

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost
Oliver Hager, dipl. Arch. FH / Raumplaner ETHZ
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 72
oliver.hager@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Mägenwil
Schulweg 3
5506 Mägenwil

14. Juli 2021

FACHLICHE STELLUNGNAHME

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.254 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Mägenwil
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Sandfoore Baufelder la bis lf"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. März 2021 haben Sie uns die oben genannte Sondernutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Gestützt auf die baugesetzlichen Anforderungen und im Sinne der Beratung sind die noch klärungsbedürftigen Punkte nachstehend dargelegt.

Damit der abschliessende Vorprüfungsbericht auf die wichtigsten Aussagen beschränkt werden kann, übermitteln wir vorerst die fachliche Stellungnahme. Nach Bereinigung der Vorlage wird der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgestellt. Dieser ist Bestandteil der öffentlichen Auflage. Das Vorprüfungsergebnis ergibt sich wie folgt:

1. Ausgangslage

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1:500 vom 18. März 2021
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 18. März 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 18. März 2021
- Plan Richtprojekt Untergeschoss vom 15. Mai 2019
- Plan Richtprojekt Erdgeschoss vom 15. Mai 2019
- Plan Richtprojekt 1. Obergeschoss vom 15. Mai 2019
- Plan Richtprojekt Schnitte S01-02-03 vom 15. Mai 2019
- Richtprojekt "Neubau Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Mägenwil" vom 2. April 2021

- Vorprojekt "Neubau Aquarium-Fachgeschäft" vom 12. März 2021
- Tabelle "BGF und Pflicht-Parkplätze, Neubau Aquarium-Fachgeschäft" vom 18. März 2021
- Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) vom 17. März 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Basierend auf den Resultaten aus einer Testplanung (Ende 2011 bis Mai 2012) und der anschliessenden behördenverbindlichen "Masterplanung Zentrum Mägenwil" wurde eine Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung (BVUARE.17.210) und ein "Rahmengestaltungsplan" (RGP, BVU-ARE.15.141) erstellt, mit welchem die Erschliessung des gesamten Gebiets und für alle Verkehrsträger, eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und vor allem auch eine verbindliche Sicherung hochwertiger Freiräume gewährleistet werden soll. Der RGP ist genehmigt und bildet die Grundlage, um in den einzelnen Baufeldern mit Teilgestaltungsplänen (TGP) qualitativ hochwertige, aufeinander abgestimmte Überbauungen zu erstellen.

Der vorliegende TGP umfasst den südwestlichen Teil des Rahmengestaltungsplanperimeters und liegt zwischen der Hauptstrasse, Alten Bahnhofstrasse und dem Schulweg.

2. Gesamtbeurteilung

Als Ländlicher Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Mägenwil im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Mägenwil im "Masterplan Zentrum Mägenwil" vom 26. März 2015 und dem RGP "Sandfoore" dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Nachweis Fahrwegrecht Baufelder Ie und If (siehe Ziffer 3.3.3)
- Erschliessung Baufeld Ig (siehe Ziffer 3.3.3)
- Weitere wichtige Hinweise und Vorbehalte in den SNV (siehe Ziffer 3.3.6)
- Festsetzung Baufeld Ib (siehe Ziffer 3.3.7)
- Regelung "Bereich für offene, vertikale Erschliessung, exklusive Liftanlage" (siehe Ziffer 3.3.7)
- Herleitung und Begründung Abweichung Regelbauweise (siehe Ziffer 3.3.7)

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Die Abteilung Raumentwicklung war im Vorfeld dieser Sondernutzungsplanung in den Planungsprozess eingebunden. Die Einholung von kantonalen Grundlagen zur Erarbeitung des TGP hatte sich damit erübrigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Baden Regio wurde im vorgelagert erarbeiteten Masterplanverfahren miteinbezogen. Eine weitere regionale Abstimmung ist somit nicht erforderlich.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen TGP, der die im übergeordnet erstellten RGP festgelegten Rahmenbedingungen, basierend auf einem Richtprojekt und vorangehenden Architekturwettbewerb, konkretisiert.

Die wichtigen räumlichen Eckwerte für das Gesamtareal wie die Lage der Freiräume, der Baufelder und des öffentlich zugänglichen Quartierparks (Bungert) wurden bereits auf Stufe des übergeordneten RGP geregelt.

