn2) stammen aus einem von Ballmer + Partner AG geführten Verkehrskataster, wobei der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf das Jahr 2016 hochgerechnet wurde. Dabei wird von einer jährlichen Verkehrszunahme von 2% ausgegangen.

Die signalisierten Geschwindigkeiten (v) sowie die Strassensteigungen (i) stammen aus dem Strassenlärmkaster des Kantons Aargau. Diese Daten werden im Rahmen von Strassenlärm-Sanierungsprojekten erhoben und sind daher unterschiedlich aktuell.

Der Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und der Steigung berechnet. Dazu wird das EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ mit der empirischen Konstante A=43 verwendet.

Es ist zu beachten, dass Belagskorrekturen sowie Modellkorrekturen bei der Berechnung der Lärmemissionen nicht berücksichtigt wurden. Aktuellster Zeitstand: 24.10.2017

Geoobjekt 'Widen'

Gemeinde	Widen
Abschnittsidentifikation	1551
Achsnummer	K411
Bezugspunkt 1	J782
Distanz BZ1	15
Bezugspunkt 2	J782
Distanz BZ2	191
Erhebungsjahr Verkehrsdaten (hochgerechnet auf 2016)	2013
stündlicher Verkehr tags [Fzg/h]	486
stündlicher Verkehr nachts [Fzg/h]	75
Schwerverkehrsanteil tags [%]	6
Schwerverkehrsanteil nachts [%]	7
Geschwindigkeit	50
Strassensteigung in Prozent	0
Emissionspegel Tag [dB(A)]	75.4
Emissionspegel Nacht [dB(A)]	66.4

Emissionskataster - LE Nacht

Der Emissionspegel wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit, der Steigung sowie weiteren akustisch relevanten Parametern berechnet.

Die Verkehrsdaten (VDATJ, DTV, Nt, Nn, N2, Nn2) stammen aus einem von Ballmer + Partner AG geführten Verkehrskataster, wobei der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf das Jahr 2016 hochgerechnet wurde. Dabei wird von einer jährlichen Verkehrszunahme von 2% ausgegangen.

Die signalisierten Geschwindigkeiten (v) sowie die Strassensteigungen (i) stammen aus dem Strassenlärmkaster des Kantons Aargau. Diese Daten werden im Rahmen von Strassenlärm-Sanierungsprojekten erhoben und sind daher unterschiedlich aktuell. Der Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und der Steigung berechnet. Dazu wird das EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ mit der empirischen Konstante A=43 verwendet. Es ist zu beachten, dass Belagskorrekturen sowie Modellkorrekturen bei der Berechnung der Lärmemissionen nicht berücksichtigt wurden. Aktuellster Zeitstand: 24.10.2017

Geoobjekt 'Widen'

Gemeinde	Widen
Abschnittsidentifikation	1551
Achsnummer	K411
Bezugspunkt 1	J782
Distanz BZ1	15
Bezugspunkt 2	J782
Distanz BZ2	191
Erhebungsjahr Verkehrsdaten (hochgerechnet auf 2016)	2013
stündlicher Verkehr tags [Fzg/h]	486
stündlicher Verkehr nachts [Fzg/h]	75
Schwerverkehrsanteil tags [%]	6
Schwerverkehrsanteil nachts [%]	7
Geschwindigkeit	50
Strassensteigung in Prozent	0
Emissionspegel Tag [dB(A)]	75.4
Emissionspegel Nacht [dB(A)]	66.4

Emissionskataster - DTV

Der Emissionspegel wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit, der Steigung sowie weiteren akustisch relevanten Parametern berechnet.

Die Verkehrsdaten (VDATJ, DTV, Nt, Nn, N2, Nn2) stammen aus einem von Ballmer + Partner AG geführten Verkehrskataster, wobei der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf das Jahr 2016 hochgerechnet wurde. Dabei wird von einer jährlichen Verkehrszunahme von 2% ausgegangen.

Die signalisierten Geschwindigkeiten (v) sowie die Strassensteigungen (i) stammen aus dem Strassenlärmkaster des Kantons Aargau. Diese Daten werden im Rahmen von Strassenlärm-Sanierungsprojekten erhoben und sind daher unterschiedlich aktuell.

