

1085 Bebauungsstudie Juchächer  
Weisserlenweg, Juchächerstrasse  
8966 Oberwil-Lieli

Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli  
Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli

Brugg | 05.07.2022

Walker Architekten AG  
Neumarkt 1 | 5201 Brugg  
056 460 72 60

Tremp Landschaftsarchitekten  
Klingenstrasse 42 | 8005 Zürich  
044 242 75 25

## Bebauungsstudie Lieli-Park

Juchächerstrasse, Weisserlenweg, 8966 Oberwil-Lieli



Baurechtliche Grundlagen, Auszug BNO

Bauzonen <sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen     |             | Ausnützungsziffer AZ | Baumassenziffer BZ | Max. Fassadenhöhe <sup>1)</sup> | Max. Gesamthöhe | Grenzabstand |       | Empfindlichkeits-stufe | Zonenvorschriften |
|--------------|-------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|-------|------------------------|-------------------|
|              |             |                      |                    |                                 |                 | klein        | gross |                        |                   |
| Dorfzone     | D1<br>braun | 0.55                 | -                  | 8.0                             | 12.0            | 6            | 6     | III                    | § 8               |
| Dorfkernzone | D2<br>braun | -                    | -                  | 10.0                            | 12.5            | 0            | 0     | III                    | § 9               |
| Landhauszone | L<br>gelb   | 0.3                  | -                  | 5.5                             | 8.0             | 6            | 12    | II                     | § 10              |

- 1) Messweise Fassadenhöhe:
- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
  - für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
  - bei Attikageschossen gemäss § 25 BauV entspricht die zulässige Fassadenhöhe der Gesamthöhe. Vorbehalten bleibt § 48 <sup>bis</sup> Abs. 1 BNO.
  - Bei als begehbare Terrassen ausgebildeten Flachdächern mit Brüstungen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 1 m.

Landhauszone L **§ 10**

<sup>1</sup> Die Landhauszone L ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt. Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen. Die Erstellung eintöniger Serienbauten ist untersagt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist gestattet. Zugelassen sind reine Wohnbauten sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.

4.1 Nutzungsdichte

Ausnützungsziffer **§ 26**

<sup>1</sup> Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

<sup>2</sup> In der Dorfzone D1 gelten zusätzlich zur Bestimmung in Abs. 1 Flächen in Dachgeschossen mit Satteldächern nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

Abgrabungen **§ 33**

<sup>1</sup> Untergeschosse dürfen auf einer Fassadenflucht auf der vollen Fassadenlinie durch Abgrabungen freigelegt werden.

Zufahrten, Radien **§ 43**

<sup>1</sup> Der Garagenvorplatz und der Carport müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfkernzone D1 und D2 kann dieses Mass reduziert werden.

<sup>2</sup> Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

<sup>3</sup> Nicht überdachte Zufahrten dürfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 4.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.



|                                |            |                            |                                                                                                                          |
|--------------------------------|------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 Bebauungsstudie Juchächer | 2 Baurecht |                            | 252 (1-8) Weiserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                                                              |
|                                | Datum      | 05.07.2022   gez.   Format | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli                                                                                          |
|                                | Rev        | Freigabe gez. Bemerkungen  | Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli<br>Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |

Bebauungskonzept

Erschliessungsstrasse

- Erstellung einer neuen Strasse mit maximal 12% Längsneigung, talseitig geländebündig ausführbar, hangseitig mit Stützmauern <1m oder Böschungskörpern realisierbar.
- Vorplatztiefe ab neuer Strassenkante 6m, (Vgl. §43BNO, Abs.3, 5.5m Vorplatztiefe bei öffentlichen Strassen)
- Baumpflanzung im Vorplatzbereich, Strassenraumgestaltung gemäss Konzept  
Landschaftsarchitekt

Parzellengrössen / -Geometrie

- Definition von zwei Bautiefen bestehend aus 3+5 Parzellen, welche so gegeneinander versetzt positioniert sind, dass eine optimierte Durchsicht gewährleistet werden kann.
- Präzise gesetzte Parzellengrenzen, definieren die Position der möglichen Baukörper.
- Seitliche Grenzabstände fassen die bebaubaren Bereiche scharf.  
Ausnahmen stellen die Parzellen Nr.1 und 4 dar, welche breitere Baukörper zulassen, die aber nicht ins Sichtfeld anderer Bauten kommen.
- Parzellen Nr.1 und 4 sind mehrseitig erschliessbar.
- Der kleine gefangene Grundstücksteil Nr. 9 (Parzelle Nr. 1278 mit Standort Trafostation südlich der neuen Strasse) wird bzgl. Grundaussnützung Grundstück Nr. 5 (Parzelle Nr. 1273) zugeordnet.
- Parzelle Nr. 7 und 8 teilweise in Hanglage.

Baukörper, Geschossigkeit, Parkierung

- Alle Baukörper der Studie weisen eine Maximalaussnützung der anrechenbaren Grundstücksfläche auf (inkl. Anteil Grundstücksflächen aGSF Feinerschliessung, Privatstrasse), die Bebauung ist beispielhaft und dient ausschliesslich als Beleg der Bebaubarkeit und der resultierenden Abhängigkeiten für die Gesamtsituation.
- Alle Baukörper mit einer Mindestbreite von 13.5m für eine grosszügige, flexible Innenraumaufteilung bzw. Parkierung.
- Es sind nur Flachdächer zugelassen um die Fernsicht zu gewährleisten. Ökologische Vorgaben zur extensiven Dachbegrünung und Nutzung von Photovoltaik- bzw. thermischen Solaranlagen auf den Attikadächern.
- Untergeschosse sind talseitig über ganze Länge abgrabbar ohne als Vollgeschoss zu gelten.
- Untergeschosse dürfen im Mittel maximal 80cm über Terrain liegen. Bei hangseitig bündigem Erdgeschoss resultiert talseitig eine Lage des Untergeschosses von ca. 1.6m über gewachsenem Terrain.
- Alle Stellplätze sind im Gebäudevolumen integrierbar, die Gebäudebreite lässt eine Direktzufahrt oder Parkgeschoss mit Fahrbahn zu.

Gestaltung Landschaft/ - Strassenraum siehe landschaftsarchitektonisches Konzept

Flächenspiegel

| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf, Studie | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²) | Aussnützungsziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)) |     |     |  |
|---------------|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-----|-----|--|
| 1271          | 1                   | 1'753                                       | aGF 526<br>aGF EG 329<br>aGF DG 197     | 0.30                    | 342                                                            | bis | 421 |  |
| 1270          | 2                   | 1'774                                       | aGF 532<br>aGF EG 333<br>aGF DG 200     | 0.30                    | 346                                                            | bis | 426 |  |
| 252           | 3                   | 1'843                                       | aGF 553<br>aGF EG 346<br>aGF DG 207     | 0.30                    | 359                                                            | bis | 442 |  |
| 1272          | 4                   | 1'737                                       | aGF 521<br>aGF EG 326<br>aGF DG 195     | 0.30                    | 339                                                            | bis | 417 |  |
| 1273          | 5                   | 1'706<br>*1624m²+ 82m² aGSF von 9           | aGF 512<br>aGF EG 320<br>aGF DG 192     | 0.30                    | 333                                                            | bis | 409 |  |
| 1274          | 6                   | 1'412                                       | aGF 424<br>aGF EG 265<br>aGF DG 159     | 0.30                    | 275                                                            | bis | 339 |  |
| 1275          | 7                   | 1'256                                       | aGF 377<br>aGF EG 235<br>aGF DG 141     | 0.30                    | 245                                                            | bis | 301 |  |
| 1276          | 8                   | 1'219                                       | aGF 366<br>aGF EG 228<br>aGF DG 137     | 0.30                    | 238                                                            | bis | 292 |  |
| 1278          | 9                   | *82<br>*Übertrag 82m² aGSF auf 5            | 0                                       |                         |                                                                |     |     |  |
| Total         |                     | 12'700                                      | 3'810                                   |                         |                                                                |     |     |  |



|      |                           |       |  |            |  |                                  |  |             |  |           |                                                                 |                                                                                                                       |  |
|------|---------------------------|-------|--|------------|--|----------------------------------|--|-------------|--|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer | 3     |  |            |  | Bebauungskonzept, Flächenspiegel |  |             |  | Standort  | 252 (1-8)<br>Weissenhofweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli |                                                                                                                       |  |
|      |                           |       |  |            |  |                                  |  |             |  |           |                                                                 |                                                                                                                       |  |
|      |                           |       |  |            |  |                                  |  |             |  |           |                                                                 |                                                                                                                       |  |
|      |                           | Datum |  | 05.07.2022 |  |                                  |  | gez.        |  |           |                                                                 | Format                                                                                                                |  |
|      |                           | Rev   |  | Freigabe   |  | gez.                             |  | Bemerkungen |  | Architekt |                                                                 | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   <a href="http://www.walker.ch">www.walker.ch</a> |  |



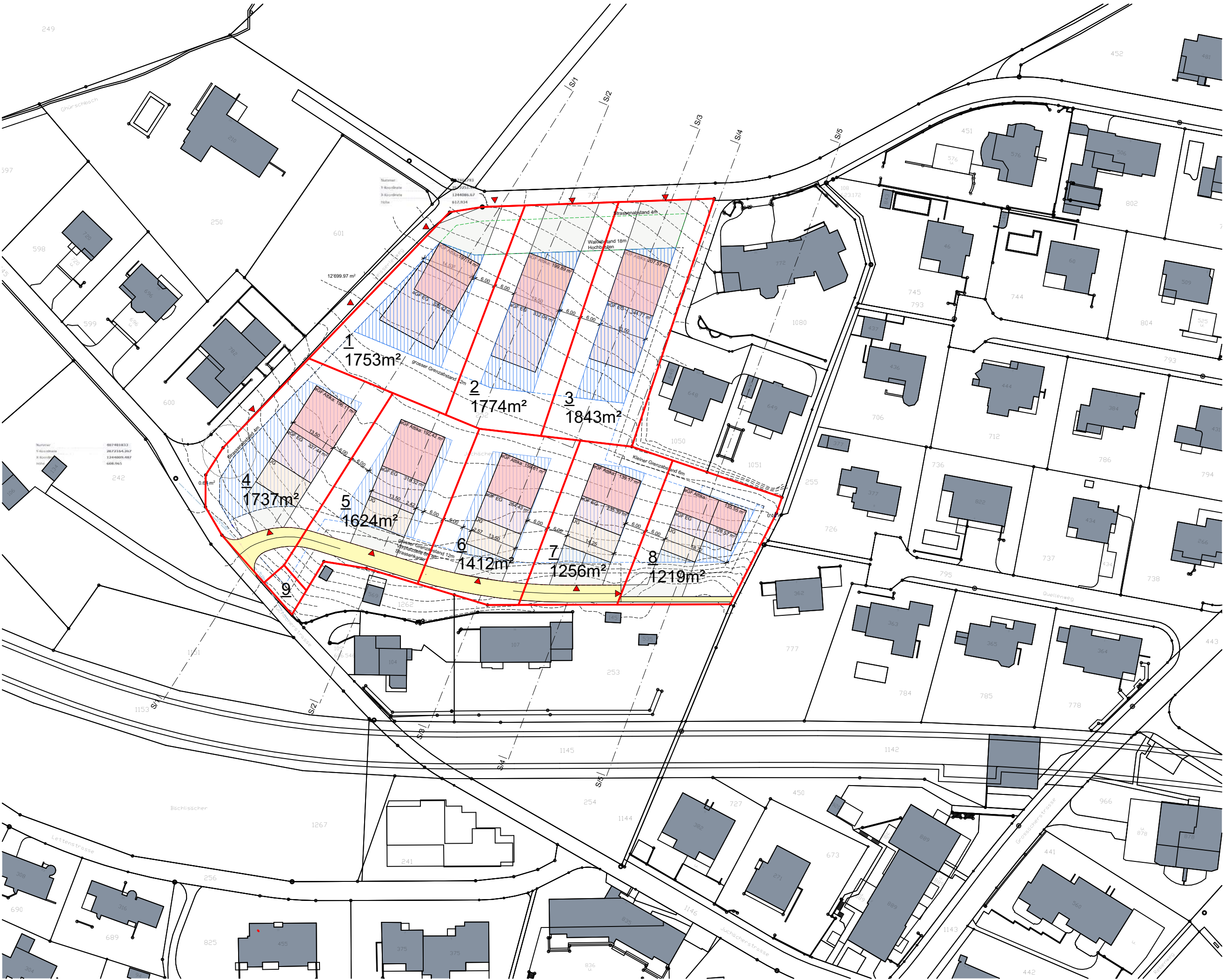


|                                        |                           |   |                |           |                                                                                    |
|----------------------------------------|---------------------------|---|----------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1085                                   | Bebauungsstudie Juchächer | 4 | 3D Perspektive | Standort  | 252 (1-8)<br>Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
| Datum 05.07.2022   gez.   Format       |                           |   |                | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
| Rev    Freigabe    gez.    Bemerkungen |                           |   |                | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |









|      |                                         |                  |                    |           |                                                                                    |
|------|-----------------------------------------|------------------|--------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer               | 6                | Situation Bebauung | Standort  | 252 (1-8)<br>Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
|      | Datum 05.07.2022   gez.   Format 1:1000 |                  |                    | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
|      | Rev Freigabe                            | gez. Bemerkungen |                    | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |





|      |                           |                         |                         |           |                                                                                    |
|------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer | 7                       | Situation Parzellierung | Standort  | 252 (1-8)<br>Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
|      |                           | Datum 05.07.2022   gez. | Format 1:1000           | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
|      |                           | Rev                     | Freigabe                | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |
|      |                           |                         | gez.                    |           |                                                                                    |
|      |                           |                         | Bemerkungen             |           |                                                                                    |

