



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 09.10.2019

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2019 / 35

Erscheinungsbild Landstrasse K114: Verpflichtungskredit für die Fertigstellung des Entwicklungsrichtplanes und die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans (Rahmengestaltungsplan) von CHF 150'000

Das Wichtigste in Kürze

An der Informationsveranstaltung vom 20. August 2018 wurde dem Gemeinderat, dem Einwohnerrat und den zuständigen Kommissionen das Resultat der Phase 3 anhand des Leporellos „Entwicklungsthesen Landstrasse K114 Obersiggenthal“ vorgestellt. Die Darstellung der Entwicklungsthesen als Leporello erlaubt eine bildhafte Vorstellung über die künftige Entwicklung des gesamten Strassenraums entlang der Landstrasse und stellt eine hervorragende und weit gediehene, richtplanartige Grundlage für die Erstellung eines formellen Entwicklungsrichtplans dar.

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat zu den Entwicklungsthesen Landstrasse K114 am 5. November 2018 eine koordinierte Stellungnahme der Abteilungen Raumentwicklung, Verkehr und Tiefbau abgegeben (Aktenuflage Nr. 4).

Die Arbeiten der bisherigen Phasen sind auf breite Zustimmung gestossen und bilden die Grundlage für die nachfolgende Phase 4.

Damit die Gemeinde als zuständige Planungsbehörde ihre Vorstellungen einbringen und durchsetzen kann, soll der Kanton auch in den anstehenden Planungsprozess wieder eingebunden und gleichzeitig verpflichtet werden.

Die hohe Komplexität der verkehrlichen, aussenräumlichen und ortsbaulichen Anforderungen erfordert nun, die vorhandenen Entwicklungsthesen zu präzisieren, die Realisierbarkeit zu prüfen und die wesentlichen Inhalte in Form eines Entwicklungsrichtplans verbindlich zu sichern.

Der Gemeinderat erhält damit ein strategisch wichtiges Führungsinstrument in Form eines behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans.

Mit dem Rahmengestaltungsplan soll zudem ein grundeigentümergebundenes Instrument zur Sicherung der wichtigsten Eckpfeiler geschaffen werden.

Beide Planungsinstrumente sind auch für den Kanton bindend.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Für das Erscheinungsbild der Landstrasse K114 wird ein Verpflichtungskredit für die Fertigstellung des Entwicklungsrichtplans und die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes (Rahmengestaltungsplan) von CHF 150'000 inkl. MwSt. bewilligt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zum Projektierungskredit Erscheinungsbild Landstrasse K114 folgenden Bericht:

1 Ausgangslage

Der Richtplan des Kantons Aargau enthält im Kapitel S1.1 „Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung“ zum Thema „belastete Strassenabschnitte innerorts“ folgende „Planungsanweisung und örtliche Festlegung“:

1.4 An Strassenabschnitten, die in Zonen mit Wohnanteilen im Siedlungsgebiet liegen und einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 15'000 Motorfahrzeugen/Tag aufweisen, sind die Gemeinden verpflichtet, das an die belastete Verkehrsachse angrenzende Siedlungsgebiet durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist. Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.

Bereits heute besteht auf der gesamten Länge der Landstrasse eine hohe Belastung durch den motorisierten Verkehr. Der durchschnittliche tägliche Verkehr betrug im Bereich Breite 21'420 Fahrzeuge (Erhebung 2015), zwischen Kirchdorf und Nussbaumen 18'305 Fahrzeuge (Erhebung 2017) und im Bereich Oederlin 8'007 Fahrzeuge (Erhebung 2011) (Daten agis). Seither hat die Verkehrsmenge weiter zugenommen und wird durch die kantonal prognostizierte Bevölkerungsentwicklung weiter zunehmen.

Der Einwohnerrat Obersiggenthal hat am 25. Juni 2015 für die Erarbeitung eines kommunalen Richtplans für das Erscheinungsbild entlang der Landstrasse K114 zur Umsetzung des Richtplanbeschlusses S1.1/1.4 einen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 262'000 (inkl. MWST) bewilligt. Die zugesprochenen kantonalen Beiträge betragen CHF 88'000 (inkl. MWST) an den Gesamtkosten.