Der Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und der Steigung berechnet. Dazu wird das EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ mit der empirischen Konstante A=43 verwendet.

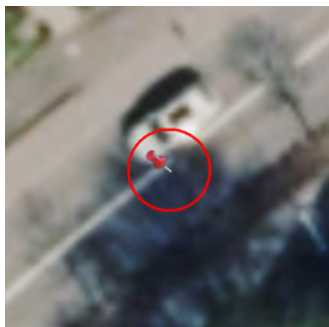
Es ist zu beachten, dass Belagskorrekturen sowie Modellkorrekturen bei der Berechnung der Lärmemissionen nicht berücksichtigt wurden. Aktuellster Zeitstand: 24.10.2017

Geoobjekt 'Widen'

Gemeinde	Widen
Abschnittsidentifikation	1551
Achsnummer	K411
Bezugspunkt 1	J782
Distanz BZ1	15
Bezugspunkt 2	J782
Distanz BZ2	191
Erhebungsjahr Verkehrsdaten (hochgerechnet auf 2016)	2013
stündlicher Verkehr tags [Fzg/h]	486
stündlicher Verkehr nachts [Fzg/h]	75
Schwerverkehrsanteil tags [%]	6
Schwerverkehrsanteil nachts [%]	7
Geschwindigkeit	50
Strassensteigung in Prozent	0
Emissionspegel Tag [dB(A)]	75.4
Emissionspegel Nacht [dB(A)]	66.4

Standortinformation "Emissionskataster"

06.02.2018



Informationen zum Abfragepunkt

Gemeinde:	Widen
Parzellennummer:	139 (4183 m ²)
Landeskoordinaten:	2669893 / 1246787
Höhe ü. M:	563 Meter
Toleranzradius:	2 Meter

Themen

Emissionskataster - LE Tag

Der Emissionspegel wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit, der Steigung sowie weiteren akustisch relevanten Parametern berechnet.

Die Verkehrsdaten (VDATJ, DTV, Nt, Nn, Nt2, Nn2) stammen aus einem von Ballmer + Partner AG geführten Verkehrskataster, wobei der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf das Jahr 2016 hochgerechnet wurde. Dabei wird von einer jährlichen Verkehrszunahme von 2% ausgegangen.

Die signalisierten Geschwindigkeiten (v) sowie die Strassensteigungen (i) stammen aus dem Strassenlärmkaster des Kantons Aargau. Diese Daten werden im Rahmen von Strassenlärm-Sanierungsprojekten erhoben und sind daher unterschiedlich aktuell.

Der Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und der Steigung berechnet. Dazu wird das EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ mit der empirischen Konstante A=43 verwendet.

Es ist zu beachten, dass Belagskorrekturen sowie Modellkorrekturen bei der Berechnung der Lärmemissionen nicht berücksichtigt wurden. Aktuellster Zeitstand: 24.10.2017

Geoobjekt 'Widen'

Gemeinde	Widen
Abschnittsidentifikation	1582
Achsnummer	K412
Bezugspunkt 1	J900
Distanz BZ1	19
Bezugspunkt 2	J904
Distanz BZ2	16
Erhebungsjahr Verkehrsdaten (hochgerechnet auf 2016)	2016
stündlicher Verkehr tags [Fzg/h]	309
stündlicher Verkehr nachts [Fzg/h]	47
Schwerverkehrsanteil tags [%]	2
Schwerverkehrsanteil nachts [%]	1
Geschwindigkeit	50
Strassensteigung in Prozent	5
Emissionspegel Tag [dB(A)]	72.9
Emissionspegel Nacht [dB(A)]	61

Emissionskataster - LE Nacht

Der Emissionspegel wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit, der Steigung sowie weiteren akustisch relevanten Parametern berechnet.

Die Verkehrsdaten (VDATJ, DTV, Nt, Nn, Nt2, Nn2) stammen aus einem von Ballmer + Partner AG geführten Verkehrskataster, wobei der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf das Jahr 2016 hochgerechnet wurde. Dabei wird von einer jährlichen Verkehrszunahme von 2% ausgegangen.