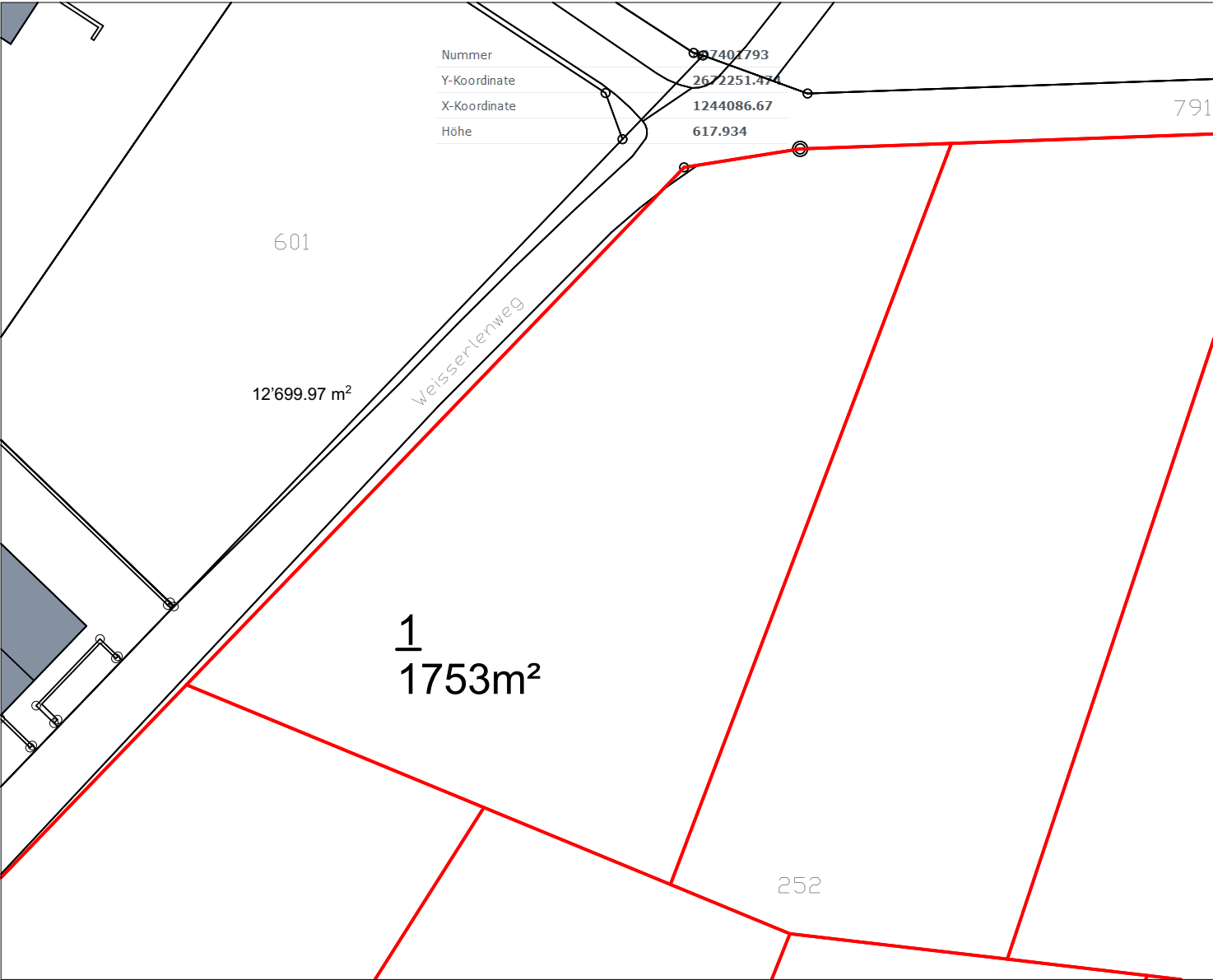
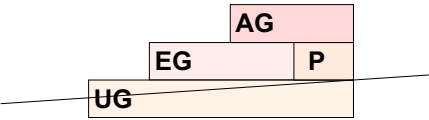


Kenndaten Parzelle

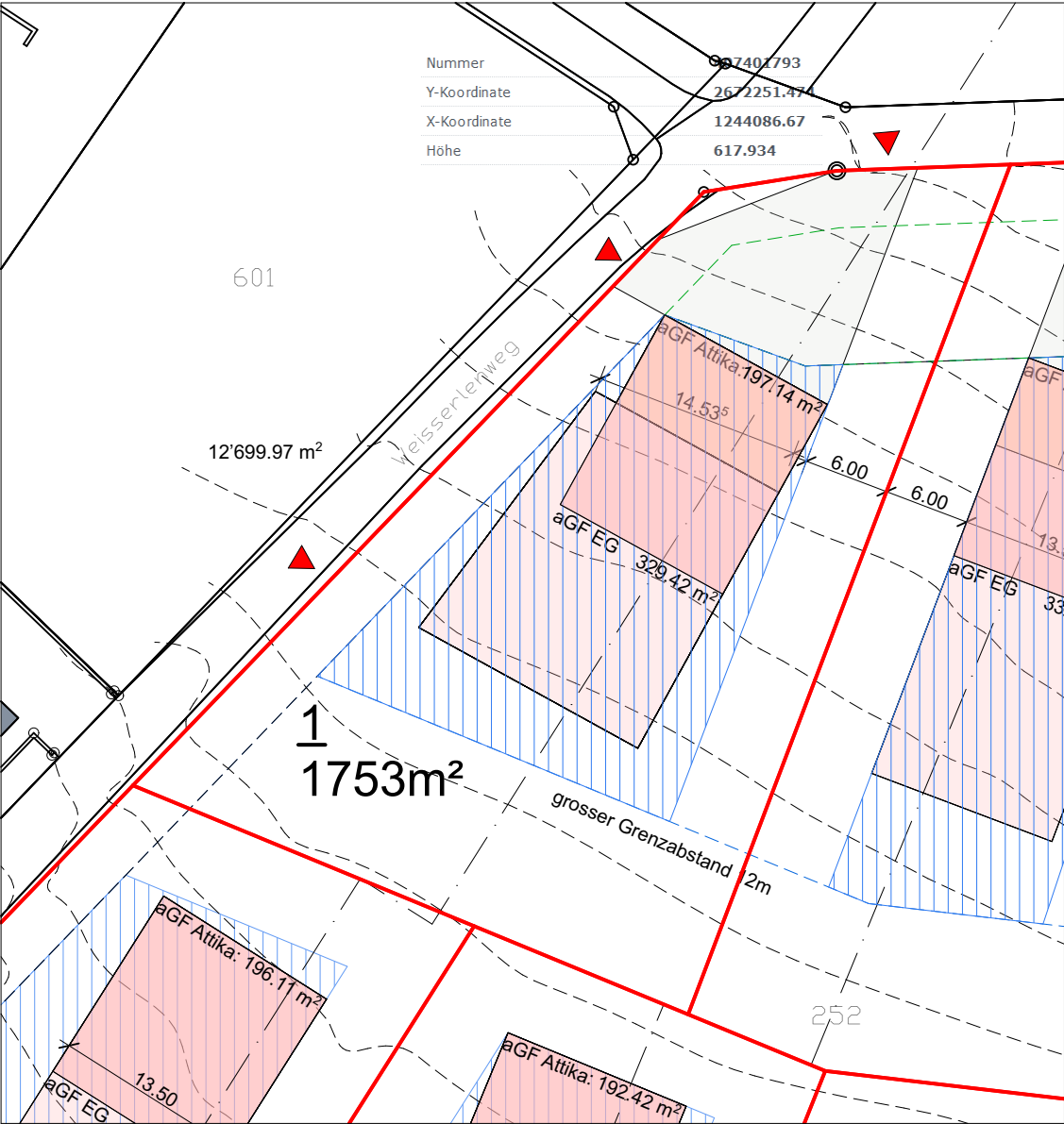
| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf, Studie | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare Geschossfläche (aGSF in m²) | Ausnützungsziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)) |     |     |
|---------------|---------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1271          | 1                   | 1'753                                       | aGF 526                                  | 0.30                   | 342                                                            | bis | 421 |
|               |                     |                                             | aGF EG 329                               |                        |                                                                |     |     |
|               |                     |                                             | aGF DG 197                               |                        |                                                                |     |     |

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

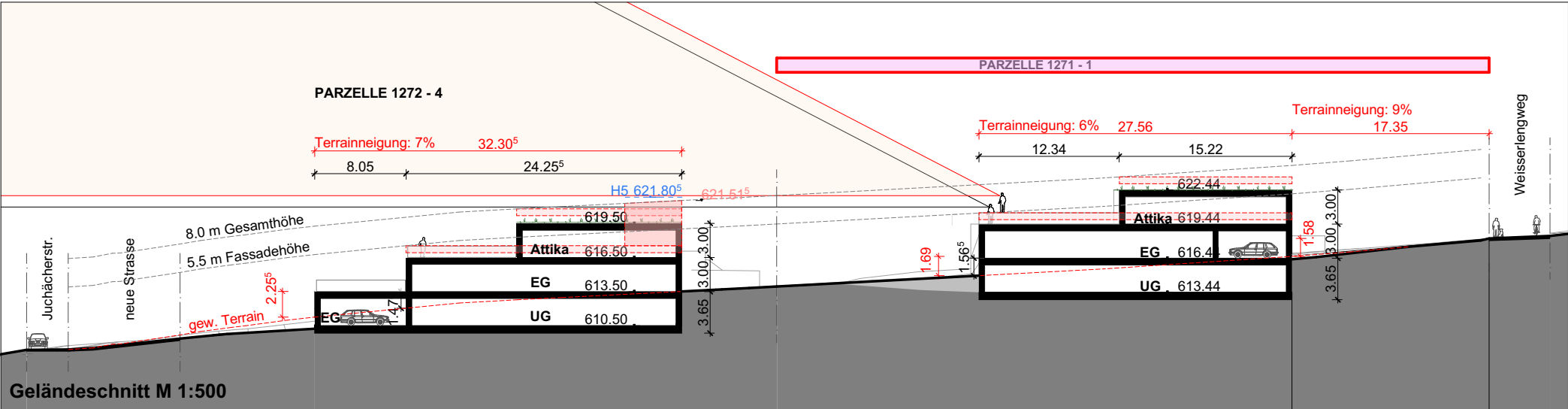
Baubereich für Hochbauten  
mögliche Grundstückszufahrt  
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



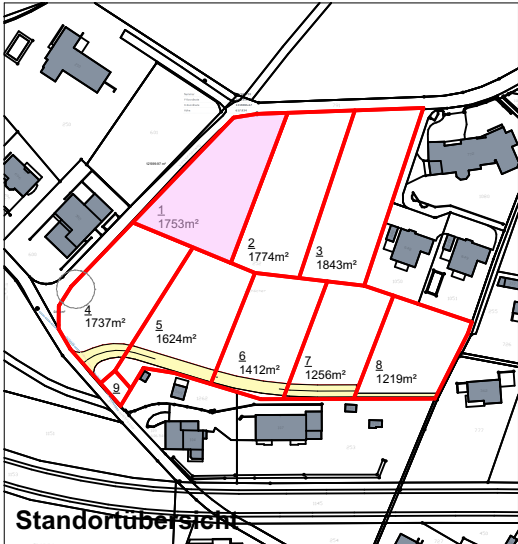
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



|      |                           |   |                              |           |                                                                                    |
|------|---------------------------|---|------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer | 8 | Grundstück 1 - Parzelle 1271 | Standort  | 252 (1-8)<br>Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
|      |                           |   |                              | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
|      |                           |   |                              | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |
|      |                           |   |                              | Datum     | 05.07.2022   gez. jz. ime   Format                                                 |
|      |                           |   |                              | Rev       | Freigabe gez. Bemerkungen                                                          |

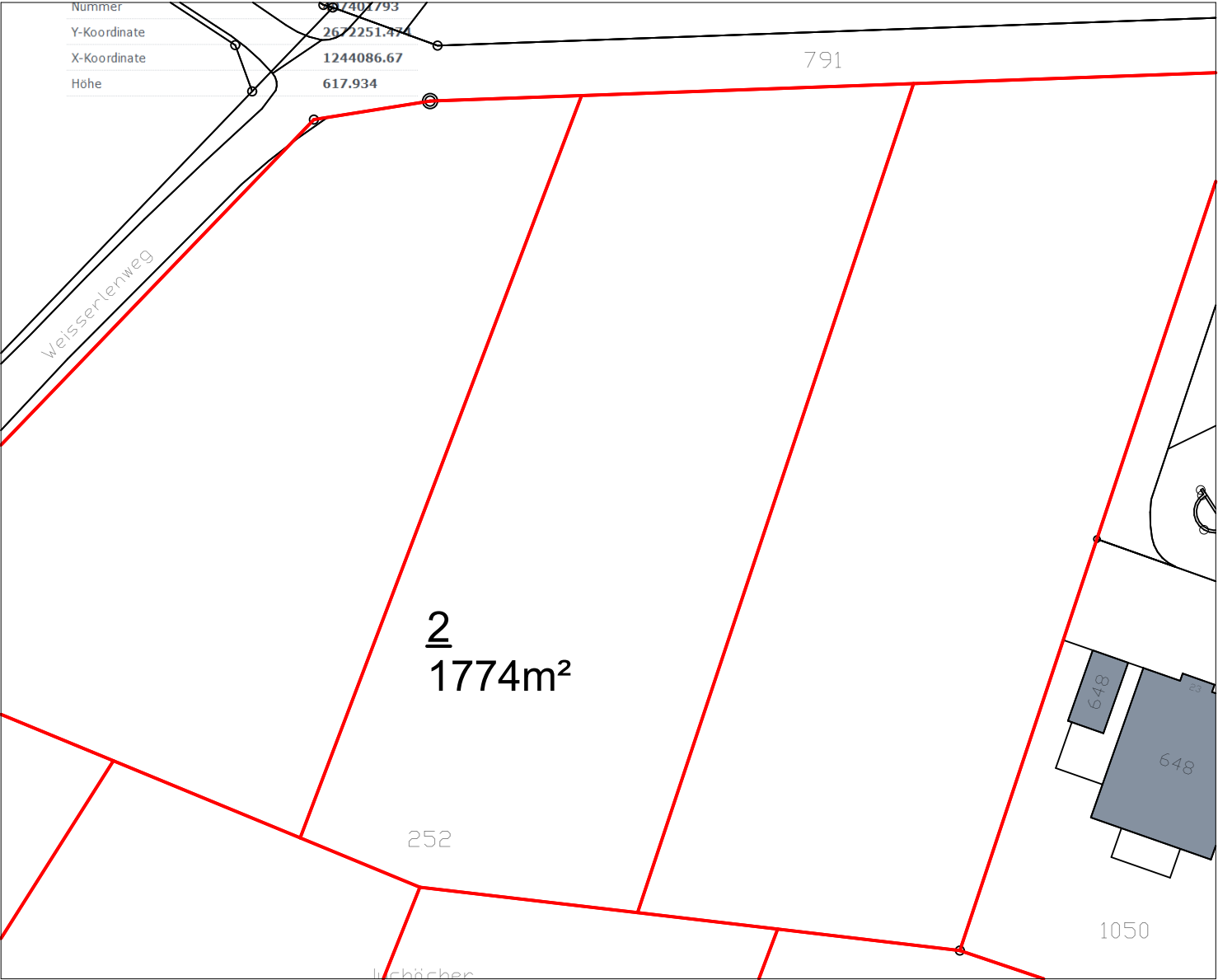
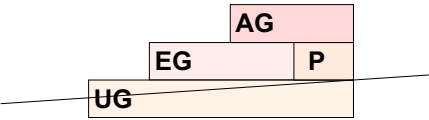