Der bisherige Planungsprozess hat drei Phasen durchlaufen:

- Phase 1 Erarbeitung von Entwicklungsstudien für die gestalterische und funktionale Aufwertung durch drei Teams im zentralen Bereich zwischen dem Knoten Landschreiber bis zur Limmatbrücke (Synthesebericht Phase 1 / Aufgabenstellung Phase 2, Aktenauflage Nr. 1).
19.12.2016 Informationsveranstaltung Phase 1 für GR, ER, PLAKO, BAKO, VEKO, OBK.
- Phase 2 Weiterbearbeitung über die gesamte Länge der Landstrasse (ab Gemeindegrenze zu Untersiggenthal bis Gemeindegrenze nach Oederlinareal) durch zwei Teams zur Erarbeitung gesamtheitlicher Konzepte. Daraus wurde die Entwicklungsstudie des Planungsteams Ernst Niklaus Fausch Architekten zur Weiterbearbeitung beziehungsweise planungsrechtlichen Umsetzung empfohlen (Synthesebericht Phase 2, Aktenauflage Nr. 2).
3.5.2017 Informationsveranstaltung Phase 2 für GR, ER, PLAKO, BAKO, VEKO, OBK.
- Phase 3 Überführen der Entwicklungsstudien in Entwicklungsthesen (Leporello) als Basis für einen zu verfeinernden / finalisierenden Entwicklungsrichtplan (Leporello, Aktenauflage Nr. 3)
20.8.2018 Informationsveranstaltung Phase 3 für GR, ER, PLAKO, BAKO, VEKO, OBK.

Die Arbeiten der Phasen 1-3 wurden als Pilotprojekt in enger Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinde sowie unter Begleitung eines fachlich breit abgestützten Gremiums erarbeitet.

Die erarbeiteten Entwicklungsthesen geben einerseits Hinweise für die künftigen Gestaltungsprinzipien des Strassenraums und andererseits Möglichkeiten für eine gesamthaft koordinierte innere Siedlungsentwicklung an den gut erreichbaren Lagen. Der Zweck bestand darin, eine für die gesamte Landstrasse optimierte Gestaltung und Abwicklung des Verkehrs sowie eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung aufzuzeigen. Die Entwicklungsabsichten konnten so ausgehend von den Planungsabsichten der Gemeinde und den kantonalen Vorgaben entlang der Landstrasse K114 konkretisiert werden.

An der Informationsveranstaltung vom 20. August 2018 wurde dem Gemeinderat, dem Einwohnerrat und den zuständigen Kommissionen das Resultat der Phase 3 anhand des Leporellos „Entwicklungsthesen Landstrasse K114 Obersiggenthal“ vorgestellt. Die Darstellung der Entwicklungsthesen als Leporello erlaubt eine bildhafte Vorstellung über die künftige Entwicklung des gesamten Strassenraums entlang der Landstrasse Entwicklungsthesen (Leporello) und stellt eine hervorragende und weit gediehene, richtplanartige Grundlage für die Erstellung eines formellen Entwicklungsrichtplans dar.

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat zu den Entwicklungsthesen Landstrasse K114 am 5. November 2018 eine koordinierte Stellungnahme der Abteilungen Raumentwicklung, Verkehr und Tiefbau abgegeben (Aktenaufgabe Nr. 4).

Die Arbeiten der bisherigen Phasen sind auf breite Zustimmung gestossen und bilden die Grundlage für die nachfolgende Phase 4.

2 Ziel und Zweck der Phase 4

Die nun beantragte Phase 4 baut auf der bisher erfolgten Planung auf. Sie hat zum Ziel, den Entwicklungsrichtplan Landstrasse fertig zu stellen und einen Sondernutzungsplan („Rahmengestaltungsplan“) Landstrasse zu erstellen. Damit sollen die Entwicklungsabsichten behörden- und grundeigentümergebunden gesichert werden.

Damit die Gemeinde als zuständige Planungsbehörde ihre Vorstellungen einbringen und durchsetzen kann, soll der Kanton auch in den anstehenden Planungsprozess wieder eingebunden und gleichzeitig verpflichtet werden.

Die beachtliche Länge der Landstrasse von rund 3 km mit örtlich sehr unterschiedlichen Anforderungen bedingt eine vertiefende, differenzierende Betrachtung der jeweiligen Abschnitte. Die Landstrasse bildet die nordwestliche Haupteinfallsachse ins Zentrum Baden-Wettingen und wird es voraussichtlich auch bleiben.

Im Hinblick auf die OASE (Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostargau) soll die grosse Chance wahrgenommen werden, die vorhandenen klaren Vorstellungen über die funktionalen und gestalterischen Anforderungen sichern zu können, um somit einen für die Gemeinde genügend attraktiven Strassenraum mit hoher Qualität der angrenzenden Siedlung zu erreichen.