Die signalisierten Geschwindigkeiten (v) sowie die Strassensteigungen (i) stammen aus dem Strassenlärmkaster des Kantons Aargau. Diese Daten werden im Rahmen von Strassenlärm-Sanierungsprojekten erhoben und sind daher unterschiedlich aktuell. Der Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und der Steigung berechnet. Dazu wird das EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ mit der empirischen Konstante A=43 verwendet. Es ist zu beachten, dass Belagskorrekturen sowie Modellkorrekturen bei der Berechnung der Lärmemissionen nicht berücksichtigt wurden. Aktuellster Zeitstand: 24.10.2017

Geoobjekt 'Widen'

Gemeinde	Widen
Abschnittsidentifikation	1582
Achsnummer	K412
Bezugspunkt 1	J900
Distanz BZ1	19
Bezugspunkt 2	J904
Distanz BZ2	16
Erhebungsjahr Verkehrsdaten (hochgerechnet auf 2016)	2016
stündlicher Verkehr tags [Fzg/h]	309
stündlicher Verkehr nachts [Fzg/h]	47
Schwerverkehrsanteil tags [%]	2
Schwerverkehrsanteil nachts [%]	1
Geschwindigkeit	50
Strassensteigung in Prozent	5
Emissionspegel Tag [dB(A)]	72.9
Emissionspegel Nacht [dB(A)]	61

Emissionskataster - DTV

Der Emissionspegel wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit, der Steigung sowie weiteren akustisch relevanten Parametern berechnet.

Die Verkehrsdaten (VDATJ, DTV, Nt, Nn, Nt2, Nn2) stammen aus einem von Ballmer + Partner AG geführten Verkehrskataster, wobei der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf das Jahr 2016 hochgerechnet wurde. Dabei wird von einer jährlichen Verkehrszunahme von 2% ausgegangen.

Die signalisierten Geschwindigkeiten (v) sowie die Strassensteigungen (i) stammen aus dem Strassenlärmkaster des Kantons Aargau. Diese Daten werden im Rahmen von Strassenlärm-Sanierungsprojekten erhoben und sind daher unterschiedlich aktuell.

Der Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) wird aus den Verkehrsdaten, der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und der Steigung berechnet. Dazu wird das EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ mit der empirischen Konstante A=43 verwendet.

Es ist zu beachten, dass Belagskorrekturen sowie Modellkorrekturen bei der Berechnung der Lärmemissionen nicht berücksichtigt wurden. Aktuellster Zeitstand: 24.10.2017