Kenndaten Parzelle

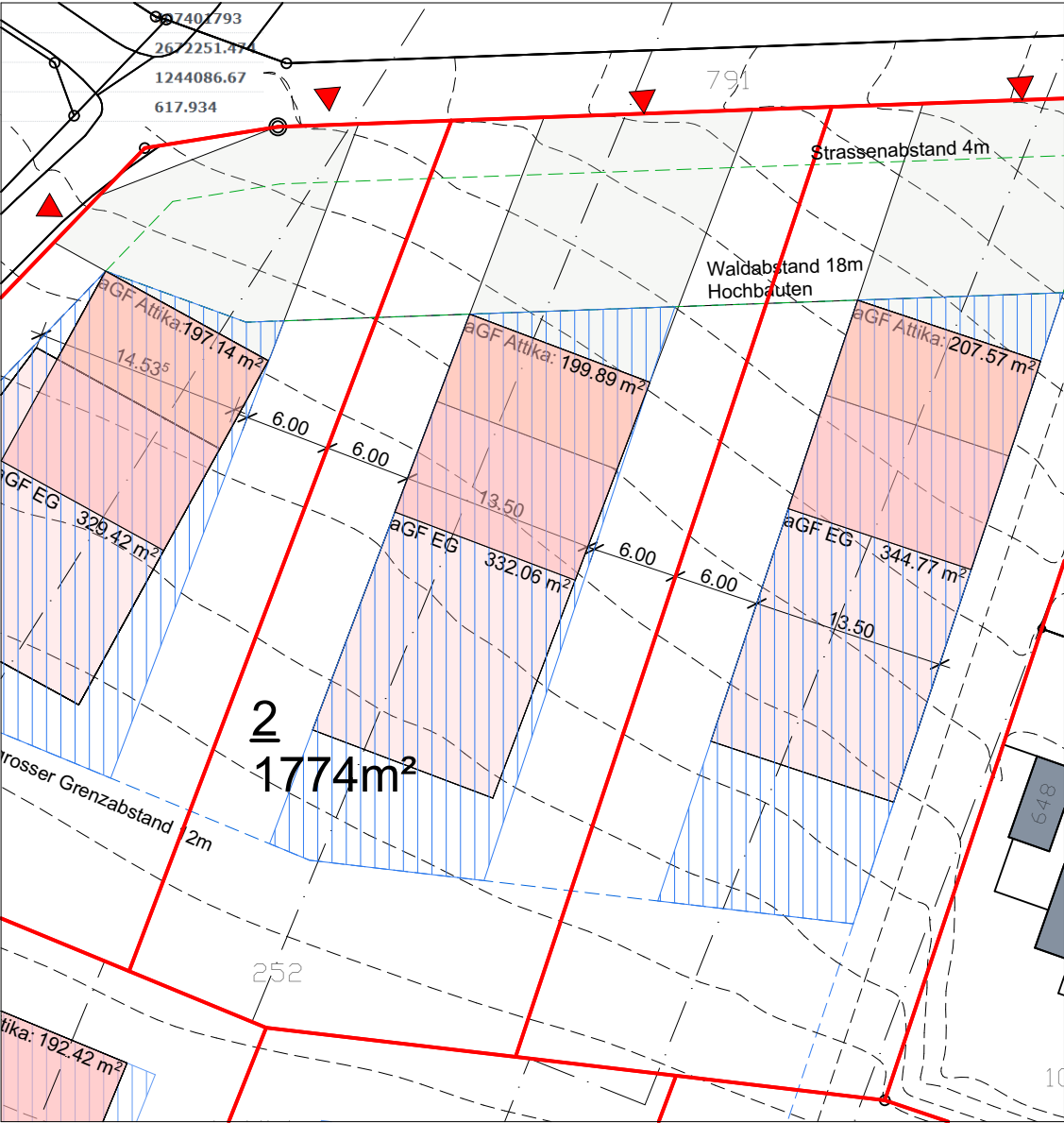
| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf, Studie | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²) | Ausnützungsziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF) |     |     |
|---------------|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1270          | 2                   | 1'774                                       | aGF 532                                 | 0.30                   | 346                                                           | bis | 426 |
|               |                     |                                             | aGF EG 333                              |                        |                                                               |     |     |
|               |                     |                                             | aGF DG 200                              |                        |                                                               |     |     |

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

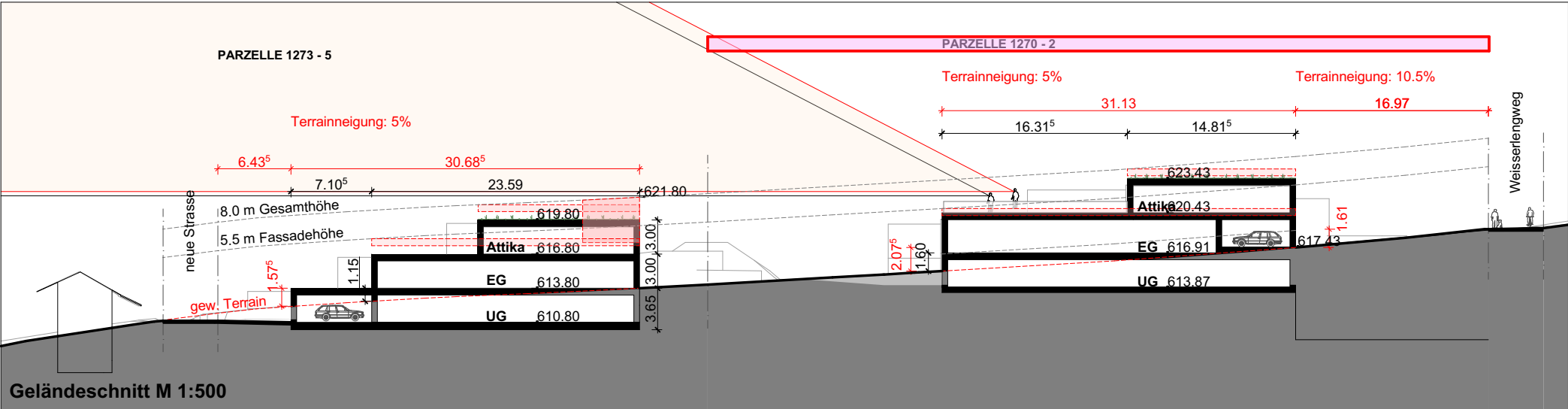
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



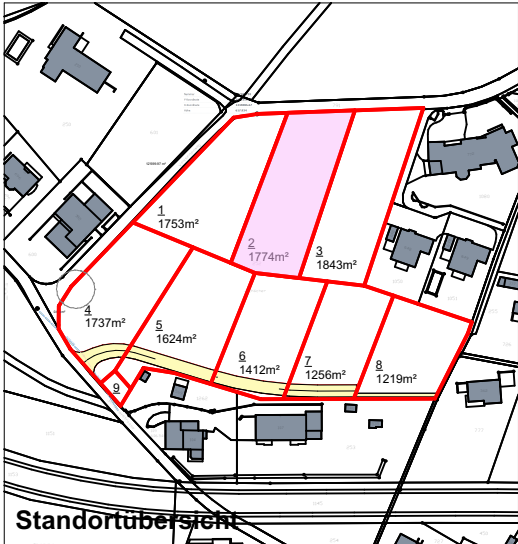
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



|      |                           |   |                              |           |                                                                                    |
|------|---------------------------|---|------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer | 9 | Grundstück 2 - Parzelle 1270 | Standort  | 252 (1-8)<br>Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
|      |                           |   |                              | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
|      |                           |   |                              | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |
|      |                           |   |                              |           | Datum 05.07.2022   gez. jz. ime   Format                                           |
|      |                           |   |                              |           | Rev Freigabe gez. Bemerkungen                                                      |

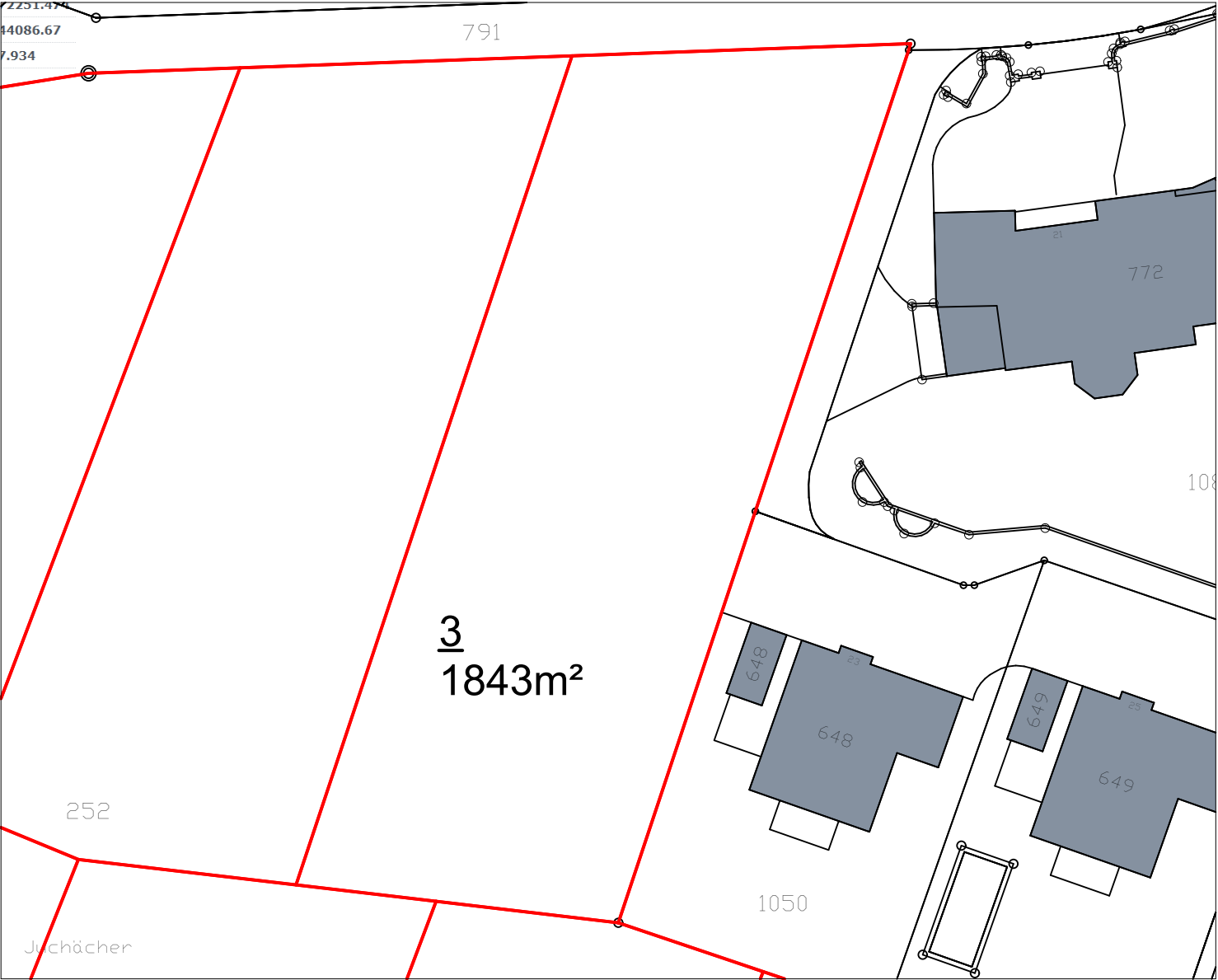
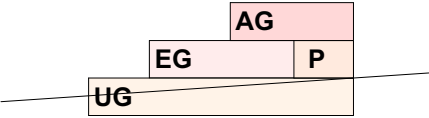


Kenndaten Parzelle

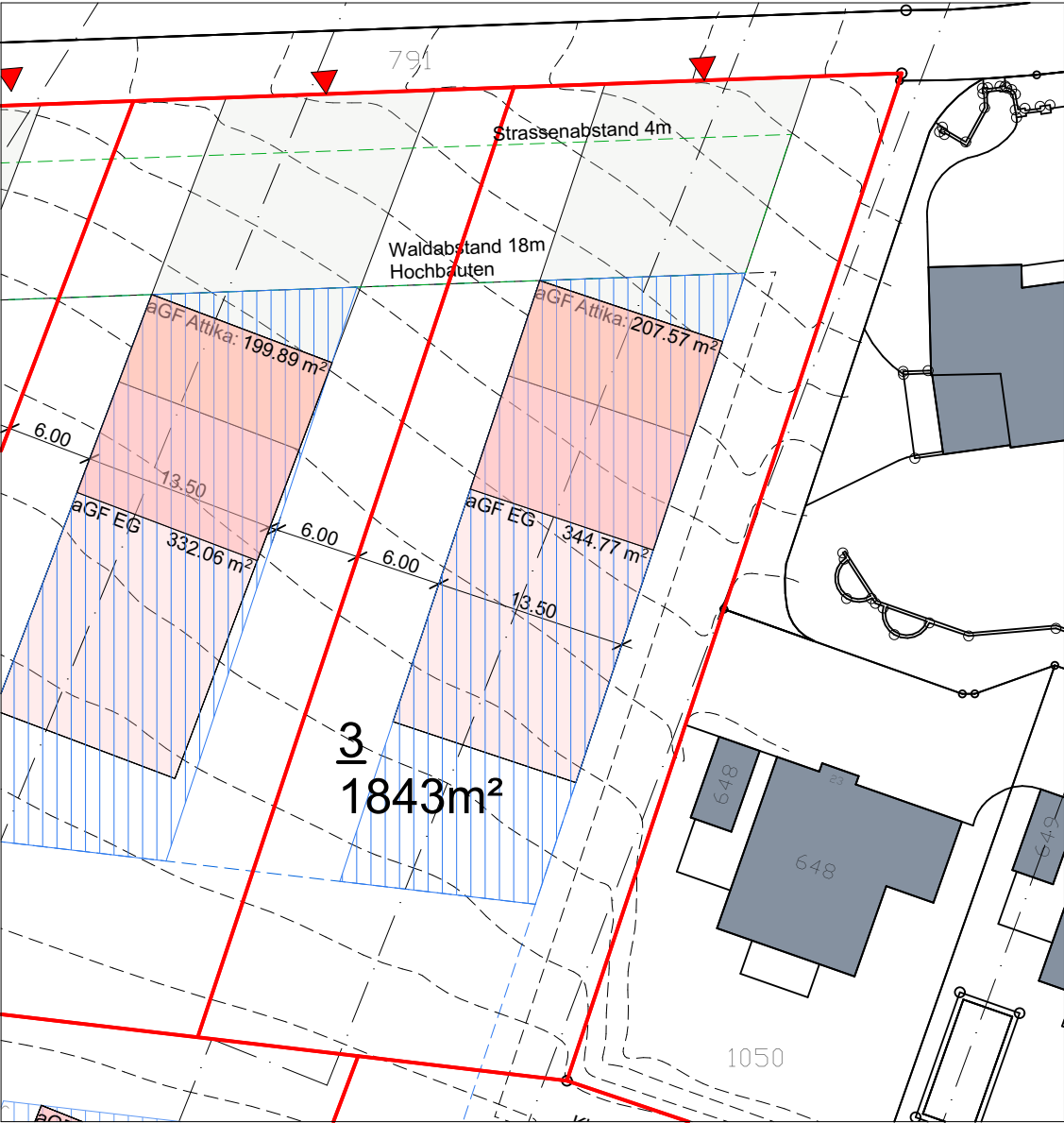
| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf, Studie | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²) | Ausnützungsziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF) |     |     |
|---------------|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 252           | 3                   | 1'843                                       | aGF 553                                 | 0.30                   | 359                                                           | bis | 442 |
|               |                     |                                             | aGF EG 346                              |                        |                                                               |     |     |
|               |                     |                                             | aGF DG 207                              |                        |                                                               |     |     |

