

Gestaltungsplan Nabholz-Areal, Schönenwerd
Freiraum

Richtprojekt für den Gestaltungsplan: **Erläuterungen zur Freiraumgestaltung**

19. März 2025

Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA



Auftraggeberin

Sineo AG
Carl-Franz-Ballystrasse 36
5012 Schönenwerd

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Stefan Zantop

Dokument

NABHO_Umgebung_Baubeschrieb_GP.docx

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Landschaftliche Einordnung	1
1.2	Kurzdokumentation der Freiräume im Areal	2
1.3	Umgebungskonzept Husistein & Partner	4
1.4	Ergebnisse der Vorprüfung	4
2	Richtprojekt Freiraumgestaltung	5
2.1	Konzeptionelle Ansätze	5
2.2	Die wichtigsten Elemente des Richtprojekts Freiraum	6
2.3	Ersatz der geschützten Hecke	7
2.4	Durchwegung	9
2.5	Feuerwehruzufahrten und Stellflächen	10
2.6	Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche	10
2.7	Grünflächenziffer	12

Quellenverzeichnis

Karten:
swisstopo.ch

Geodaten:
data.geo.so.ch

Fotografien und Grafiken:
arcoplan klg, Ennetbaden

Umgebungskonzept 2022:
Husistein & Partner AG, Aarau

1 Ausgangslage

1.1 Landschaftliche Einordnung

Der Projektperimeter befindet sich an landschaftsgeschichtlich vielfältiger Lage am Rand des Aare-Schwemmlands. Der Niederterrassenschotter ist in Abb. 2 an der hellgrünen Kreuzschraffur erkennbar. Das GP-Areal liegt an seiner tiefsten Lage im Norden in der erwähnten Schotterebene. Gegen oben, im Süden des Areals, sind die Jurakalk-Schichten tangiert (in Abb. 2 blau), deren mächtige Formation sich bis in die Altstadt von Aarau hinein zieht und am gegenüber liegenden Hang in Niedergösgen ebenfalls zutage tritt.



Abb. 1: Relief. Rot markiert das Nabholz-Hauptgebäude

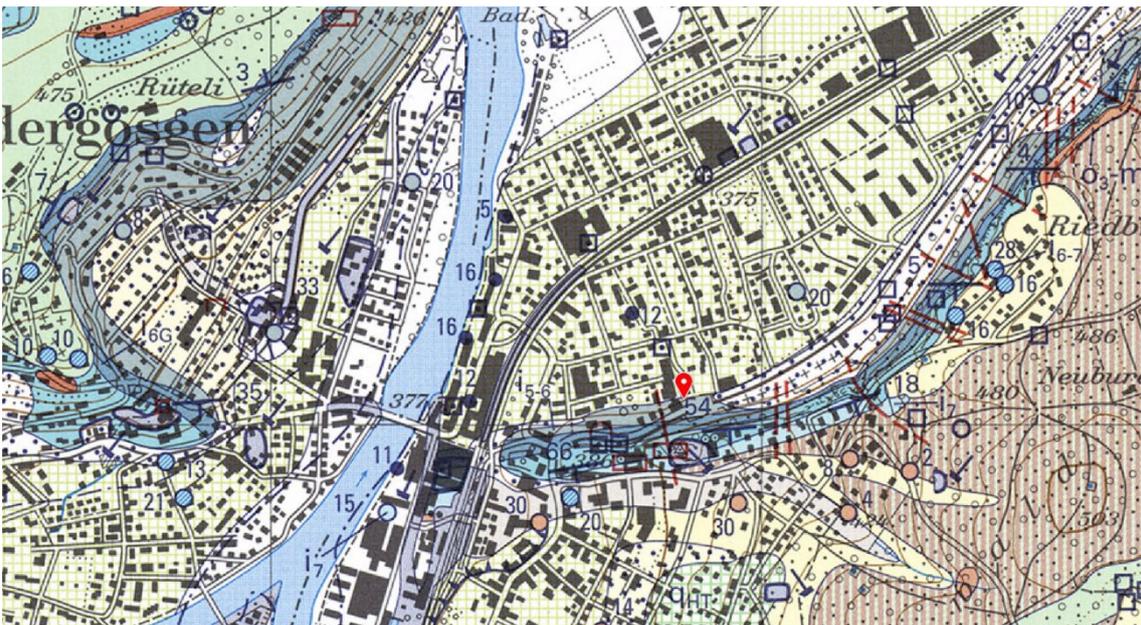


Abb. 2: Geologischer Atlas

Der nordexponierte Hang ist mehrheitlich bestockt. Die Bestockung reicht bis in den GP-Perimeter hinein und ist ein konzeptionell wichtiges Element der Umgebungsgestaltung.