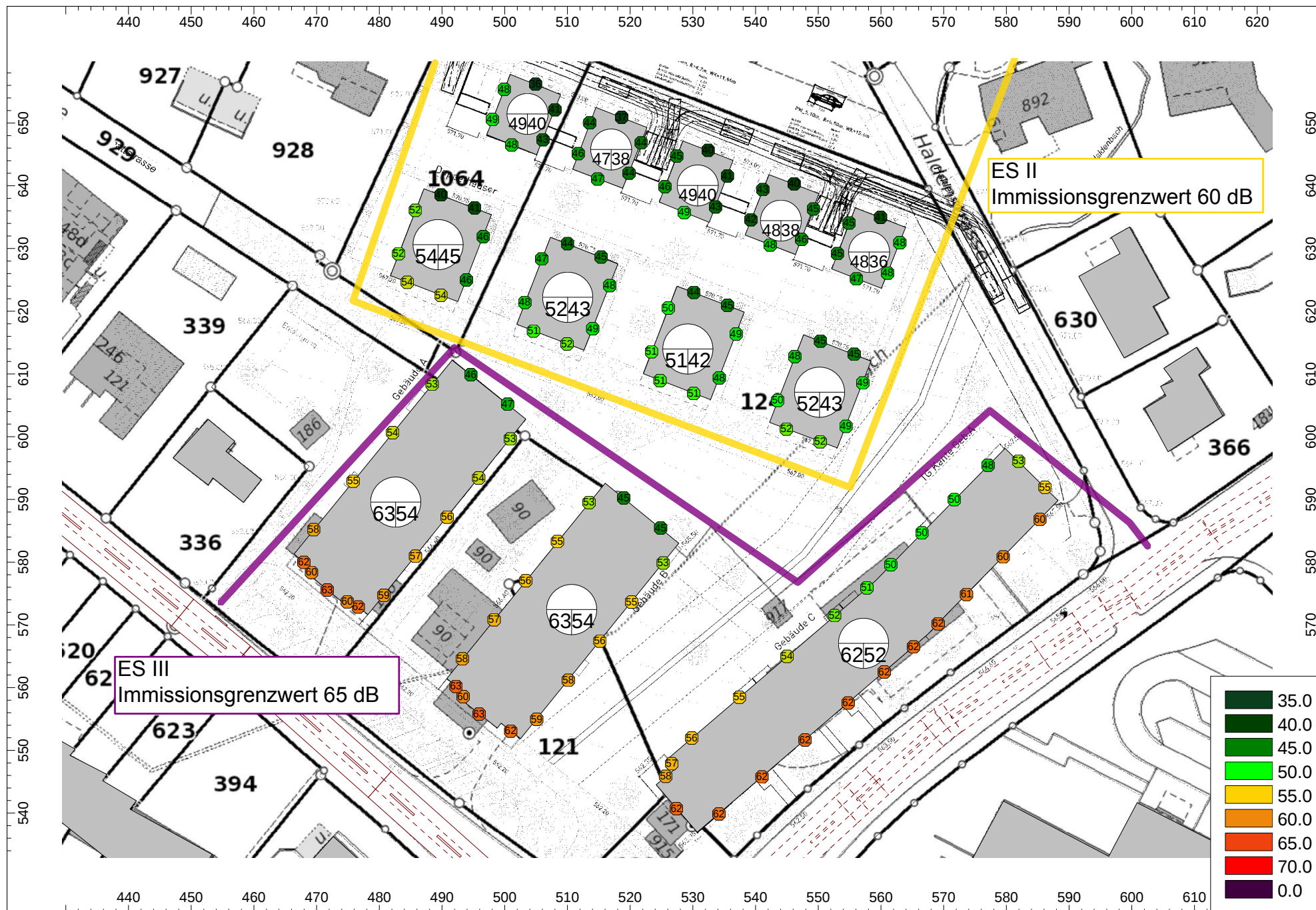
Geoobjekt 'Widen'