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

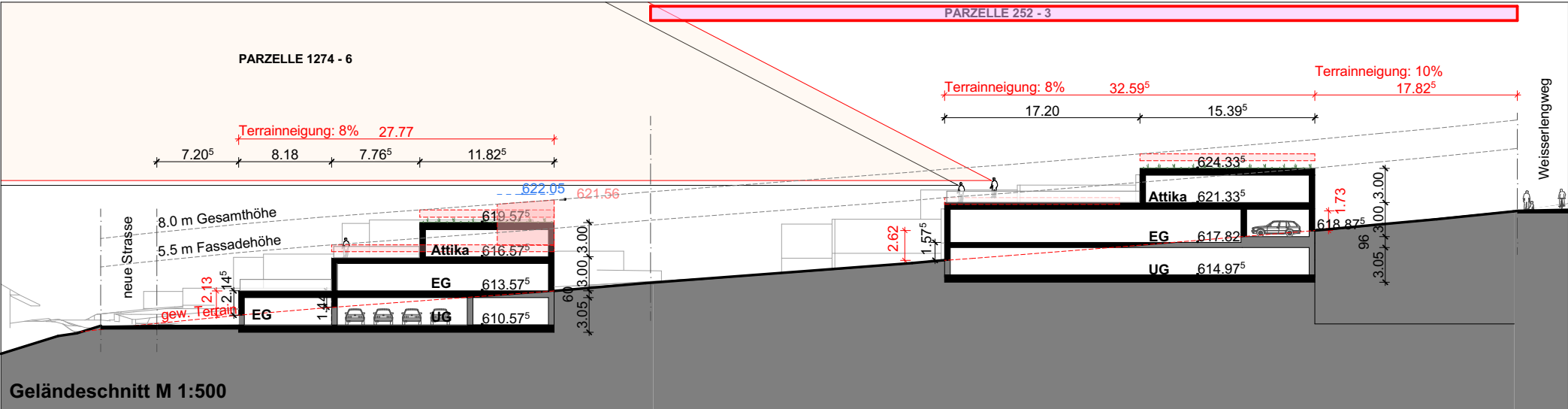
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



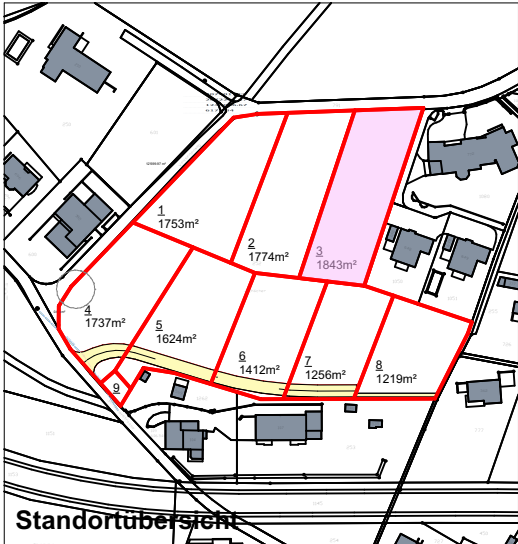
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



|      |                             |           |                                                                                    |
|------|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 10   | Grundstück 3 - Parzelle 252 | Standort  | 252 (1-8)<br>Weissenlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer   | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
|      |                             | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |
|      |                             | Datum     | 05.07.2022   gez. jz. ime   Format                                                 |
|      |                             | Rev       | Freigabe gez. Bemerkungen                                                          |

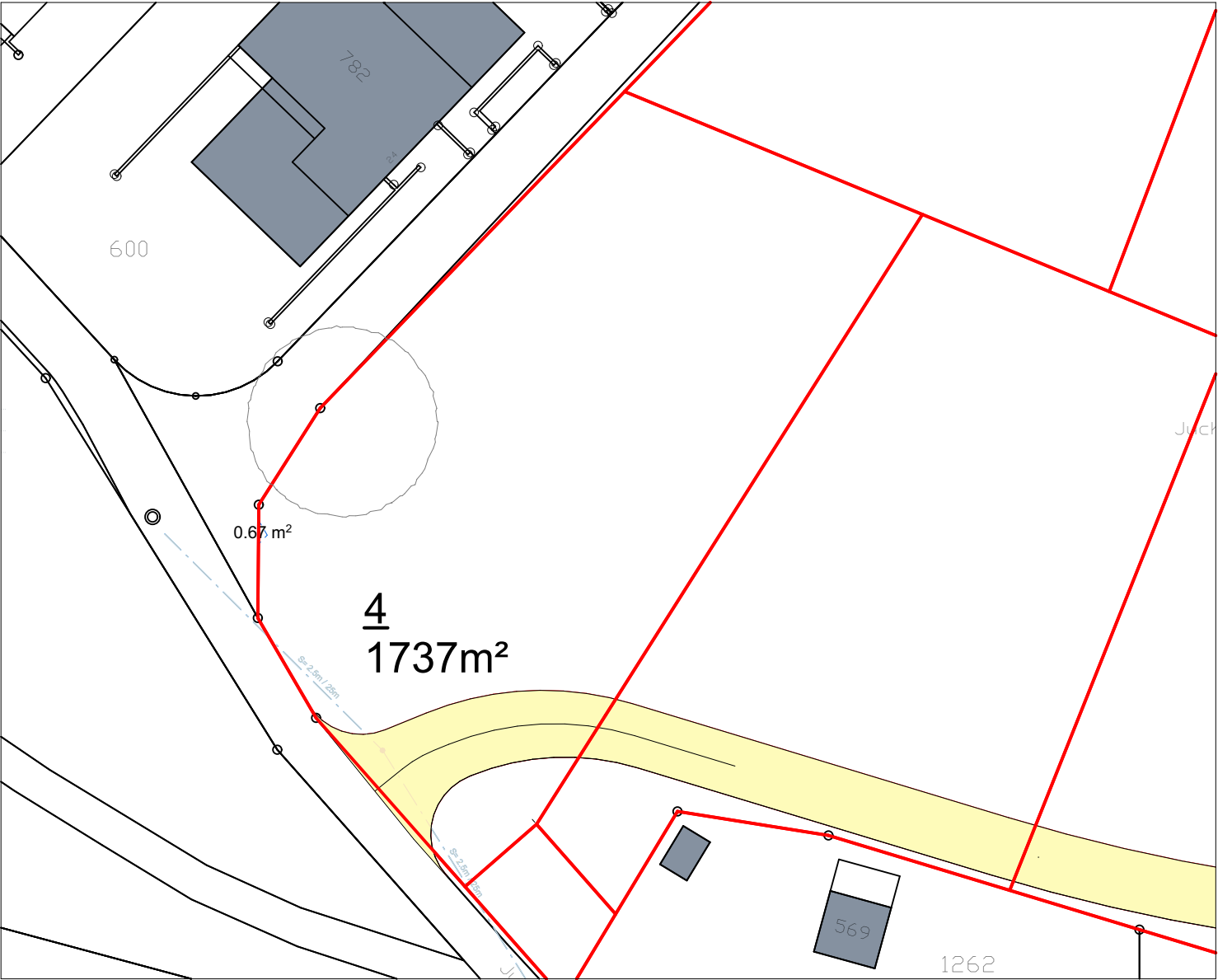
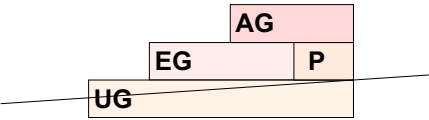


Kenndaten Parzelle

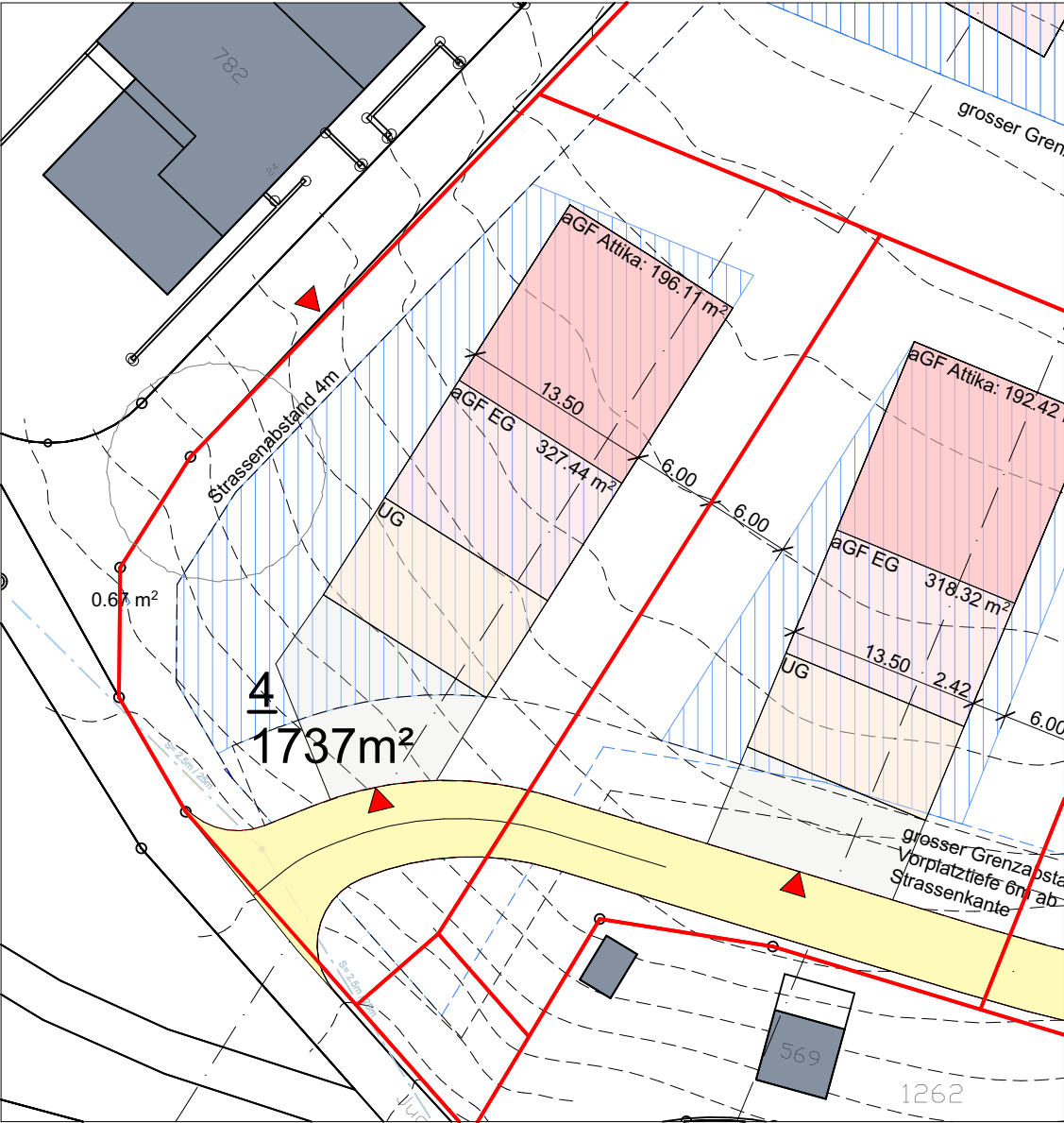
| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf, Studie | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²) | Ausnützungsziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF) |     |     |
|---------------|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1272          | 4                   | 1'737                                       | aGF 521<br>aGF EG 326<br>aGF DG 195     | 0.30                   | 339                                                           | bis | 417 |

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

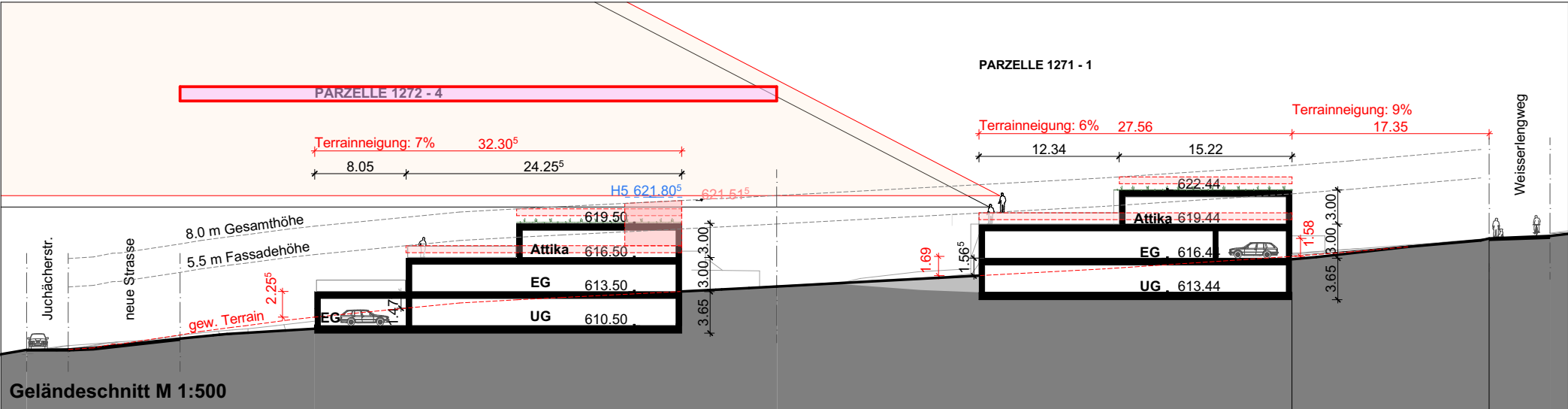
Baubereich für Hochbauten  
mögliche Grundstückszufahrt  
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



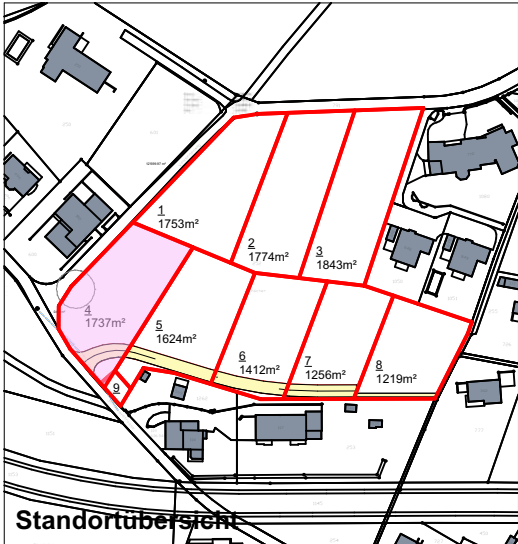
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht

|      |                              |           |                                                                                    |
|------|------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 11   | Grundstück 4 - Parzelle 1272 | Standort  | 252 (1-8)<br>Weissenlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
|      |                              | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
|      |                              | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer    | Datum     | 05.07.2022   gez. jz. ime   Format                                                 |
|      |                              | Rev       | Freigabe gez. Bemerkungen                                                          |