Gemäss § 4 Abs. 4 SNV RGP sind TGP über die einzelnen Baufelder zu erstellen. Zumindest über die Baufelder Ia bis Ie muss ein TGP erstellt werden. Der gewählte Perimeter des vorliegenden TGP erfüllt zumindest diese Anforderung. Das im Architekturwettbewerb siegreiche Projekt wurde zu einem Richtprojekt für die Baufelder Ia bis Ie weiterbearbeitet und bildet zusammen mit dem Richtprojekt für das Baufeld If die finale Grundlage für den TGP.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Wohnschwerpunkt (WSP) nach S 1.9

Das Gebiet "Bahnhof/Wolfboden" (Nr. 9) in Mägenwil ist gestützt auf das Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 1.1, als WSP festgesetzt. Mit dieser Festlegung wird beabsichtigt, in der Nähe des Bahnhofs, sowohl eine hochstehende Siedlungsentwicklung im überbauten Bestand als auch eine qualitätsvolle Entwicklung der noch unüberbauten Gebiete zu erreichen (Planungsgrundsatz B).

Das Gebiet "Sandfoore" gilt als Bestandteil dieses WSP und ist somit ein wichtiges Schlüsselgebiet in der Entwicklung der Gemeinde. Gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.1, muss die Gemeinde eine bauliche Dichte beim WSP Nr. 9 von 100 Einwohnern pro Hektar (E/ha) und gemäss Planungsanweisung 2.3 einen Mindestwohnanteil von 70 % nachweisen.

Es liegt ein stufengerechter Nachweis der baulichen Dichte von 115 E/ha und eines Wohnanteils von über 80 % vor. Die Rahmenbedingungen des WSP werden somit berücksichtigt. Das ist sachgerecht.

Gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.3, ist eine öV-Erschliessungsgüte B im Zeitpunkt der Realisierung nachzuweisen. Momentan befindet sich das Planungsgebiet trotz Bushaltestellen (2 Buslinien) und Bahnhof in einem Einzugsgebiet von 300 m in der öV-Güteklasse D. Im Rahmen des strategischen Entwicklungsprogramms (STEP) 2025 wird auf dem Abschnitt Mägenwil–Lenzburg–Rapperswil die Leistungsfähigkeit gesteigert und die Kapazität für einen Halbstundentakt frei. Die Ausbauten am Gleis werden ab diesem Jahr in mehreren Etappen realisiert. Somit ist eine Verbesserung der öV-Güteklasse für diesen WSP absehbar.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Ortsbild und Städtebau

Das Teilgebiet im vorliegenden TGP differenziert sich gegenüber den anderen Teilgebieten durch eine geringere Dichte und feinere Körnigkeit zwischen der Kernzone und dem Bungert. Im Grundsatz soll mit einer geschlossenen Bauweise entlang der Hauptstrasse reagiert, mit einem markanten Eckgebäude ein ortsbaulicher Akzent gesetzt und gegenüber dem öffentlich zugänglichen Bungert eine qualitativ hochwertige Parkfassade erstellt werden. Weiter soll das bestehende Ensemble mit der Villa, dem Wasserbecken und dem Gartenhaus durch die gezielte Setzung von drei Einzelgebäuden in seiner Position gestärkt werden und einen gemeinschaftlichen Aussenraum bilden. Die Einbettung der neuen Gebäude durch eine Orientierung an der Massstäblichkeit der Umgebung (Gebäudehöhe) und städtebaulich präzise Setzung zur Schaffung eines durchlässigen Freiraums mit differenzierten Qualitäten wird begrüsst.

Gemäss § 5 Abs. 2 SNV RGP haben die Baufelder Ia bis Ig wegleitenden Charakter und können in der Lage und Ausdehnung angepasst werden. Dabei sind aber hohe Anforderungen an die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zum gemeinschaftlichen Aussenraum der Villa Strebel im Sinne des damaligen Richtprojekts nachzuweisen.

Das Baufeld Ib weicht in seiner Ausdehnung vom RGP ab. Die Verlängerung des Baufeldes bis zum Baufeld Ic wird dahingehend und nachvollziehbar im Planungsbericht begründet, dass damit eine Rampenanlage für die unterirdische Einstellhalle innerhalb des Baufeldes platziert werden kann.



Freiraum, Natur und Erholungsraum

Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Typologie mit der Gebäudeerschliessung und den Wohnzimmern mit Veranden beziehungsweise Balkonen an dem gemeinschaftlichen Aussenraum. In Kombination mit dem Baumbestand, dem Wasserbecken und dem Gartenhaus sind die Voraussetzungen für einen halböffentlichen Begegnungsraum mit hoher Qualität gegeben.