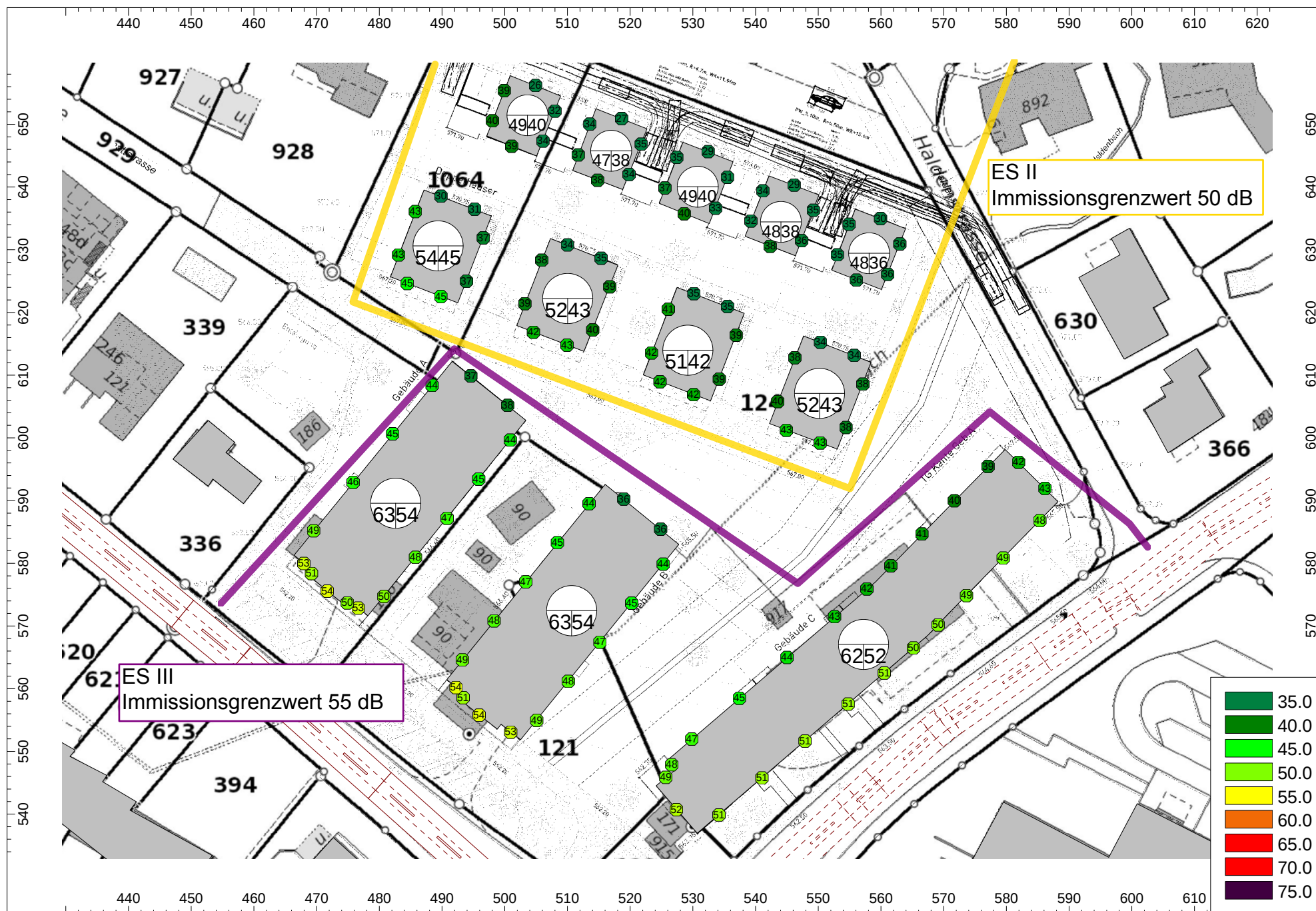
Gemeinde	Widen
Abschnittsidentifikation	1582
Achsnummer	K412
Bezugspunkt 1	J900
Distanz BZ1	19
Bezugspunkt 2	J904
Distanz BZ2	16
Erhebungsjahr Verkehrsdaten (hochgerechnet auf 2016)	2016
stündlicher Verkehr tags [Fzg/h]	309
stündlicher Verkehr nachts [Fzg/h]	47
Schwerverkehrsanteil tags [%]	2
Schwerverkehrsanteil nachts [%]	1
Geschwindigkeit	50
Strassensteigung in Prozent	5
Emissionspegel Tag [dB(A)]	72.9
Emissionspegel Nacht [dB(A)]	61