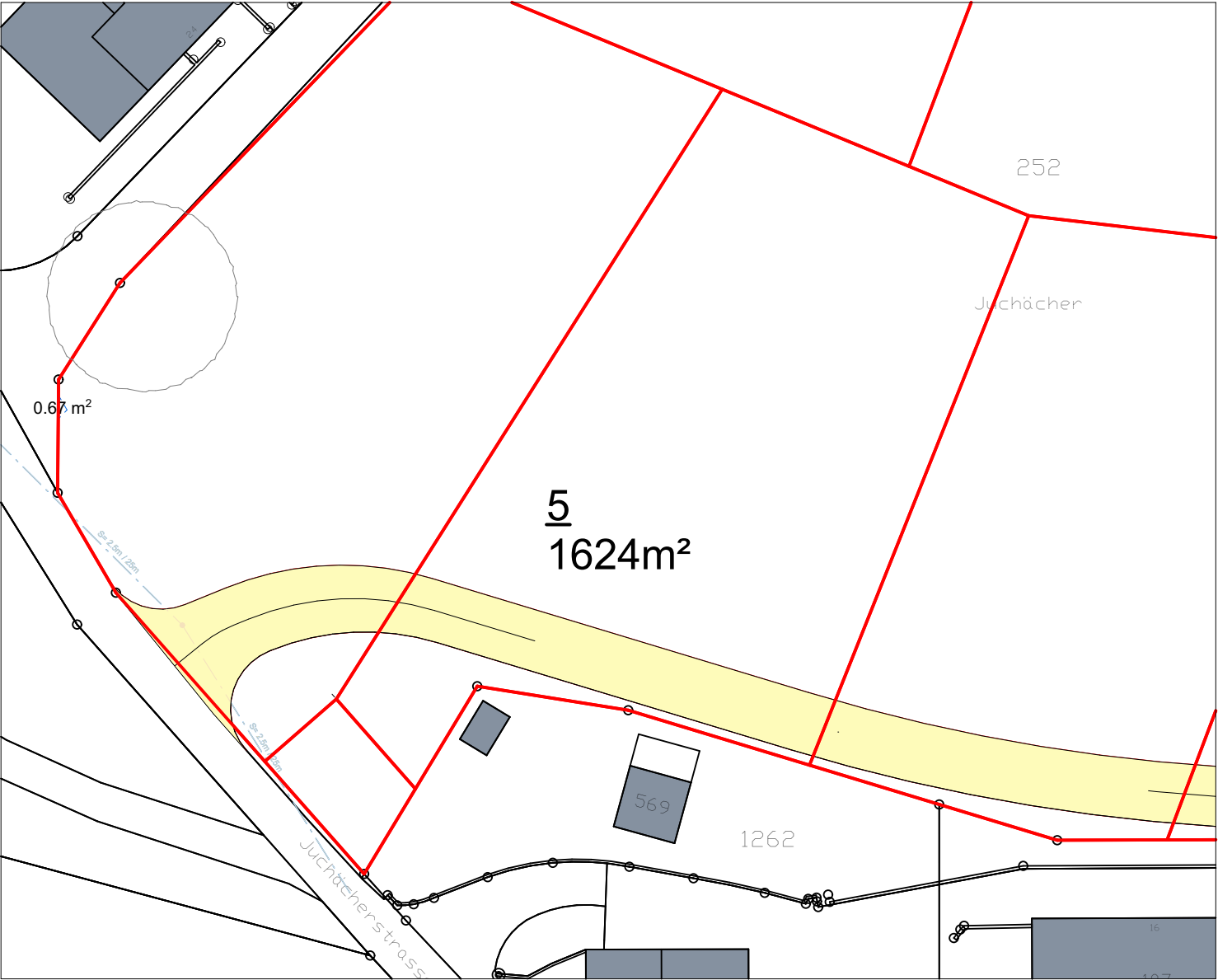
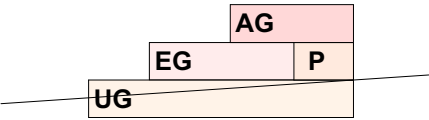
WALKER®

Kenndaten Parzelle

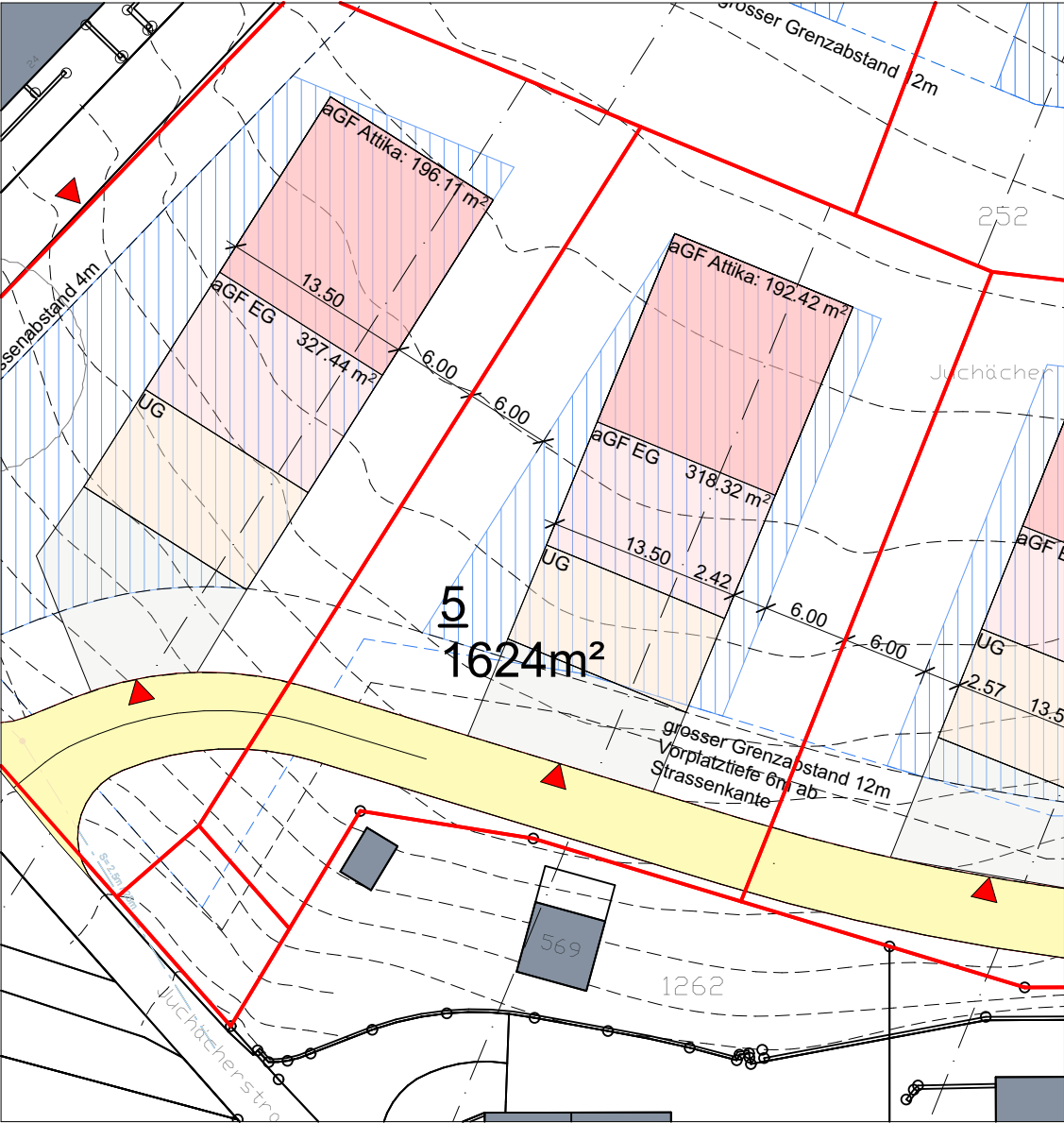
| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf, Studie | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²) | Ausnützungsziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF) |     |     |
|---------------|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1273          | 5                   | 1'706                                       | aGF 512                                 | 0.30                   | 333                                                           | bis | 409 |
|               |                     | *1624m²+ 82m² aGSF von 9                    | aGF EG 320                              |                        |                                                               |     |     |
|               |                     |                                             | aGF DG 192                              |                        |                                                               |     |     |

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

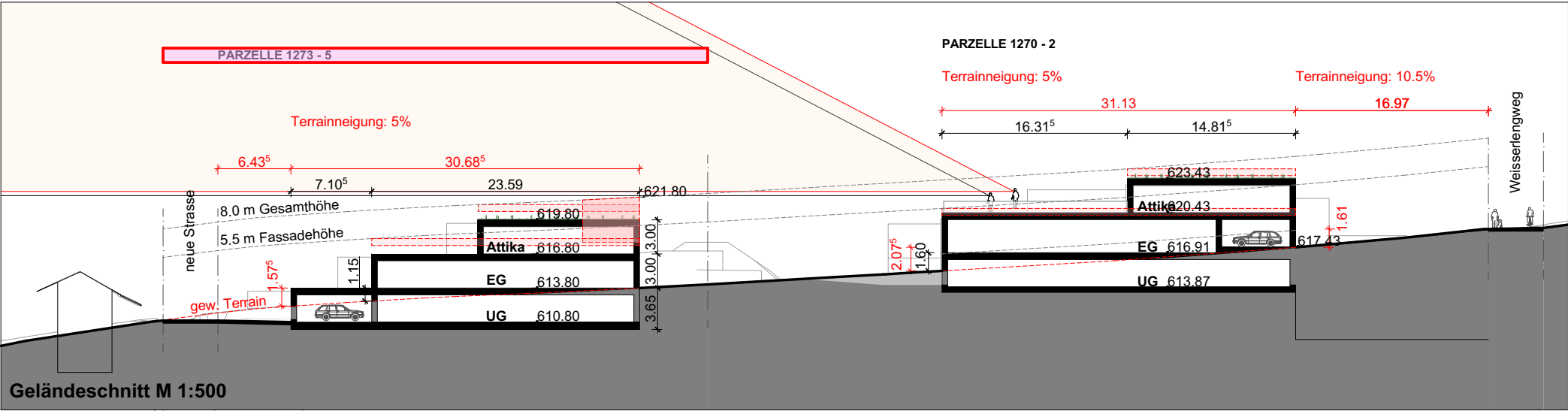
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



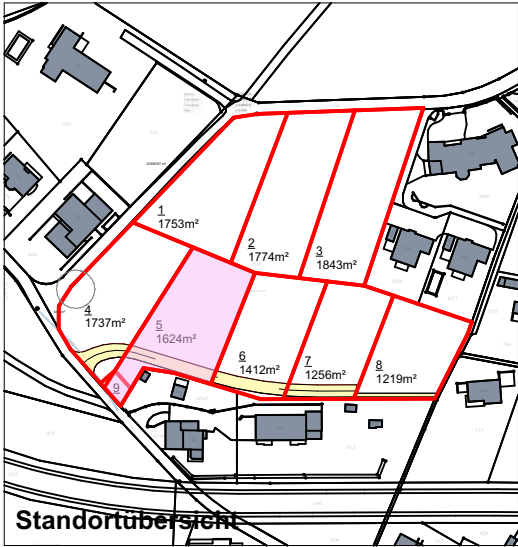
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



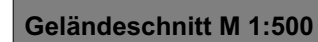
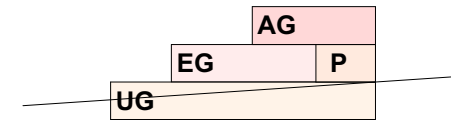
|      |                              |           |                                                                                    |
|------|------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 12   | Grundstück 5 - Parzelle 1273 | Standort  | 252 (1-8)<br>Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer    | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
|      |                              | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |
|      |                              | Datum     | 05.07.2022   gez. jz. ime   Format                                                 |
|      |                              | Rev       | Freigabe gez. Bemerkungen                                                          |



| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf,<br>Studie | anrechenbare Grund-<br>stücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare<br>Geschossfläche (aGF in m²) | Ausnützungs-<br>ziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche<br>(in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)) |            |            |
|---------------|------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>1274</b>   | <b>6</b>               | <b>1'412</b>                                     | <b>aGF 424</b>                             | <b>0.30</b>                 | <b>275</b>                                                        | <b>bis</b> | <b>339</b> |
|               |                        |                                                  | aGF EG 265                                 |                             |                                                                   |            |            |
|               |                        |                                                  | aGF DG 159                                 |                             |                                                                   |            |            |



 Baubereich für Hochbauten  
 mögliche Grundstückszufahrt  
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



**WALKER.®**

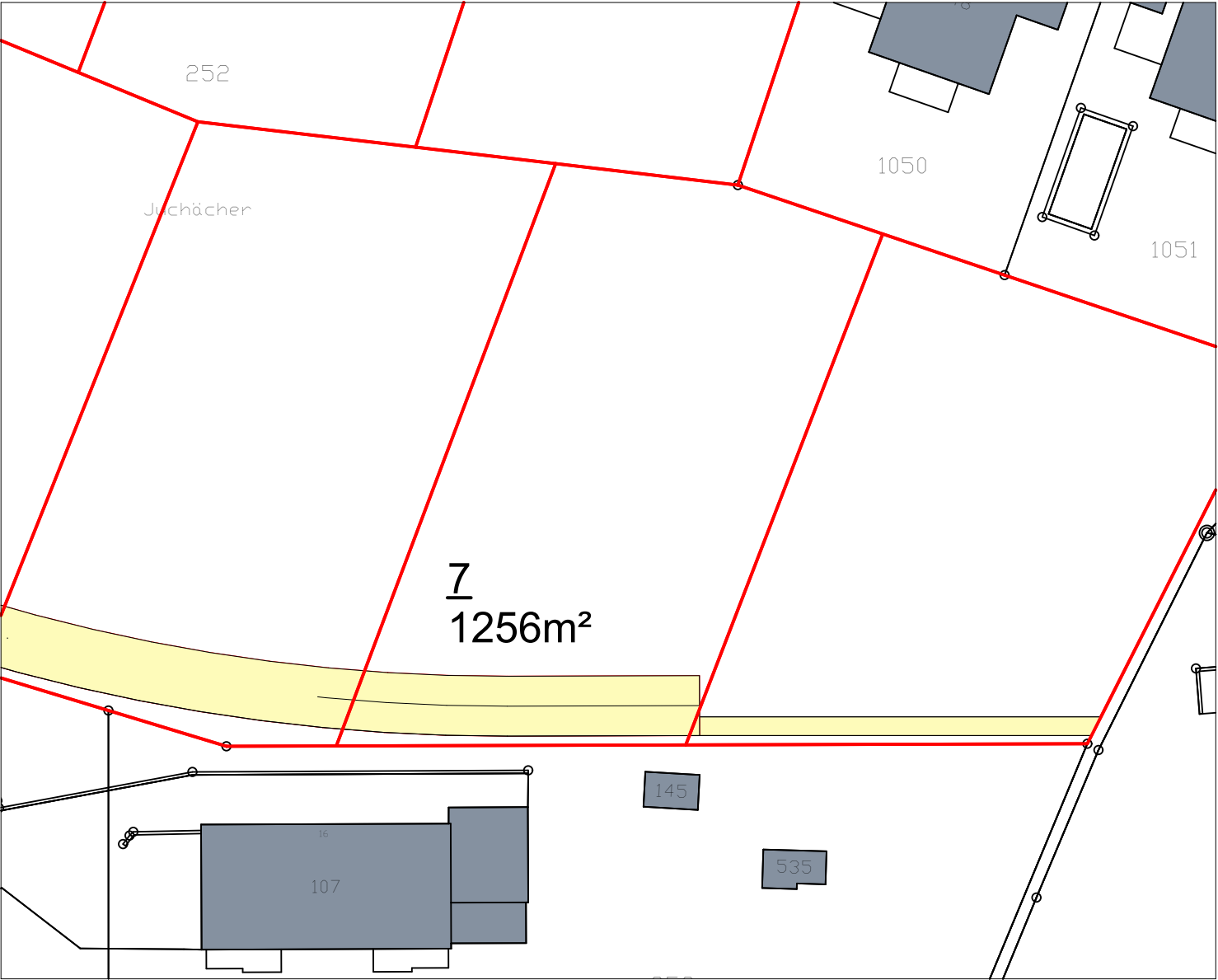
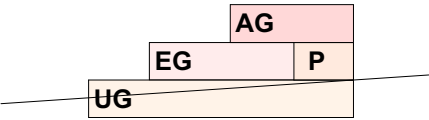
|                                                                                              |                           |    |                              |           |                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1085                                                                                         | Bebauungsstudie Juchächer | 13 | Grundstück 6 - Parzelle 1274 | Standort  | 252 (1-8)<br>Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                                                       |
| <div>Datum 05.07.2022   gez. jz. ime   Format</div> <div>Rev Freigabe gez. Bemerkungen</div> |                           |    |                              | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli                                                 |
|                                                                                              |                           |    |                              | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   <a href="http://www.walker.ch">www.walker.ch</a> |