Dieser Aussenraum wird durch eine direkte Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle zu den Wohnungen wenig frequentiert. Darum wurde sachgerecht direkt angrenzend an den gemeinschaftlichen Aussenraum im Bereich des Baufelds Id ein Bereich für eine offene, vertikale Erschliessung

(Lifanlage) geschaffen. Das ist sachgerecht. Die Umsetzung im TGP muss aber noch angepasst werden (siehe Ziffer 3.3.6).

Auf eine Festlegung der Orientierung der Gebäudeerschliessung zum gemeinschaftlichen Aussenraum im TGP wird verzichtet. Es wird empfohlen, in den SNV für diese wertvolle fussläufige Erschliessung zugehörige Bestimmungen zu schaffen und die Orientierung der Gebäudeerschliessung zumindest im Orientierungsinhalt des Situationsplans zu definieren (*Hinweis*).

Durch die Setzung der Tiefgarage kann der alte Baumbestand auf dem Bungert und die Identität dieses Ortes weitgehend erhalten werden. Die weitere homogene Aussenraumgestaltung zwischen den Baufeldern stärkt den Bezug zum Bungert weiter.

Im RGP ist die fussläufige Erschliessung des Bungert von der Hauptstrasse her über die bestehende Unterführung mit seiner Rampenanlage und eine Querverbindung zwischen Schulweg und Alte Bahnhofstrasse festgelegt. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Aufenthaltsqualität des Quartierparks und seiner Zugänglichkeit fehlt. Damit wird der Quartierplatz aus fachlicher Sicht geschwächt und das ist nicht sachgerecht. Es wird eine über § 10 SNV RGP hinausgehende stufengerechte Auseinandersetzung mit dem Quartierpark empfohlen (*Hinweis*).

Die Erhaltung des Charakters des baumbestandenen Parks mit der alten Linde ist essenziell für die Qualität des gemeinschaftlichen Aussenraums. Die Festsetzung der alten Linde und auch der Föhre im Genehmigungsinhalt wird ausdrücklich begrüsst. Es ist im Rahmen der nachgelagerten Baubewilligungsverfahren darauf zu achten, dass diese Bäume erhalten bleiben (*Hinweis*).

3.3.3 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wurde auf Basis des RGP für die Baufelder Ia bis If konkretisiert. Es ist vorgesehen, zumindest die Baufelder Ia bis Id alternativ nicht vollumfänglich über die Alte Bahnhofstrasse zu erschliessen. Die Erschliessung soll über die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt mit dem Baufeld III an der Industriestrasse ermöglicht werden. Dies ist in § 7 SNV des TGP (SNV TGP) geregelt und verstösst mit der Kann-Formulierung nicht gegen die Rahmenbedingungen des RGP.

Die Erschliessung über die Industriestrasse kann aber Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der einzelnen übergeordneten Knoten haben und dies gilt es entsprechend zu berücksichtigen. Gemäss Richtprojekt des Baufeld If wäre weiter auch eine Erschliessung der Baufelder Ia bis Id sowie Ie über die Tiefgarage des Baufeldes If möglich. Alternativ könnte dies auch in die SNV aufgenommen werden (*Hinweise*).

Die Erschliessung des Baufeldes Ie soll über das bestehende Fahrwegrecht aus dem Jahr 1985 über das Baufeld If erfolgen. Allein damit lässt sich jedoch nicht beurteilen, ob die Benutzungsintensität gemäss TGP mit Inhalt und Umfang des bestehenden Fahrwegrechts vereinbar ist. In erster Linie ist dabei auf den Eintrag im Grundbuch sowie auf den Erwerbgrund und allenfalls auf die Art, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit ausgeübt worden ist, abzustellen. Es ist nach Sinn und Zweck der Dienstbarkeit zu fragen, und es sind die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks zu berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichts 117 II 536 vom 3. Dezember 1991). Dem Verpflichteten kann eine Mehrbelastung, die sich durch geänderte Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes ergibt, nicht ohne Weiteres zugemutet werden (Art. 739 Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB). Es gilt abzuklären, ob das bestehende Fahrwegrecht ausreicht (**Vorbehalt**).