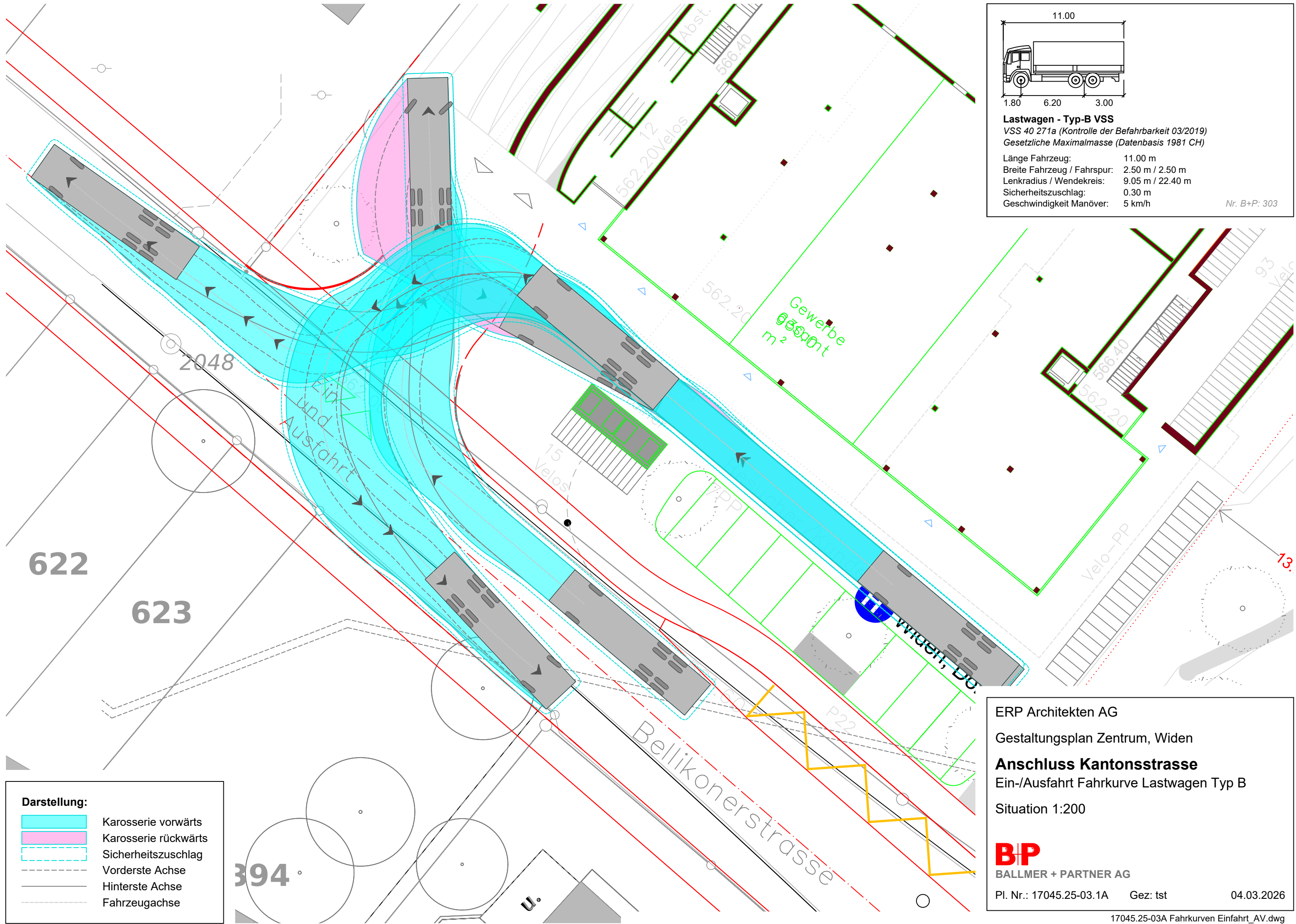
Anhang c)