Kenndaten Parzelle

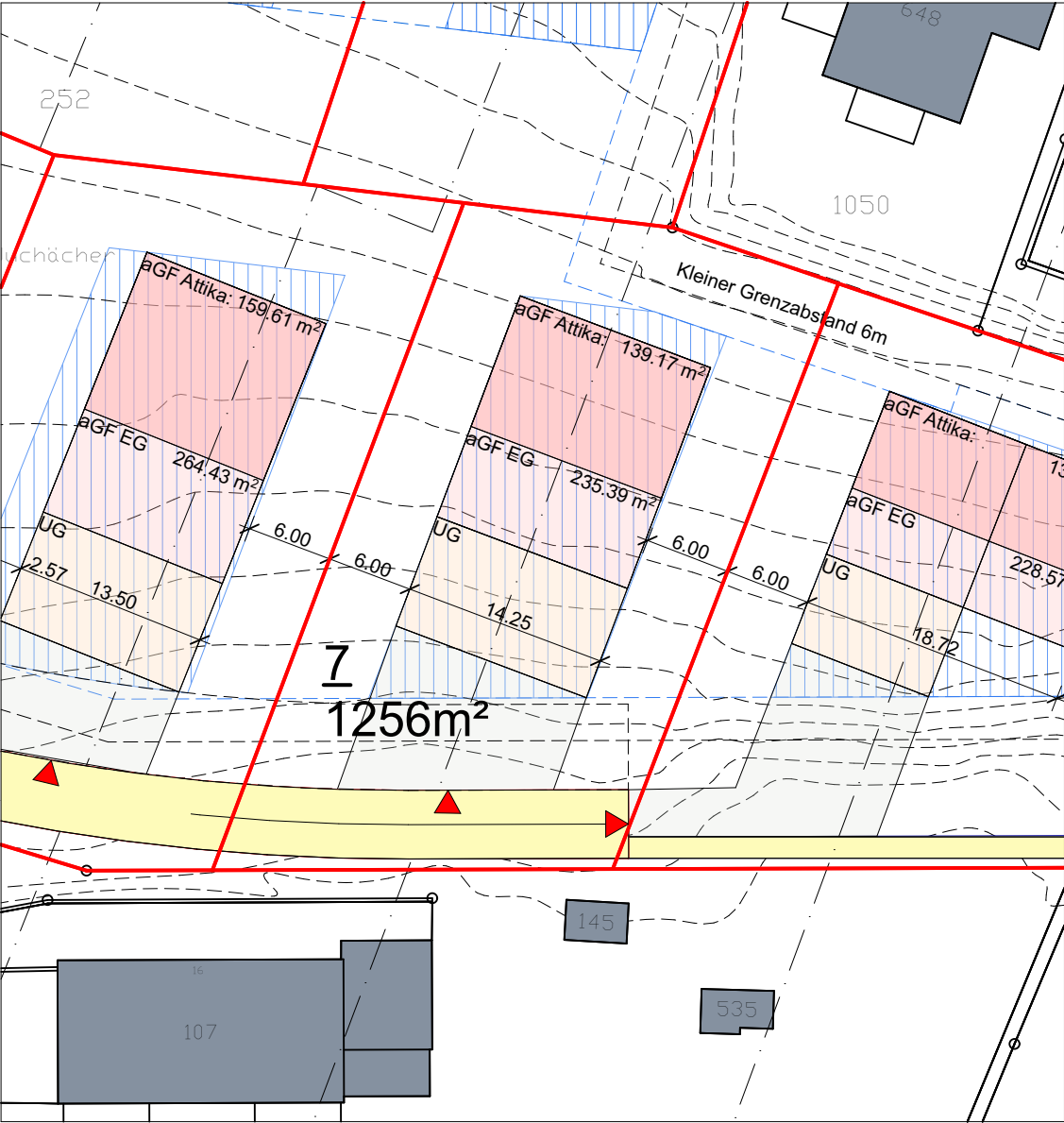
| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf, Studie | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²) | Ausnutzungs-ziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF) |     |     |
|---------------|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1275          | 7                   | 1'256                                       | aGF 377                                 | 0.30                    | 245                                                           | bis | 301 |
|               |                     |                                             | aGF EG 235                              |                         |                                                               |     |     |
|               |                     |                                             | aGF DG 141                              |                         |                                                               |     |     |

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

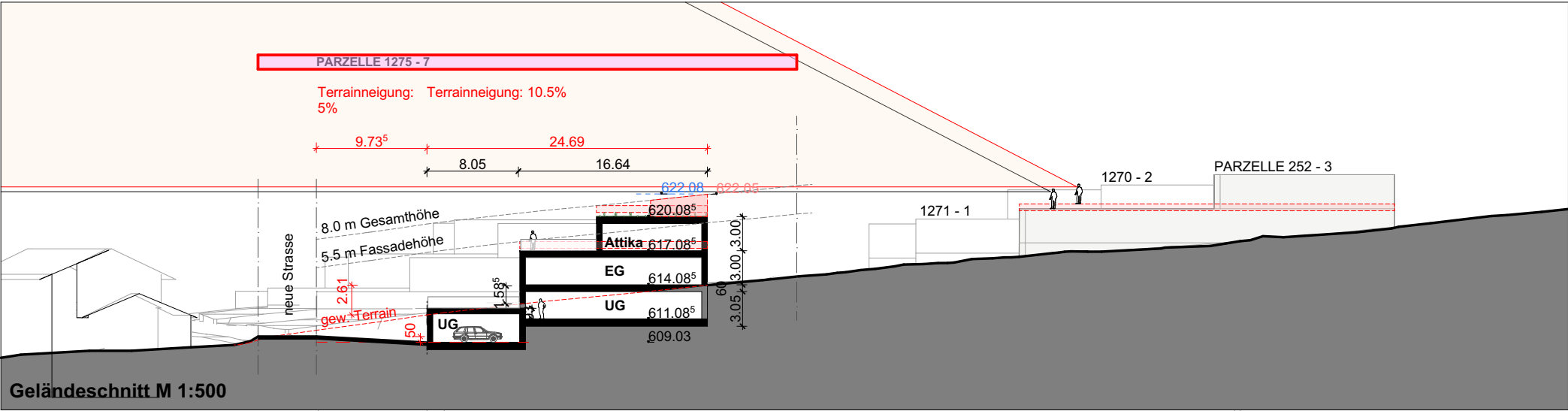
Baubereich für Hochbauten  
mögliche Grundstückszufahrt  
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



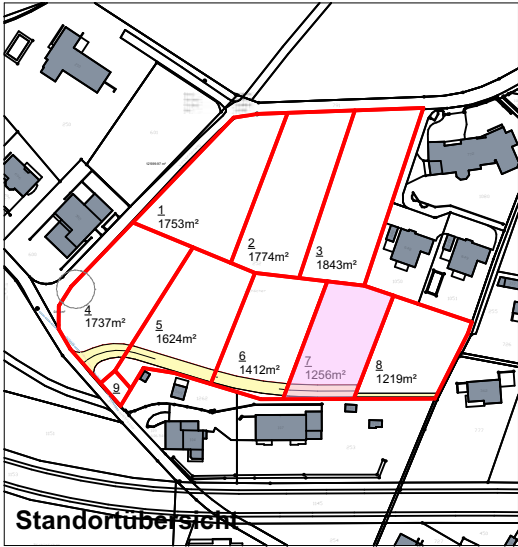
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht

|      |                             |                                                                                                 |
|------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14   | Grundstück 7- Parzelle 1275 | Standort<br>252 (1-8)<br>Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                     |
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer   | Bauherr<br>Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli                |
|      |                             | Architekt<br>Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |
|      |                             | Datum 05.07.2022   gez. jz. ime   Format                                                        |
|      |                             | Rev Freigabe gez. Bemerkungen                                                                   |