Die hohe Komplexität der verkehrlichen, aussenräumlichen und ortsbaulichen Anforderungen erfordert nun, die vorhandenen Entwicklungsthesen zu präzisieren, die Realisierbarkeit zu prüfen und die wesentlichen Inhalte in Form eines Entwicklungsrichtplans verbindlich zu sichern. Der Gemeinderat erhält damit ein strategisch wichtiges Führungsinstrument in Form eines behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans.

Mit dem Rahmengestaltungsplan soll zudem ein grundeigentümergebundenes Instrument zur Sicherung der wichtigsten Eckpfeiler geschaffen werden.

Beide Planungsinstrumente sind auch für den Kanton bindend.

3 Entwicklungsrichtplan, Sondernutzungsplan

3.1 Entwicklungsrichtplan Landstrasse

Im Entwicklungsrichtplan Landstrasse sollen die grundsätzlichen Eckpfeiler und Rahmenbedingungen für zukünftige Überbauungen, Erschliessungen und Aussenraum- / Freiraumgestaltungen behördenverbindlich festgelegt werden. Der Richtplan soll nicht allzu eng und projektspezifisch ausformuliert werden, damit ein genügender Spielraum für nachfolgende Planungen und Projekte offen gehalten werden kann. Um den Richtplan auf eine verkehrstechnisch machbare Basis abstützen zu können, sollen die verschiedenen Aspekte der Erschliessung überprüft und gefestigt werden (Gegenstand des parallel zu erarbeitenden Rahmengestaltungsplans).

Der behördenverbindliche Entwicklungsrichtplan dient

- als Basis für grundeigentümergebundene Erschliessungs- und Gestaltungspläne und
- als Grundlage für die Beurteilung von Einzelbauvorhaben im Baubewilligungsverfahren, um diese Vorhaben auf eine gesamtheitliche und übergeordnete Betrachtung abstützen zu können.

Der Entwicklungsrichtplan ERP ist ein kommunaler Richtplan gemäss § 7 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO):

- ¹ *Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Gewerbe, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw.*
- ² *Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.*

3.2 Sondernutzungsplan („Rahmengestaltungsplan“) Landstrasse

Mit § 9 Abs. 3 BauV besteht eine Rechtsgrundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der wesentlichen Ziele der Entwicklungsthesen unter Einbezug der Kantonsstrasse. Mit der Erarbeitung eines Sondernutzungsplanes über die Landstrasse betreten die Gemeinde Obersigenthal und der Kanton Neuland. Bisher hat noch keine Gemeinde mit einem Sondernutzungsplan die Richtplanziele gemäss Beschluss 1.4 des Richtplankapitels S 1.1 umgesetzt.

Dieser Prozess ist von entscheidender Bedeutung, um den Raumbedarf und die Ausgleichsmassnahmen der erarbeiteten Thesen über einen langen Zeitraum zu sichern. Wie ein solcher Sondernutzungsplan („Rahmengestaltungsplan“) genau aussehen wird, beziehungsweise welche Inhalte in welcher Form grundeigentümergebunden gesichert werden sollen, muss in diesem Prozess in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachstellen des Kantons erarbeitet werden. Wesentliche Elemente eines solchen Sondernutzungsplans wären beispielsweise die Sicherung des Raums für die konzeptionellen Zielsetzungen der Landstrasse (zum Beispiel mit Baulinien für die benötigten Querschnitte), die Sicherung der konzeptionellen Zielsetzungen zur Sicherung der Grün- und Freiraumstrukturen, die Sicherung der Plätze zu den Querstrassen im Zentrum, die Sicherung der Zielsetzungen bei den Querstrassen (Raumsicherung, Bauen direkt an die Strasse etc.), die Platzsituation bei der Hertensteinstrasse. Möglicherweise können auch Nutzungsgrundsätze wie zum Beispiel abschnittsweise publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen oder Gestaltungsgrundsätze wie zum Beispiel die Orientierung der Bauten auf die Landstrasse oder Rücksprung der Wohnnutzung im Bereich Kirchdorf verbindlich festgelegt werden.

Falls solche Massnahmen Einschränkungen für private Anstösser mit sich bringen, soll so weit wie möglich eine planerisch wertgleiche Kompensation geschaffen werden. Die Entwicklungsthesen zeigen, dass in wesentlichen Teilen entlang der Landstrasse mehr Raum für die strassenseitigen Massnahmen erforderlich ist. Diese darf / soll nicht einseitig auf Kosten der betroffenen Landeigentümerschaften erfolgen. Im Prozess der Sondernutzungsplanung muss deshalb sichergestellt werden, dass Landabtretungen zum Beispiel mit einer baulichen Mehrnutzung kompensiert werden können. Die Kompabilität solcher Massnahmen mit der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal ist im Laufe des Verfahrens zu klären.