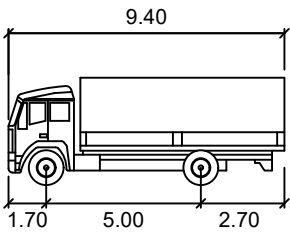
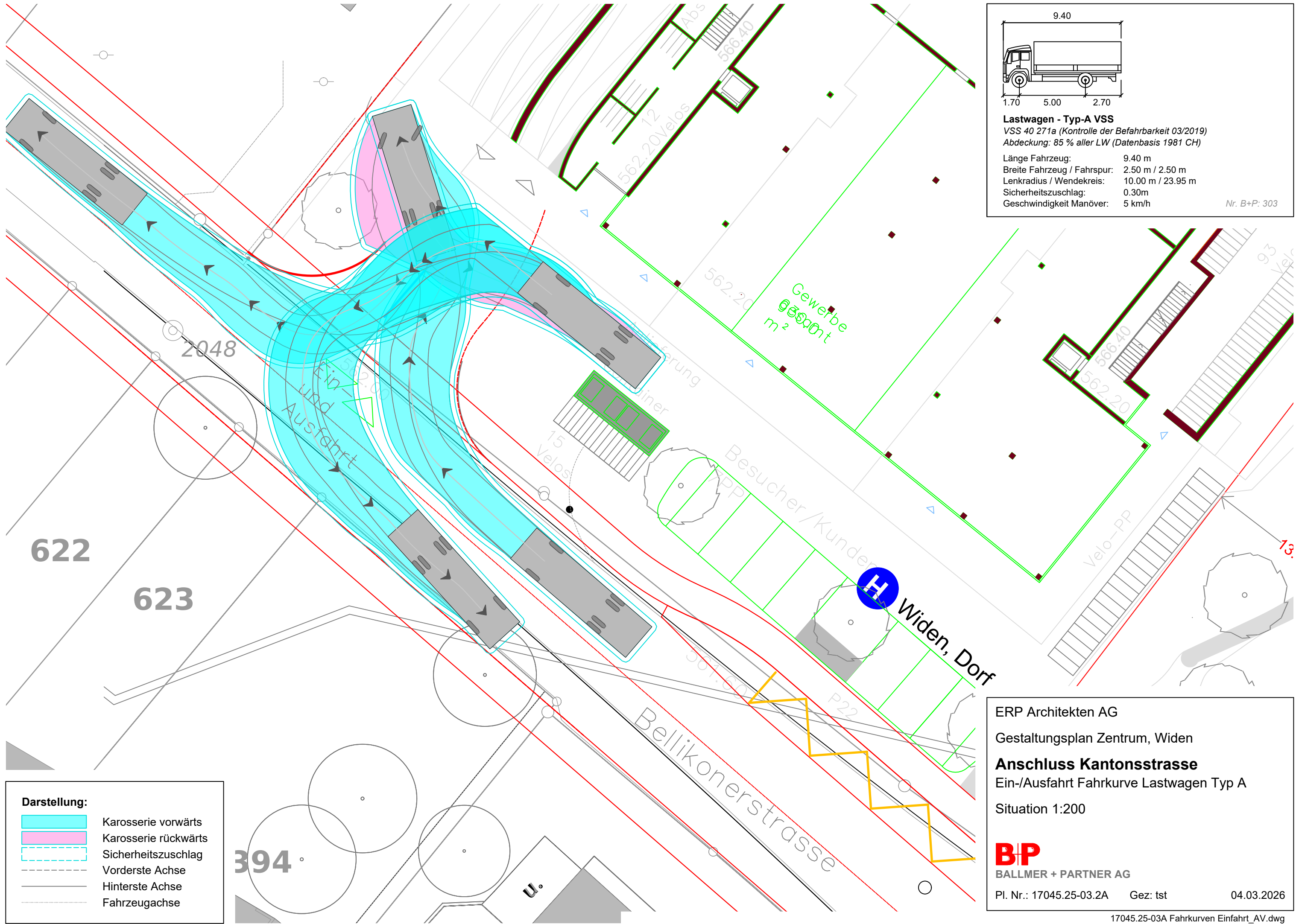
Darstellung der Beurteilungspegel, Tags- und Nachtzeiten





Beilage 2: Schleppkurven Ein- und Ausfahrt Bellikonerstrasse





Lastwagen - Typ-A VSS
VSS 40 271a (Kontrolle der Befahrbarkeit 03/2019)
Abdeckung: 85 % aller LW (Datenbasis 1981 CH)

Länge Fahrzeug:	9.40 m
Breite Fahrzeug / Fahrspur:	2.50 m / 2.50 m
Lenkradius / Wendekreis:	10.00 m / 23.95 m
Sicherheitszuschlag:	0.30m
Geschwindigkeit Manöver:	5 km/h

Nr. B+P: 303

622

623

394

2048

562.20

562.20

562.20

562.20

562.20

562.20

562.20

562.20

562.20

Gewerbe
gebiet
m²

Besucher/Kunden

H Widen, Dorf

Bellikonerstrasse

Velo-PP

73

Darstellung:

- Karosserie vorwärts
- Karosserie rückwärts
- Sicherheitszuschlag
- Vorderste Achse
- Hinterste Achse
- Fahrzeugachse

ERP Architekten AG
Gestaltungsplan Zentrum, Widen
Anschluss Kantonsstrasse
Ein-/Ausfahrt Fahrkurve Lastwagen Typ A
Situation 1:200

B+P
BALLMER + PARTNER AG

Pl. Nr.: 17045.25-03.2A Gez: tst 04.03.2026

17045.25-03A Fahrkurven Einfahrt_AV.dwg