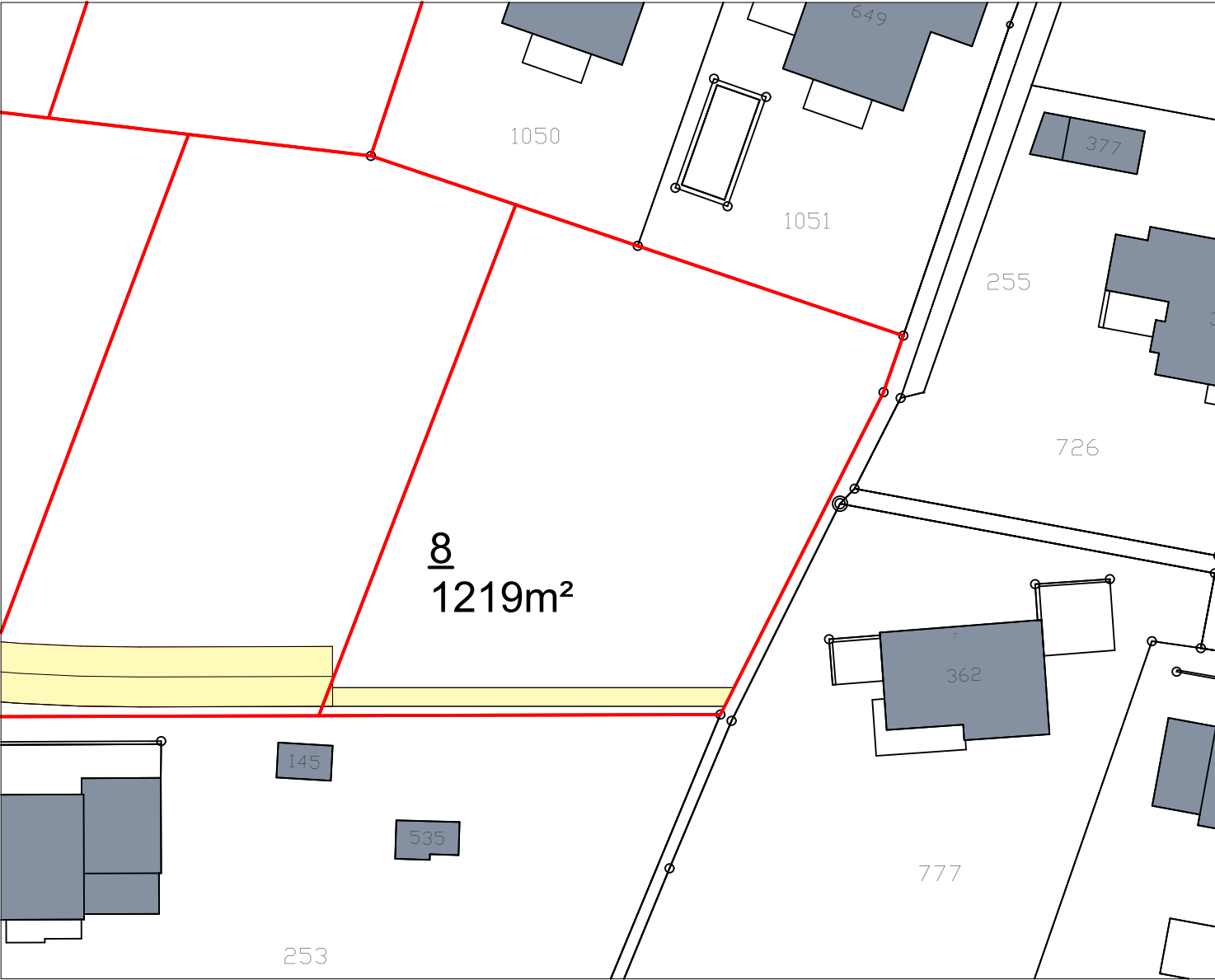


WALKER®



Kenndaten Parzelle

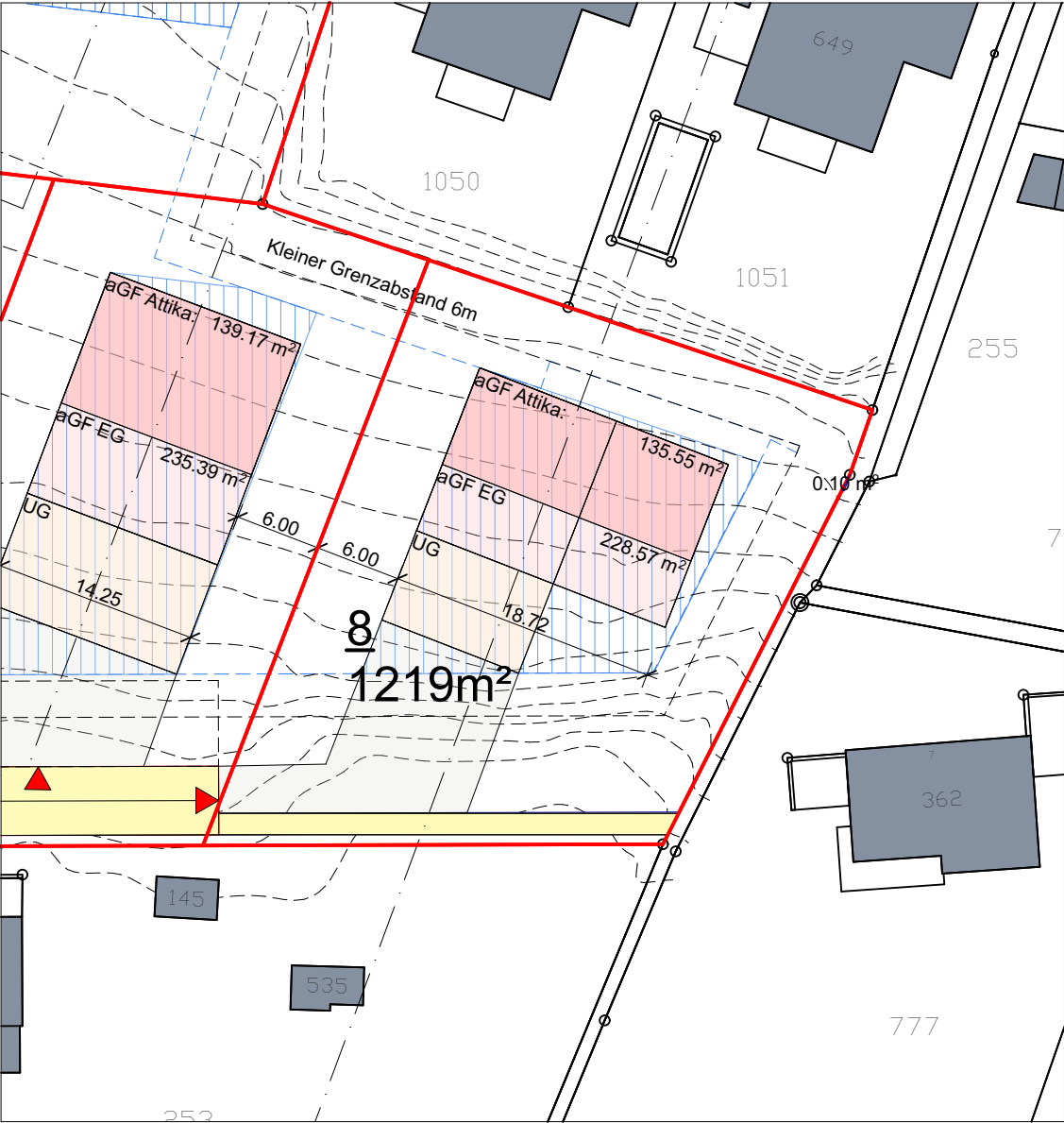
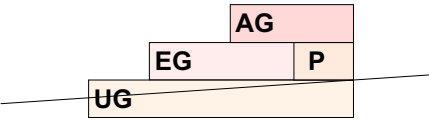
| Parzellen-Nr. | Nr. Verkauf, Studie | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²) | anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²) | Ausnützungsziffer (AZ) | aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF) |     |     |
|---------------|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1276          | 8                   | 1'219                                       | aGF 366                                 | 0.30                   | 238                                                           | bis | 292 |
|               |                     |                                             | aGF EG 228                              |                        |                                                               |     |     |
|               |                     |                                             | aGF DG 137                              |                        |                                                               |     |     |



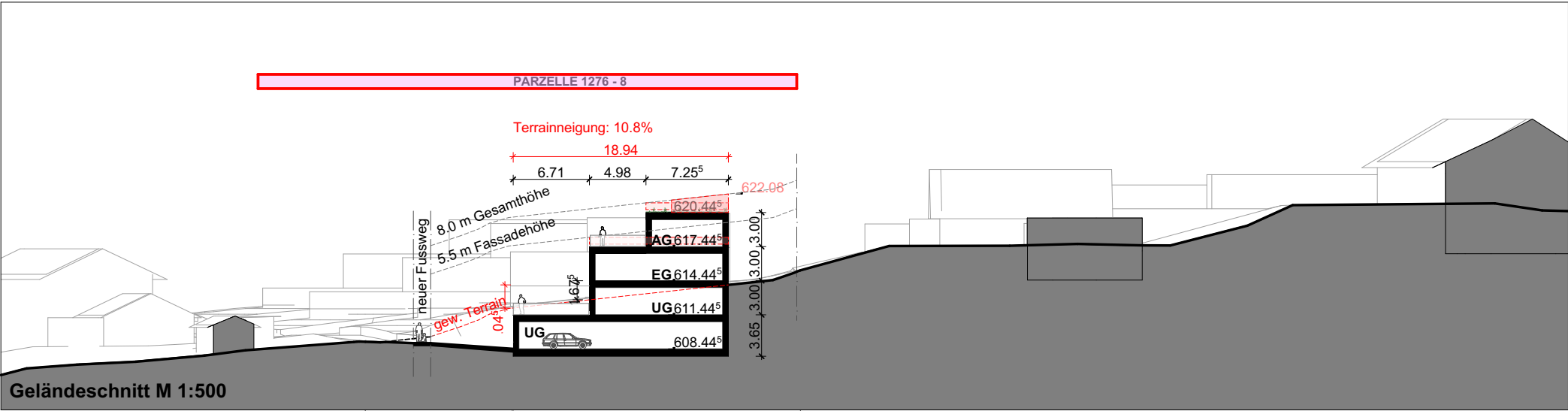
Situationsplan M 1:500

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

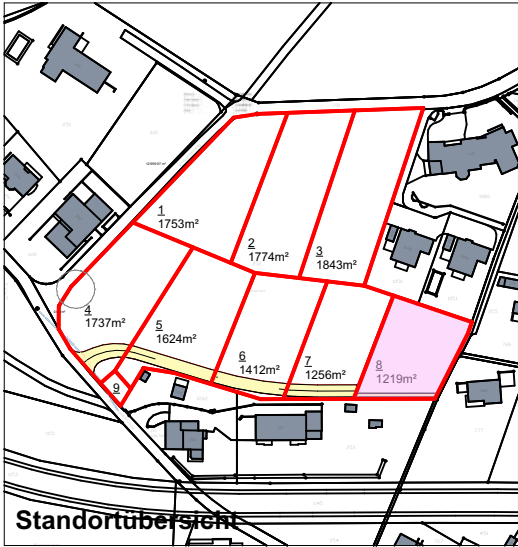
Baubereich für Hochbauten  
mögliche Grundstückszufahrt  
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht

|      |                              |           |                                                                                    |
|------|------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 15   | Grundstück 8 - Parzelle 1276 | Standort  | 252 (1-8)<br>Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli                    |
| 1085 | Bebauungsstudie Juchächer    | Bauherr   | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |
|      |                              | Architekt | Walker Architekten AG   Neumarkt 1   5201 Brugg<br>T 056 460 72 60   www.walker.ch |
|      |                              | Datum     | 05.07.2022   gez. jz. ime   Format                                                 |
|      |                              | Rev       | Freigabe gez. Bemerkungen                                                          |



WALKER®

Der landschaftliche Gestaltungsansatz

Der Vorschlag generiert Anklänge an eine sowohl mittelländische als auch durch land- und forstwirtschaftliche Landwirtschaft geprägte Landschaft mit Obstwiesen, Äckern und Feldgehölzen. Thematische und visuelle Vorbilder sind dabei einerseits traditionelle Schweizer Bauerngehöfte mit Baum und andererseits die landschaftliche Einbettung der Einfamilienhäuser der Nachbarn am Weisserlenweg. Die aussergewöhnliche Lage mit Blick in die Alpen, das Mittelland und in den Jura sind Hauptthemen des Gestaltungsansatzes.

Bäume als landschaftliche Struktur

Charakteristische Hochstämme und mehrstämmige Heister begleiten die Überbauung und binden sie vor der Waldkulisse in die Landschaft ein. Die Baumstellungen schaffen Sichtachsen und schaffen, ähnlich wie in der abendländischen Landschaftsmalerei, Raumtiefen mit Vorder-, Mittel- und Hintergrund. Zu verwenden sind Bäume und Grosssträucher unterschiedlicher Grösse, die im Norden bzw. in Waldnähe als grosse einheimische, bzw. mittel- bis südeuropäische, in den Zwischenzonen zwischen den Südfassaden der Gebäude 1-8 als kleinere, einheimische oder fremdländische Gartenbäume oder Grosssträucher, im Süden im Bereich der Erschliessungsstrasse als mittelgrosse Bäume gepflanzt werden. Auf diese Weise öffnet sich nach Süden in zunehmendem Masse die Sicht in die Landschaft. Nach Norden wird die Siedlung gleichzeitig besser in die bergseitige Waldkulisse eingebunden. Vom Freiamt her gesehen ‘verschmilzt’ die Siedlung mit der Waldkulisse.

Für die Baumpflanzungen gilt allgemein für alle Parzellen:  
Es gelten verminderte Grenzabstände unter den einzelnen Parzellen. Die Bäume dürfen bis 100 cm an die Parzellengrenze gesetzt werden.

Zone 1, Parzellen 1 – 3 nord:  
Bergseits der Südfassaden sind mindestens 2 grosskronige Laubbäume oder Waldföhren pro Parzelle zu pflanzen. Keine Wuchshöhenbeschränkung. Artenauswahl:

- Trauben- oder Stieleiche / Quercus petraea oder Quercus robur
- Spitzahorn oder Bergahorn / Acer platanoides oder Acer pseudoplatanus
- Waldföhre / Pinus silvestris
- Vogelkirsche / Prunus avium
- Zürgelbaum / Celtis australis

Zone 2, Parzellen 1 – 3 süd:  
Talseits der Südfassaden bis zur südlichen Parzellengrenze sind 1 - 2 mittelkronige Laubbäume pro Parzelle zu pflanzen. Höhenbeschränkung 12 m, grösser werdende Bäume sind unter Schnitt zu halten. Artenauswahl:

- Feldahorn / Acer campestre oder Acer campestre ‘Elsrijk
- Kolchischer Ahorn / Acer cappadocicum
- Hainbuche / Carpinus betulus
- Hopfenbuche / Ostrya carpinifolia
- Gefüllte Vogelkirsche / Prunus avium ‘Plena’

|                                |                                        |                                                                                       |  |            |                                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 Bebauungsstudie Juchächer | Trep Landscapsarchitekten GmbH         |                                                                                       |  | Standort   | 252 (1-8)<br>Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966<br>Oberwil-Lieli             |
|                                | Datum 19.04.2022   gez. at   Format A3 |                                                                                       |  | Bauherr    | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli          |
|                                | Rev Freigabe gez. Bemerkungen          |                                                                                       |  | Landschaft | Trep Landscapsarchitekten<br>Klingenstrasse 42   8005 Zürich   T 044 242 75 25 |
| Erläuterungen 1                |                                        |  |  |            |                                                                                |



Zone 3, Parzellen 4 – 8 nord:  
Bergseits der Südfassaden bis zur nördlichen Parzellengrenze sind 1-3 kleinkronige Laubbäume oder  
Grosssträucher pro Parzelle zu pflanzen. Es dürfen auch nichteinheimische Zierbäume verwendet werden.  
Höhenbeschränkung 8 m, grösser werdende Pflanzen sind unter Schnitt zu halten.

Artenauswahl:

- Traubenkirsche / Prunus padus
- Feuerahorn / Acer ginnala
- Französischer Ahorn / Acer monspessulanum
- Fächerahorn / Acer palmatum
- Judasbaum / Cercis siliquastrum
- Kornelkirsche / Cornus mas
- Hartriegel / Cornus controversa, Cornus kousa, kousa chinensis, Cornus alternifolia
- Eisenholzbaum / Parrotia persica
- Hasel / Corylus avellana
- Zierkirschen / Prunus in Sorten
- Zieräpfel / Malus in Sorten
- Felsenbirnen / Amelanchier lamarckii oder laevis
- Obstbäume (Kirschen, Aepfel, Zwetschgen, Quitten)

Zone 4, Parzellen 4 – 8 süd:  
Talseits der Südfassaden bis zur südlichen Parzellengrenze, im Bereich der Garagenvorfahrten bzw.  
Strassenböschungen, ist 1 mittelkroniger Laubbaum pro Parzelle zu pflanzen. Höhenbeschränkung 12 m, grösser  
werdende Bäume sind unter Schnitt zu halten.

Artenauswahl:

- Feldahorn / Acer campestre oder Acer campestre ‘Elsrijk
- Kolchischer Ahorn / Acer cappadocicum
- Hainbuche / Carpinus betulus
- Hopfenbuche / Ostrya carpinifolia
- Gefüllte Vogelkirsche / Prunus avium ‘Plena’

Baumentwicklung

Die Gross- und mittelkronigen Bäume der Zonen 1, 2, 4 und 5 können als Hochstämme mit einer Pflanzgrösse von  
400-600 cm und mit einer Stammhöhe von 250-300 cm oder als ein- oder mehrstämmige Heister gepflanzt werden.  
Im Verlauf der folgenden 20-30 Jahre werden sie sukzessive (alle 2 – 3 Jahre) von unter her weiter bis zu einer  
Stammhöhe von 350 bis 400 cm aufgeastet. Blicke in die Landschaft öffnen sich so sowohl seitlich am Baum vorbei,  
über den Baum hinweg als auch unter der Baumkrone hindurch.

|                                |                                                                                       |  |  |            |                                                                                  |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 Bebauungsstudie Juchächer | Trempp Landscapsarchitekten GmbH                                                      |  |  | Standort   | 252 (1-8)<br>Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966<br>Oberwil-Lieli               |
|                                | Datum 19.04.2022   gez. at   Format A3                                                |  |  | Bauherr    | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli            |
|                                | Rev    Freigabe    gez.    Bemerkungen                                                |  |  | Landschaft | Trempp Landscapsarchitekten<br>Klingenstrasse 42   8005 Zürich   T 044 242 75 25 |
| Erläuterungen 2                |  |  |  |            |                                                                                  |

Terraingestaltung

Stützmauern und andere künstliche Böschungsverbauungen dürfen höchstens eine Höhe von 1 m über gestaltetem Terrain aufweisen. Vorzugsweise sollen Natursteinmauern, trocken oder vermörtelt, Betonmauern (vorfabriziert oder vor Ort betoniert) oder Drahtschotterkörbe eingesetzt werden. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind die Flügelmauern für die Garagenzufahrten und Einfassungsmauern von abgesenkten Innenhöfen an den Gebäuden.

Böschungen sind im Steigungsverhältnis von maximal 1 : 2, d.h. mit einem Böschungswinkel von maximal 26.5°, als sanfte Böschungen anzulegen.

Zur Erläuterung siehe Regelschnitte

Ökologische Ausgleichsmassnahmen

Extensiv bewirtschaftete Magerrasenstreifen begleiten die Erschliessungsstrasse und die mittlere, hangparallele Parzellengrenze. Form und Standorte leiten sich von den Ackerbegleit- oder Blühstreifen ab, wie sie in der Landwirtschaft als ökologische Ausgleichsmassnahmen angelegt werden. Sie befinden sich im Bereich der grössten Terrainveränderungen, d.h. in den Böschungsbereichen, die als Gartenflächen in Bezug auf Nutzbarkeit und Pflege die geringste Attraktivität aufweisen. Die Wiesenstreifen sind artenreiche Magerrasen, die je nach Rasenart 2-6 mal jährlich geschnitten werden. Düngung und Pestizid-, Fungizid- und Herbizideinsätze sind zu unterlassen. Die Blühstreifen belegen mindestens 10 % der gesamten Arealfäche. Ihre gute Exposition nach Süd-Südwest bis Süd-Südost generiert eine grosse vegetative Artenvielfalt und schafft Lebensräume für Insekten, Vögel und Reptilien.