1.2 Kurzdokumentation der Freiräume im Areal



Abb. 3a und 3b: Blick von der Probstmattstrasse Richtung Osten und vom Hang her Richtung Westen.



Abb. 4a und 4b: Mächtige Stützmauern, Gehölze und Spuren der industriellen Nutzung im Innern des Areals.

Die markanteste Veränderungen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung ist im westlichen Bereich des Areals zu erwarten. Dort prägt derzeit ein Plateau auf Niveau der Probstmattstrasse das Bild, welches gegen Süden in einen steilen Hang übergeht. Dieser Hang ist teilweise bestockt (vgl. Kapitel 2.4, Ersatz der geschützten Hecke).



Abb. 5a und 5b: Bestandsgebäude an der Aarauerstrasse Nr. 21.



Abb. 6a und 6b: Gewerbebauten, welche erhalten bleiben.



Abb. 7a und 7b: Oberirdische Parkierung, welche erhalten bleibt.

Die bestehenden, teils grossmassstäblichen Gewerbebauten bleiben erhalten. Die zugehörige, oberirdische Parkierung ebenso – diese belegt das direkte Umfeld der Bestandsbauten weitgehend. Das Nabholz-Bürogebäude ist ein ortsbaulich prägnantes, nahe an die Strasse gesetztes Gebäude, welches bestehen bleibt. An der Aarauerstrasse bleibt ferner die Liegenschaft Nr. 21 samt Parkierung und Erschliessung erhalten.

1.3 Umgebungskonzept Husstein & Partner

Basis für das Richtprojekt Freiraum bildet das Richtkonzept Bebauung und Freiraum von Husstein & Partner vom 2. Mai 2022.



Abb. 8: Situationsplan Richtkonzept Bebauung und Freiraum, Husstein & Partner AG, 2. Mai 2022

Das Richtkonzept Freiraum, Stand Mitte 2022, umfasste punktuelle Vertiefungen, liess aber wichtige Einflussgrössen (Topografie, Stellflächen Feuerwehr und weiteres mehr) noch weitgehend unbearbeitet. Die entsprechende gesamtheitliche Betrachtung und stufengerechte Vertiefung ist Gegenstand des Richtprojekts Freiraum gemäss vorliegendem Beschrieb, dokumentiert im Plan vom 7. März 2025 (arcoplan klg; im Plankopf irrtümlich mit 07.02.2025 datiert).

1.4 Ergebnisse der Vorprüfung

Der GP Nabholz-Areal wurde im März 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumplanung nahm dazu im Juni 2024 Stellung. Hinsichtlich Freiraum identifizierte die kantonale Vorprüfung zur Hauptsache folgenden Handlungsbedarf:

- Die Aussenraumgestaltung sollte noch mehr auf den natürlichen Geländeverlauf eingehen.
- Die Feuerwehzufahrten und Stellflächen gemäss der FKS-Richtlinien sind nachzuweisen.

- Die vorhandene geschützte Hecke muss, soweit in ihrem Bestand geschmälert, ersetzt werden. Ein Heckenersatz, welcher in Fläche und Qualität die Anforderungen erfüllt, kann zugleich als erlebbarer Aussenraum für die Anwohnenden fungieren.
- Der Quartierplatz sollte von Parkierung frei sein.
- Die zweckmässige Durchwegung ist aufzuzeigen.
- Die Baufelder C1 und C2 sind mit einem Fuss- und Veloweg an die Probstmattstrasse anzuschliessen.

Inwieweit und in welcher Form den aufgeführten Hinweisen und Mängeln mit dem aktuellen Richtprojekt Umgebung begegnet worden ist, ist nachstehend dargelegt.

2 Richtprojekt Freiraumgestaltung

2.1 Konzeptionelle Ansätze

Terrainverlauf: Das gewachsene Gelände, also die Ebene und der steile Hang, soll sichtbar bleiben und erlebbar werden.