Das Baufeld Ig wird im vorliegenden TGP nicht berücksichtigt. Die Erläuterungen im Planungsbericht, dass die bestehende Erschliessung über die K 268 besitzstandsgeschützt ist, bei einem Ersatzneubau nicht mehr ab der K 268 Hauptstrasse erschlossen werden darf und die Erschliessung dieses Baufeldes (Parzelle 203) über den TGP II geregelt werden könnte, sind dabei wenig nachvollziehbar. Gemäss § 4 Abs. 4 SNV RGP muss über die Baufelder Ia bis Ie ein TGP erstellt werden. Somit muss das Baufeld Ig zwar nicht zwingend im vorliegenden TGP integriert werden. Allerdings

sieht § 19 SNV RGP vor, dass die Baufelder innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zufahrtsbereiche zu erschliessen sind. Für das Baufeld Ig ist kein eigener Zufahrtsbereich vorgesehen. Theoretisch kommen die Zufahrtsbereiche ab der Alten Bahnhofstrasse oder ab der Industriestrasse in Frage. Angesichts der Lage des Baufelds Ig dürfte es raumplanerisch wesentlich zweckmässiger sein, das Baufeld ab der Alten Bahnhofstrasse zu erschliessen. Es scheint unrealistisch, dass eine Erschliessungslösung im Teilgestaltungsplan II zu einem besseren Endergebnis führen dürfte (Querung Fussweg / Schulstrasse). Ausserdem gibt auch die Nummerierung der Baufelder einen Hinweis darauf, dass gemäss RGP das Baufeld Ig wie die anderen Baufelder I über die Alte Bahnhofstrasse erschlossen werden soll. Weiter muss eine Erschliessung gemäss § 33 BauG so ausgeführt werden, dass der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird, was ebenfalls für eine Erschliessung ab Alter Bahnhofstrasse spricht. Zudem schreibt § 21 SNV RGP vor, dass die Strassen und Wege im Zuge von Teilüberbauungen so weit zu erstellen sind, als die genügende Erschliessung im Sinne § 32 Abs. lit. b BauG dies fordert. Gestützt darauf und gestützt auf die Pflicht der Gemeinde, die Bauzonen zu erschliessen, wird verlangt, dass im vorliegenden TGP eine Variante vorgesehen wird, wie das Baufeld Ig ab der Alten Bahnhofstrasse erschlossen werden kann, falls keine andere Erschliessung realisiert werden kann (**Vorbehalt**).

Im RGP wurde die Funktion und Lage der Alten Bahnhofstrasse mit einer Verortung der Wendeanlage im Baufeld V festgelegt. In § 7 Abs. 4 SNV TGP wird die Dimensionierung der Wendeanlage geregelt. Die Berücksichtigung eines 10-m-Lastwagens ist zwar sachgerecht, betrifft aber den Perimeter des TGP nicht (siehe Ziffer 3.3.5).

Da die Fusswegverbindung gemäss Legende mittels Dienstbarkeit zu sichern ist, liegt die Vermutung nahe, dass es sich um eine *öffentliche* Fusswegverbindung handeln soll. Falls dies der Fall ist, ist die Bezeichnung entsprechend zu präzisieren. Andernfalls ist genauer zu klären, wen die Dienstbarkeit begünstigen soll. Zudem ist in den SNV die notwendige Regelung zu treffen, beispielsweise in Bezug auf den Bau, den Unterhalt und die Erneuerung. Zum Beispiel könnte die Bestimmung analog zu § 18 SNV RGP ausgestaltet werden (*Hinweis*).

Die Ver- und Entsorgung soll über die Alte Bahnhofstrasse gewährleistet werden. Das ist grundsätzlich sachgerecht. Es bleibt jedoch unklar, wie die Anlieferung beziehungsweise Ver- und Entsorgung der beiden Baufelder If und Ie funktionieren soll. Dies darf nicht auf oder ab der K 268 Hauptstrasse und im Verzweigungsbereich zur Alten Bahnhofstrasse erfolgen. Aufgrund der Gewerbenutzung wird empfohlen, dies stufengerecht im TGP zu klären (*Hinweis*).

Parkierung

Gestützt auf § 43 Abs. 3 BauV wurde die Anzahl der Pflichtparkplätze für die Baufelder Ia bis If, III, beziehungsweise V, auf Basis der VSS¹-Norm 640 281 (2006) und dem Standorttyp D, ermittelt. Insgesamt wurden für die Wohn- und Gewerbenutzungen ein Bedarf an 212 bis 234 Parkplätzen errechnet und im Richtprojekt mit 228 unterirdischen Parkplätzen plausibilisiert. Die Ermittlung der effektiven Anzahl Pflichtparkplätze wird in die nachgelagerten Baubewilligungsverfahren verschoben.