Der Sondernutzungsplan richtet sich nach § 15 Abs. 2 BauG / § 9 BauV, Sondernutzungspläne zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraumes. Das öffentlich-rechtliche Verfahren ist in den §§ 23 bis 28 BauG umschrieben.

4 Erläuterung der Planungsinstrumente

4.1 Entwicklungsrichtplan Landstrasse

Rechtliche Grundlage	§ 7 BNO; behördenverbindlicher kommunaler Richtplan, Festsetzung durch den Gemeinderat
Fachliche Grundlagen	Entwicklungsstudie Landstrasse K114 / Entwicklungsthesen
Pflichtenheft, Leistungsverzeichnis	<ul style="list-style-type: none"> – Bestandteile: Situationsplan 1:2'000, Bestimmungen (Vorschriften), erläuternder Bericht – Perimeter; analog der Entwicklungsstudie Landstrasse K114 – Einleitende Grundsätze, z.B. <ul style="list-style-type: none"> – Synergien / Wechselwirkung Siedlung und Verkehr – Funktionierendes Verkehrsnetz für alle Teilnehmer – Aufwertung / Gestaltung Strassenräume (von Fassade zu Fassade) – Innenentwicklungspotenzial erkennen / nutzen / gestalten – Abschnittweise behördenverbindliche Vorgaben in möglichst konkreter Form <ul style="list-style-type: none"> – Ortsbauliche Prinzipien; Anordnung, Ausrichtung, Körnigkeit, Höhen – Aussenraumtypologien; Vorplatz- / Vorgartenbereich, Zwischenräume, Hofräume, Plätze, öffentliche / private Grün- und Freiräume, Landschaftselemente wie z.B. Bachquerungen – Strassenelemente Landstrasse K114; Fahrbahnen motorisierter Verkehr, Buslinien und Haltestellen, Radverkehr, Fussverkehr; Mischnutzung / Trennnutzung; Prinzipien der Querschnitte – Erschliessungs- / Zufahrtsprinzipien in Abhängigkeit der Nutzungen (reines Wohnen, Mischnutzungen, reines Arbeiten) – Durchwegung für Fussgänger und Radfahrer in Querrichtung und Vernetzung mit umliegenden Quartieren – Mechanismen unterschiedlicher Nutzungsdichten im Schild zwischen Schulstrasse / Landstrasse – Abgleich mit Bauzonenplan / BNO sowie mit konkreten Planungs- und Bauvorhaben
Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> – Basis für grundeigentümergebundenen Sondernutzungsplan – Beurteilung von Einzelbauvorhaben im Baubewilligungsverfahren gestützt auf eine gesamtheitliche bzw. übergeordnete Betrachtung

- Vorgaben für Arealentwicklungen, Gestaltungsplanungen auf Teilarealen gestützt auf eine gesamtheitliche bzw. übergeordnete Betrachtung
- Kosten beinhalten
- Bearbeitung und Bereinigung der Entwürfe
 - 2 Besprechungen in Begleitgruppe mit Beteiligung Planerteam
 - „schlanken“ Prozess mit Vernehmlassung beim Kanton, Mitwirkung der Anstösser bis zur Festsetzung durch den Gemeinderat

4.2 Sondernutzungsplan (Rahmengestaltungsplan) Landstrasse

- Rechtliche Grundlage § 15 Abs. 2 BauG / § 9 BauV; Sondernutzungspläne zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraumes; öffentlich-rechtliches Verfahren gemäss §§ 23 bis 28 BauG
- Fachliche Grundlagen
- Entwicklungsstudie Landstrasse K114 / Entwicklungsthesen
 - Entwicklungsrichtplan Landstrasse K114
- Pflichtenheft, Leistungsverzeichnis
- Inhalt: Situationsplan 1:1'000, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
 - Perimeter; Strassenraum Landstrasse K114 (von geplanter Fassade zu geplanter Fassade)
 - Einleitende Grundsätze aus § 9 BauV, z.B.
 - Ziele und Massnahmen zur Aufwertung der Strassenräume und der öffentlichen Freiräume sowie zur Verbesserung der Wohnqualität
 - ev. namentlich Anordnung, Gestaltung von Bauten, Anlagen und Freiräumen
 - Raumbeanspruchung muss immer mit gestalterischen Qualitäten verknüpft werden
 - Festlegungen im Sondernutzungsplan
 - Beanspruchter Korridor je Regelabschnitt für „Strassenkörper“; Fahrbahnen MIV, ÖV, Radverkehr, Fussverkehr; Vergleich mit aktuellen Kantonsstrassenparzellen
 - Zusätzlicher Platzbedarf für Knoten, Umsteigeorte, gestalterische oder funktional notwendige Aufweitungen, innerhalb / ausserhalb Strassenkörper (z.B. Mehrweckstreifen, Plätze, Ausstattungselemente zum Verweilen, Einzelbäume und Baumreihen)
 - Prinzipien der Erschliessung und Zufahrten in Abhängigkeit der Nutzungen
 - Prinzipien für den planerischen Ausgleich von beanspruchten Flächen bzw. beschränkten baulichen Möglichkeiten (z.B. Ausnützungs- / Höhenbonus, Näherbaurecht zur künftigen Strassenparzelle usw.)
 - Verbindliche Sicherung von besonders wertvollen Bäumen
- Anwendungsbereich
- Sicherung von Flächen für künftige Strassensanierungsprojekte / Ausbauvorhaben
 - Sicherung gestalterischer Elemente mit Platzbedarf, die einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Strassenraum leisten
- Kosten beinhalten
- Bearbeitung und Bereinigung der Entwürfe bis zur öffentlichen Auflage, ohne Behandlung von Einwendungen / Beschwerden
 - 3 bis 4 Besprechungen in Begleitgruppe, Beteiligung Planerteam