- Terrainverlauf akzentuieren, Ebene und Hang kontrastreich gestalten
- Die Durchwegung macht den Geländeverlauf sicht- und spürbar

Bewaldeter Hang: Der Charakter der bestockten Prallhang-Kante, welche sich als grosse Landschaftsform bis in das GP-Areal erstreckt, soll deutlich spürbar sein und als wesentliches Qualitätsmerkmal der Siedlung in Erscheinung treten.

- Markante Baumhecke etablieren
- Hecke und Schwerpunkt der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen durchdringen sich bis zu einem gewissen Grad, die Hecke mit ihren ökologischen und klimatischen Qualitäten wird erlebbar

Attraktive Strassenräume: Das Areal soll sich in die umliegende Siedlungsstrukturen einfügen, die strassenbegleitenden Arealränder sollen einen Beitrag leisten zu attraktiven Strassenräumen und die Interaktion zwischen öffentlichem Raum und dem Innern der Siedlung unterstützen.

- Platzartige Gestaltung im Bereich Postweg
- Attraktiver «Vorgarten» beim Nabholz-Bürogebäude an der Aarauerstrasse
- Gegliederte, mit Bäumen durchsetzte Hecken im Bereich der Neubauten West an der Aarauerstrasse
- Markante Baumreihen um den Baubereich C3 als Merkpunkt im Siedlungsgefüge und Reaktion auf die Dimensionen der Gewerbebauten

Attraktives Wohnumfeld: Der Freiraum trägt wesentlich zur Wohnqualität bei. Neben gestalterischer Qualität ist diesbezüglich das Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen entscheidend.

- Spielflächen für kleinere Kinder mit direktem Bezug zu allen Wohneinheiten
- Schwerpunkt der gemeinschaftlichen Nutzung für alle Generationen im Hang zwischen den Baubereichen A1 bis A5 und C1 / C2

2.2 Die wichtigsten Elemente des Richtprojekts Freiraum

Schwerpunkt gemeinschaftlicher Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereich: Im mehr oder weniger dicht bestockten Hang zwischen den Baubereichen A1 bis A5 und C1 / C2 finden sich Wiesenflächen, Saumbereiche und Gehölz für freies Spielen und Entdecken, und es werden Ausstattungen für Spiel und Aufenthalt angeboten (Kletternetz, Hangrutsche, Balancierelemente, Sitzelemente). Weitere, kleinere und hauptsächlich auf jüngere Kinder ausgerichtete Spielbereiche sind bei den Gebäuden A6 und C3 angeordnet.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Umgebungsplan: Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereich im Hang / am Heckensaum

Im nördlichen Kopf der Gebäude A1 und A2 ist erdgeschossig eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen. Die entsprechenden Zugangsbereiche werden platzartig gestaltet, wobei die Hartflächen durch chaussierte, mit Bäumen bepflanzte «Inseln» aufgebrochen sind, welche Beschattung und Aufenthaltsqualität bieten. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist in die Platzgestaltung integriert, die Besucherparkplätze sind seitlich angeordnet und lassen den Freiraum offen und vielseitig nutzbar.

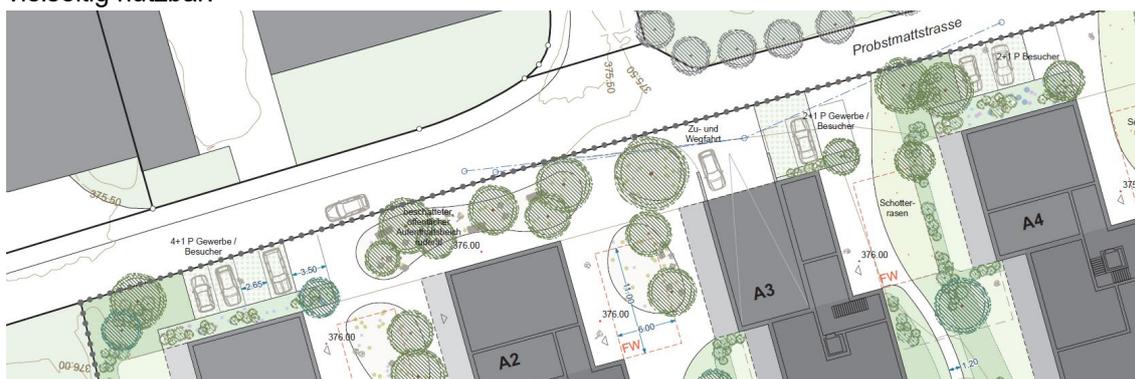


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Umgebungsplan: Platzartiger Auftakt an der Probstmattstrasse