Auf der Stufe des RGP wurde die Konkretisierung der Vorgaben zur Parkierung in § 22 Abs. 2 SNV RGP auf das Teilgestaltungsplanverfahren verlagert. Dabei wurde aber aus fachlicher Sicht für diesen Standort als WSP in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof eine Sicherung nachhaltiger Mobilität erwartet. § 22 Abs. 2 SNV RGP sieht dazu vor, dass gestützt auf ein Mobilitätskonzept ortspezifische Vorschriften zum Parkfelder- und Fahrradabstellplatzbedarf festgelegt werden können. In diesem Zusammenhang ist auch das Potenzial eines betrieblichen Mobilitätsmanagements und des autoreduzierten Wohnens zu untersuchen. Die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Mobilität mit dieser Standortgunst werden stufengerecht in § 9 SNV TGP minimal festgelegt und berücksichtigen die kantonale Strategie "mobilitätAARGAU". Das ist knapp sachgerecht.

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

3.3.4 Weitere materielle Hinweise

Lärm

In § 25 SNV RGP sind die lärmrechtlichen Bestimmungen festgelegt, um die Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu gewährleisten. Im vorliegenden Planungsbericht werden im Kapitel Lärm die wichtigsten Punkte wiedergegeben. Weiter werden im vorliegenden TGP keine weiteren lärmrechtlichen Vorgaben gemacht. Dies ist auch nicht notwendig.

Es wird davon ausgegangen, dass das vorliegende Richtprojekt die lärmrechtlichen Anforderungen erfüllt. Der definitive Nachweis muss allerdings im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Lärmgutachten erbracht werden (*Hinweis*).

Energie

Die Gemeinde Mägenwil liegt im Versorgungsgebiet der AEW Energie AG. Für die neue Erschliessung des Areals liegen noch keine Leistungsangaben vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass es für die vorgesehene Nutzung des Gesamtareals keine weitere Trafostation benötigt.

3.3.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von Mägenwil richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

Die vorliegenden SNV TGP sind grossmehrheitlich stufengerecht formuliert, benötigen zum Teil aber eine Präzisierung. Siehe dazu nachfolgende Vorbehalte und Hinweise:

- § 4 Abs. 5 Dass der minimale Gewerbeflächenanteil 17 % beträgt, muss im TGP nicht wiederholt werden. Wird es wiederholt, ist die Formulierung der SNV RGP zu übernehmen: *Der minimale Gewerbeflächenanteil beträgt 17 % gemessen an der anrechenbaren Geschossfläche.*
- § 6 Abs. 3 Die Regelung ist sehr unbestimmt. Es wird empfohlen, mit einer beispielhaften Aufzählung darzulegen, welche Aspekte für die Wohnqualität wesentlich sind.
- § 7 Abs. 1–3 Aus der Bestimmung ist nicht klar ersichtlich, wie viele Einstellhallen erstellt werden und welchen Baufeldern sie dienen. Offenbar wird für das Baufeld Ie eine separate unterirdische Einstellhalle erstellt. Dass dies auch für das Baufeld If der Fall ist, ergibt sich nur aus dem Planungsbericht. In den SNV muss eine klare Formulierung gewählt werden, aus der hervorgeht, wie viele Einstellhallen für welche Baufelder zu erstellen sind. Dies ist umso wichtiger, als auch die Etappierung in § 8 SNV TGP darauf abstellt (**Vorbehalt**).
- § 7 Abs. 4 Der Bereich für eine Wendeanlage liegt ausserhalb des Perimeters des vorliegenden TGP und kann entsprechend nicht in den SNV des TGP geregelt werden. Abs. 4 ist zu streichen (**Vorbehalt**).
- § 8 Abs. 1 Sprachlich ist hier die Möglichkeit des § 7 Abs. 1 SNV TGP zu integrieren, wonach ein Einkauf in die Einstellhalle von Baufeld III zulässig ist. Die Hochbauten müssen demnach auch erstellt werden dürfen, wenn ein allfälliger Einkauf grundbuchlich gesichert ist (**Vorbehalt**).
- § 9 Abs. 1 Die Bezeichnung der zitierten VSS-Norm hat geändert. Es handelt sich neu um die SN 40 281 vom 31. März 2019. Inhaltlich ist die Norm identisch. In der revidierten

Bauverordnung wird diese neue Bezeichnung verwendet werden (Inkrafttreten voraussichtlich im Herbst / Ende Jahr 2021). Da der TGP erst danach genehmigt wird, kann bereits die neue Bezeichnung verwendet werden.