- Begleitung und Beratung im öffentlich-rechtlichen Verfahren gemäss §§ 23 bis 28 BauG

5 Projektablauf und grober Zeitrahmen

Der voraussichtliche Planungsablauf sieht wie folgt aus:

Initiierung	2019
Vorbereitung	2019
Erarbeitung kommunaler Richtplan Landstrasse K114 und Sondernutzungsplan Bearbeitung ab ca. Bereinigung, Festsetzung durch Gemeinderat	1. Quartal 2020 bis Mitte 2021
Öffentlich-rechtliches Verfahren Sondernutzungsplan gemäss §§ 23 bis 28 BauG	ab Ende 2021

6 Kostenschätzung und Kreditantrag

Für den gesamten Prozess ergibt sich auf Grund von Erfahrungswerten und der voraussichtlichen Komplexität folgende Kostenschätzung:

Vorleistungen, bereits erbracht (2019)	Betrag CHF
Aufgabenstellung, Kostenzusammenstellung, Vorbereitung Planungskredit	5'000
Total	5'000

Leistungen	Betrag CHF
Projektleitung durch externes Fachbüro (Arcoplan) – Projektadministration – Unterstützung in bau- und planungsrechtlichen Fragen – Dokumentation der Prozesse (Aktennotizen) – Sitzungskoordination, Teilnahme an Sitzungen begleitende Arbeitsgruppe	10'000
Entschädigung Fachpersonen in Begleitgruppe (z.B. Fachbereiche Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung)	10'000
Entschädigung an 1 interdisziplinäres Planerteam – Erarbeitung Entwicklungsrichtplan, Leistungsumfang gemäss Kapitel 4.1 – Erarbeitung Sondernutzungsplanung, Leistungsumfang gemäss Kapitel 4.2	20'000 90'000
Reserve für vertiefende rechtliche Abklärungen und eine grössere Anzahl an Mitwirkungsangaben und Einwendungen	9'300
Mehrwertsteuer 7.7% (Rundung)	10'700
Total (inkl. MwSt.)	150'000

Von kantonaler Seite (Raumentwicklung) wird aktuell pro Planung maximal 33 % oder Fr. 50'000.00 gewährt (gemäss Merkblatt für kantonale Beiträge gemäss § 2A Dekret über die Beiträge an die Raumplanung; SAR 713.510). Die tatsächliche Höhe der Beiträge wird anhand der Qualitätskriterien der Abteilung Raumentwicklung festgelegt (vorbehältlich Budgetgenehmigung)

und Verfügbarkeit der Mittel). Da es sich um ein Pilotprojekt handelt, werden höhere Beiträge erwartet. Ein Gesuch um Beiträge wurde eingereicht, die effektiven Beiträge sind noch nicht bekannt.

Diese Planungskosten werden aus den Einnahmen der Mehrwertabgaben finanziert.

Aktenauflage	Nr. 1	Synthesebericht Phase 1 / Aufgabenstellung Phase 2, 13. Januar 2017
	Nr. 2	Synthesebericht Phase 2, Aktenauflage, 20. Juni 2017
	Nr. 3	Entwicklungsthesen (Leporello), Juli 2018
	Nr. 4	Koordinierte Stellungnahme der Abteilungen Raumentwicklung, Verkehr und Tiefbau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau, 5. November 2018

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Dieter Martin

Simon Knecht