Das Nabholz-Bürogebäude ist ein ortsbaulich bedeutender Merkpunkt im Siedlungsgefüge. Direkt an der Strassenparzelle gelegen, entwickelt es eine grosse Präsenz im Strassenraum und trägt zur Adressierung des Areals bei. Sein Vorbereich, derzeit mit Parkfeldern und weiteren Installationen verstellt, wird als Grünfläche mit Vorgarten-Charakter gestaltet. Die Baumreihe auf der Höhe Baubereich C3 ist so angelegt, dass der Blick auf das Bestandsgebäude auf ebendieses fokussiert wird.



Abb. 11: Ausschnitt aus dem Umgebungsplan: Der Bestandsbau B1 (Nabholz-Bürogebäude) erhält einen angemessenen Auftritt im Strassenraum der Aarauerstrasse

Der Umschwung des neuen Wohngebäudes C6 an der C. F. Ballystrasse nimmt den Charakter des gut durchgrünten Quartiers auf. Die Arealzufahrt erfolgt durch eine baumbestandene Zone und lässt die grossen Hartflächen rund um die gewerblich genutzten Bestandsbauten in den Hintergrund treten.



Abb. 12: Ausschnitt aus dem Umgebungsplan: Parkartige Gestaltung an der C. F. Ballystrasse

2.3 Ersatz der geschützten Hecke

Auf dem Areal befindet sich eine rechtskräftig geschützte Hecke (in Abb. 14 rot umrandet). Die geometrische Ausdehnung entspricht nicht dem faktisch seit längerer Zeit Vorhandenen. Nichtsdestotrotz muss die entsprechende Fläche angemessen ersetzt werden, soweit sie durch das Bauvorhaben tangiert¹. Darüber hinaus erwähnt die kantonale Vorprüfung weitere, in

¹ Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft (Hrsg.): Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie). Januar 1997 / 2015 (rev. 2)

früheren Plänen verzeichnete Hecken auf dem Areal, namentlich entlang der Aarauerstrasse. Die aktuelle Bestandsaufnahme von Ende November 2024 hat allerdings keine als Hecke anzusehende Grünstrukturen zutage gebracht. «Verdachtsflächen» aufgrund der Luftbildanalyse entpuppen sich als (kränkliche) Thujahecken respektive im westlichen Bereich als vereinzelt stehende, aufgeastete Feldahorne. Als Referenzmass ist somit die Fläche der rechtskräftig geschützten Hecke beizuziehen. Diese Hecke ist, soweit überhaupt vorhanden, generell als eher artenarm und wenig strukturiert zu bezeichnen, enthält neben Sträuchern aber auch Bäume.



Abb. 13a und 13b: Gehölzstrukturen entlang der Aarauerstrasse



Abb. 14: Geschützte Hecke, Ersatzstandorte

Im Richtprojekt Freiraum werden Bereiche ausgewiesen, welche als ökologisch und landschaftlich mindestens gleichwertiger Hecken-Ersatzstandort gestaltet werden sollen. Diese Flächen übertreffen das Mass der rechtskräftig geschützten Hecke deutlich. Damit besteht ein ausreichender Spielraum für das Bauprojekt. Der effektive Nachweis des Heckenersatzes muss im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erbracht werden; die erforderlichen Flächen hierfür sind jedenfalls vorhanden.

2.4 Durchwegung

Das Areal wird mit einem dichten Fusswegnetz durchzogen. Der Anforderung, die Baufelder C1 und C2 mit einem Fuss- und Veloweg an die Probstmattstrasse anzuschliessen, kann allerdings nur bedingt erfüllt werden. Velowege haben sich nach bestimmten Normen zu richten, beispielsweise hinsichtlich des Gefälles. Die vorliegenden Raum- und Höhenverhältnisse lassen keinen normgerechten Veloweg zu, welcher zudem einigermaßen verträglich in den Freiraum integriert werden könnte.