§ 11

Gemäss § 14 Abs. 2 Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG) können die Gemeinden strengere energetische Anforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen festlegen als das EnergieG verlangt. Dieser Wortlaut (Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen) sollte übernommen werden. Spätestens im Vollzug wird § 11 SNV konform mit dem übergeordneten Recht anzuwenden sein.

Der TGP wird nicht bewilligt, sondern genehmigt. Es ist zudem nicht nachvollziehbar, warum der Zeitpunkt der Genehmigung des TGP ausschlaggebend sein soll. Damit ist der Verweis auf das kantonale Recht statisch. Sollte das EnergieG ändern, käme die alte Version des EnergieG zur Anwendung.

3.3.6 Verschiedenes und Formelles

Situationsplan

Der Umgang mit dem Terrain ist kaum eruierbar, somit sind die Höhenkoten der Baufelder schwer nachvollziehbar. Es wird empfohlen, im Situationsplan Koten des gewachsenen Terrains offenzulegen (*Hinweis*).

Gemäss § 5 Abs. 2 SNV RGP haben die Baufelder Ia bis Ig lediglich wegleitenden Charakter, weshalb die Anpassung des Baufelds Ib zulässig ist. Zumindest jene Baufelder, die nicht deckungsgleich mit dem RGP festgelegt werden, sind vorliegend allerdings im Genehmigungsinhalt aufzuführen und entsprechend zu vermessen (**Vorbehalt**).

Es ist in den SNV zu regeln, was innerhalb des "Bereich für offene, vertikale Erschliessung, exklusive Liftanlage" zulässig sein soll. Dabei ist die Regelung so auszugestalten, dass sie im Einklang mit dem RGP steht. Gemäss § 5 Abs. 3 SNV RGP dürfen ausserhalb der Baufelder nebst Tiefbauten nur Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile erstellt werden und auch dies nur soweit, als der Erschliessungsplan die entsprechenden Flächen nicht anderen Nutzungen vorbehält (**Vorbehalt**).

Planungsbericht

Die Abweichungen von der Regelbauweise sind im Planungsbericht (analog Fachbericht gemäss § 8 Abs. 3 BauV) sauber aufzulisten. Anschliessend hat auch eine Auseinandersetzung mit diesen Abweichungen stattzufinden und es ist aufzuzeigen, inwiefern die Voraussetzungen des § 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit § 8 BauV eingehalten sind (**Vorbehalt**).

Im Planungsbericht (Seite 14) werden die Parzellen aufgeführt, die der TGP-Perimeter umfasst. Gemäss Onlinekarten und AGOBIS gibt es in Mägenwil allerdings keine Parzelle 1054 (*Hinweis*).

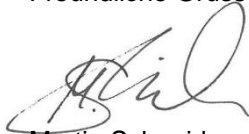
Im Planungsbericht werden in Ziffer 4.2 "Verkehrliche Massnahmen Teilgestaltungsplan" (Seite 33) Elemente aufgeführt, die aus dem RGP übernommen worden sein sollen. Der RGP sieht jedoch weder die Anordnung der Pflichtparkplätze in unterirdischen Einstellhallen vor, noch die Erschliessung der hier relevanten Einstellhalle ab der Industriestrasse. Auch die im TGP vorgesehenen Fusswegverbindungen stammen nicht allesamt aus dem RGP. Es wird empfohlen, diese Passage entsprechend anzupassen (*Hinweis*).

4. Weiteres Vorgehen

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne

Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt.
Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.

Freundliche Grüsse



Martin Schneider
Sektionsleiter



Oliver Hager
Kreisplaner

Beilage

- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie an

- Tschudin + Urech AG, Domenic Müller, d.mueller@arch-t-u.ch (mit Prüfbericht Geodaten)
- AEW Energie AG, Cyrill Schneider, cyrill.schneider@aew.ch

Kopie intern an

- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/ATB, David Marrel
- BVU/ARE, Silvia Baschung
- BVU/ARE, Maria Luisa Ibáñez
- BVU/ARE, Karin Widler