Die angebotenen Wege erfüllen aber alle Ansprüche an eine fussläufige Verbindung. Informell lassen sie sich auch als Velo-Verbindungen nutzen. Insbesondere wurden die Richtprojekte Architektur und Freiraum so angepasst, dass ein direkter Ein- und Ausgang ab Niveau der Einstellhalle Baufelder C1 / C2 möglich wird. Damit ist ein Grossteil der Veloabstellplätze dieser Baufelder in günstiger Höhenlage an die Probstmattstrasse angebunden. Zwischen Probstmattstrasse und Einstellhalle liegen etwa sieben Höhenmeter (das EG läge nochmals drei Meter höher). Der Verbindungsweg weist ein Gefälle von rund 12% auf. Eine Nutzung mit Velos, aber beispielsweise auch mit Kinderwagen ist somit zwar nicht optimal komfortabel, aber doch alltagstauglich möglich.

2.5 Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen² empfiehlt, bei Gebäuden über 11 Metern Höhe eine Stellfläche von minimal 6 x 12 Metern vorzusehen. Diese müssen über Zufahrten von minimal 3.50 Metern Breite erreichbar sein. Das Richtprojekt Freiraum erbringt den Nachweis, dass die Anforderungen für die entsprechenden Gebäude in den Baubereichen A1 bis A5 sowie C3 erfüllt werden können.

Die Lage im Detail ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.



Abb. 15: Stellflächen Hubrettungsfahrzeug

2.6 Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche

Im Richtprojekt Freiraum werden öffentlich zugängliche, der Publikumsnutzung gewidmete Bereiche, sowie der Bewohnerschaft des Areals zugeordnete gemeinschaftliche Flächen ausgeschieden; vergleiche auch Kap. 2.2, wichtigste Elemente des Richtprojekts Freiraumgestaltung.

Am Postweg, wo sich in den Erdgeschossen der Gebäude A1 und A2 gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr befinden werden, ist eine platzartige Gestaltung mit vielfältiger Nutzbarkeit vorgesehen. Mit Bäumen beschattete Zonen, welche mit Sitzgelegenheiten ausgestattet sind, bieten Aufenthaltsqualität und Raum für Begegnung und Austausch.

² Feuerwehr Koordination Schweiz FKS (Hrsg.): Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen. Version 1.0 vom 4. Februar 2015

In unmittelbarer Nähe der Hauseingänge sind Spielflächen hauptsächlich für kleinere Kinder vorgesehen. Im Hang zwischen den Baubereichen A1 bis A5 und C1 / C2 schliesslich befindet sich der Schwerpunkt der gemeinschaftlichen Nutzung für alle Generationen. Die Ausstattung ermöglicht Aufenthalt, Begegnung, Spiel und Entdecken.



■	öffentlich nutzbare Platzflächen	626 m ²
■	ausgestattete, gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen	2'151 m ²

Abb. 16: Gemeinschaftlich nutzbare Flächen

Die gesamthaft knapp 2'800 m² öffentlich oder gemeinschaftlich nutzbaren Flächen bieten Raum für die gleichzeitig Nutzung durch 345 Personen (Flächenbedarf von 8 m²/Person³).



Abb. 17a und 17b: Referenzbilder zum naturnahen Spielbereich im Hang

³ Planungsrichtwert zur Freiraumversorgung gemäss regionalem Richtplan der Stadt Zürich (Beschluss Regierungsrat vom 21. Juni 2017; RRB, 576/2017)

2.7 Grünflächenziffer



■	anrechenbare Grünflächen, nicht unterbaut	5'873 m ²
■	anrechenbare Grünflächen, ausreichend überdeckt	799 m ²
■	Grünflächen auf <50cm Überdeckung	
■	anrechenbare Bäume, 67 Stk. à 40 m ²	

Abb. 18: Gemeinschaftlich nutzbare Flächen

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst 21'898 m². Die nachzuweisende Grünflächenziffer beträgt 0.30, was 6'569 m² entspricht. Davon können maximal 25% mittels Baumäquivalenten nachgewiesen werden, was 1'642 m² entspricht.

Die Grünflächenziffer gemäss Richtprojekt Freiraum beträgt 0.305, ohne Einbezug von Baumäquivalenten. Somit besteht ein ausreichender Handlungsspielraum zur Erreichung der GFZ im konkreten Bauprojekt.