Blühstreifen entlang Parzellengrenze zwischen Parzellen 1-3 und 4-6:

- Beidseits der Parzellengrenze mindestens 2.50 m breiter Streifen

Blühstreifen bergseits Erschliessungsstrasse Parzellen 4-8:

- mindestens 5.00 m breiter Streifen ab Strassenrand

Blühstreifen talseits Erschliessungsstrasse Parzellen 4-8:

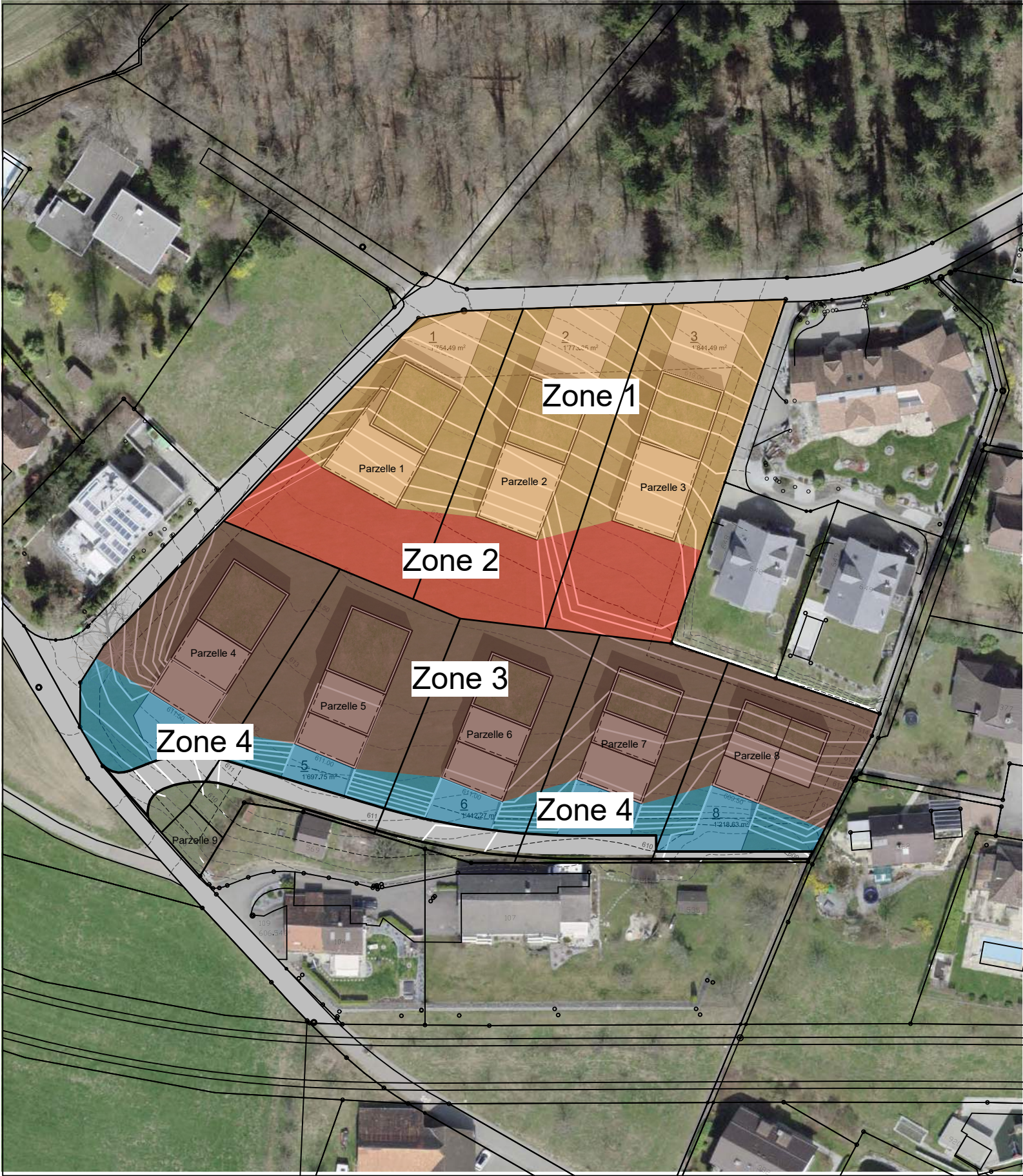
- Streifen ab Strassenrand bis Parzellengrenze, 0.5 – 2.00 m breit

Auf den Parzellen 4 und 5 südlich der Erschliessungsstrasse

- Magerrasenfeld zwischen Juchächerstrasse, Erschliessungsstrasse und Parzelle 1262

|                                |                                                                                       |  |  |            |                                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 Bebauungsstudie Juchächer | Trempp Landscapsarchitecture GmbH                                                     |  |  | Standort   | 252 (1-8)<br>Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966<br>Oberwil-Lieli                |
|                                | Datum 19.04.2022   gez. at   Format A3                                                |  |  | Bauherr    | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli             |
|                                | Rev Freigabe gez. Bemerkungen                                                         |  |  | Landschaft | Trempp Landscapsarchitecture<br>Klingenstrasse 42   8005 Zürich   T 044 242 75 25 |
| Erläuterungen 3                |  |  |  |            |                                                                                   |





- Zone 1

grosskronige Bäume, keine Höhenbeschränkung

Parzellen 1-3, bergseits der Südfassaden
- Zone 2

mittelkronige Bäume, Höhenbeschränkung 12m

Parzellen 1-3, talseits der Südfassaden
- Zone 3

kleine Laubbäume und Grossträucher, Höhenbeschränkung 8m

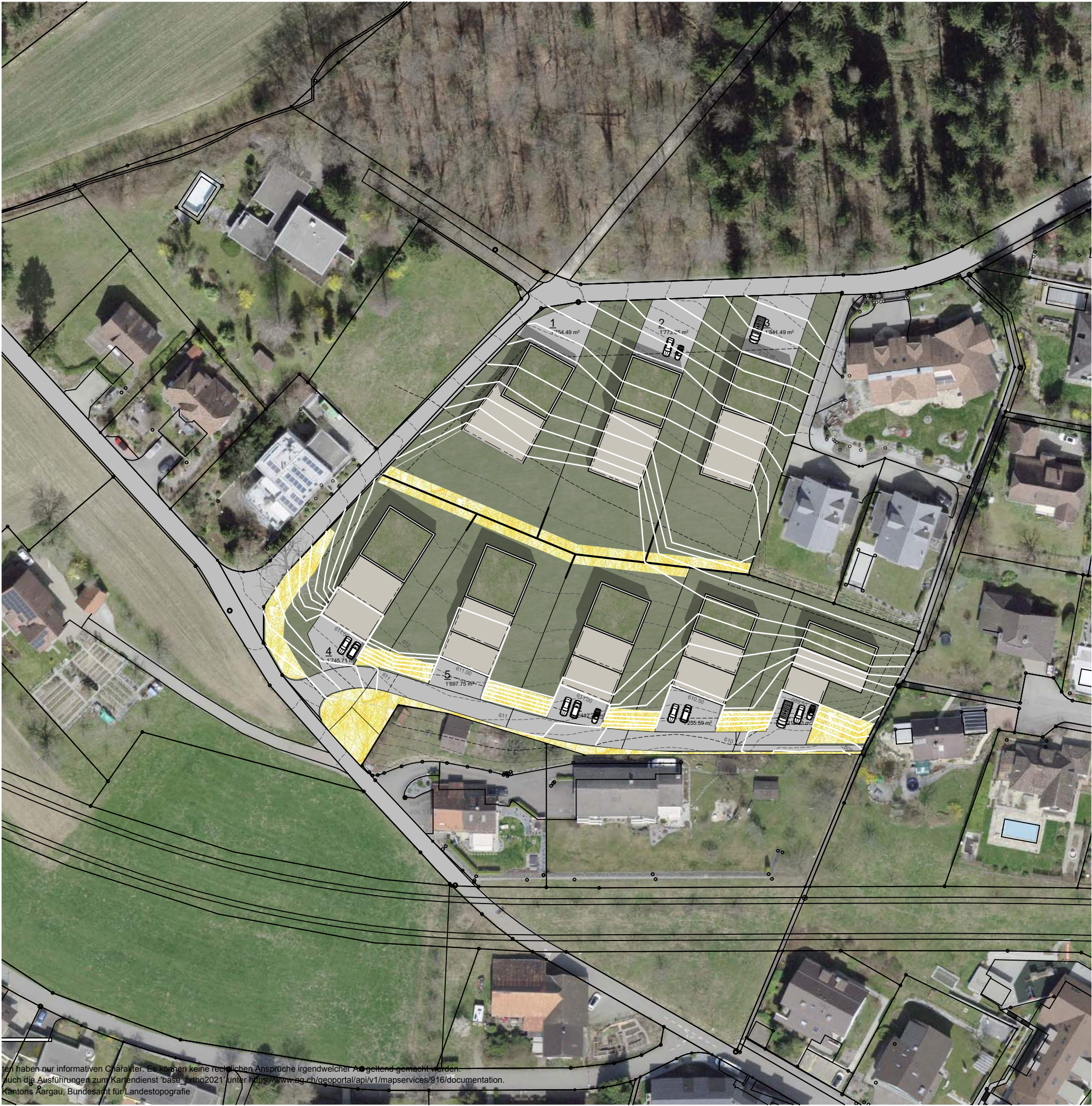
Parzellen 4-8, bergseits der Südfassaden
- Zone 4

mittelkronige Bäume, Höhenbeschränkung 12m

Parzellen 4-8, talseits der Südfassaden

|                                |                                  |                                        |  |            |                                                                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|--|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1085 Bebauungsstudie Juchächer | Trempp Landscapsarchitekten GmbH |                                        |  | Standort   | 252 (1-8)<br>Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966<br>Oberwil-Lieli               |
|                                | Baumpflanzzonen                  | Datum 19.04.2022   gez. at   Format A3 |  | Bauherr    | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli            |
|                                |                                  | Rev    Freigabe    gez.    Bemerkungen |  | Landschaft | Trempp Landscapsarchitekten<br>Klingenstrasse 42   8005 Zürich   T 044 242 75 25 |





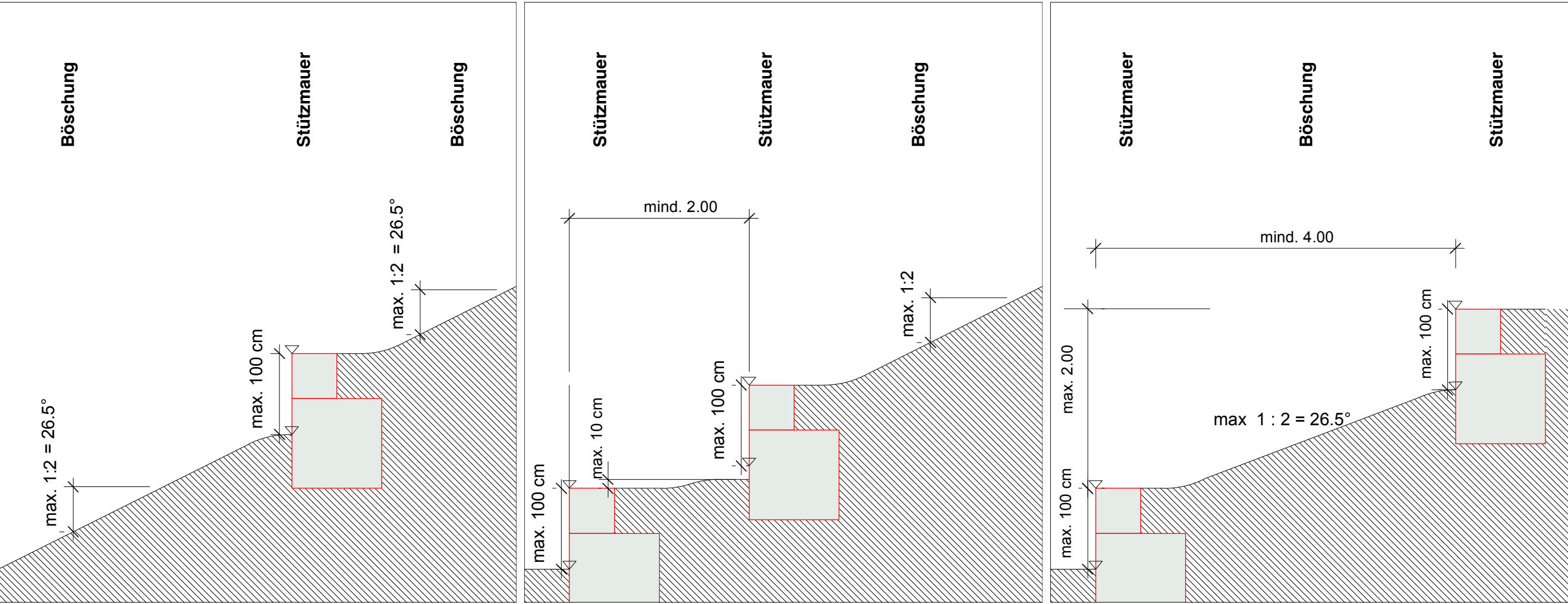
ten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.  
auch die Ausführungen zum Kartendienst 'base ortho2021' unter <https://www.bg.ch/geoportal/api/v1/mapservices/916/documentation>.  
Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Oekologische Ausgleichsmassnahmen  
entlang Strassen- und Parzellenrändern  
in Böschungsbereichen

Extensiv bewirtschaftete Wiesenstreifen  
begleiten Erschliessungsstrasse und  
mittlere Parzellengrenze  
Artenreicher Magerrasen, 4-6 Schnitte pro  
Jahr, keine Düngung und keine  
Pestizid- / Herbizideinsätze  
maximal 10 cm Oberboden  
mindestens 12 % der gesamten Arealfläche

|                                     |                                                                                       |   |                                        |  |            |                                                                                    |                                                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------|--|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1085 Bebauungsstudie Juchächer      |                                                                                       | 0 | Trempp Landschaftsarchitekten GmbH     |  |            | Standort                                                                           | 252 (1-8)<br>Weissenweg, Juchächerstrasse 8966<br>Oberwil-Lieli |
| Ökologische<br>Ausgleichsmassnahmen |  |   | Datum 19.04.2022   gez. at   Format A3 |  | Bauherr    | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli              |                                                                 |
|                                     |                                                                                       |   | Rev Freigabe gez. Bemerkungen          |  | Landschaft | Trempp Landschaftsarchitekten<br>Klingenstrasse 42   8005 Zürich   T 044 242 75 25 |                                                                 |





Ortbetonmauer



Betonmauer vorfabriziert



Drahtschotterkörbe



Natursteinmauer

Referenzbilder Stützmauern

|                                     |                           |   |                                        |  |  |          |                                                                                    |         |                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------|---|----------------------------------------|--|--|----------|------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1085                                | Bebauungsstudie Juchächer | 0 | Treppe Landschaftsarchitekten GmbH     |  |  | Standort | 252 (1-8)<br>Weissenweg, Juchächerstrasse 8966<br>Oberwil-Lieli                    |         |                                                                       |
|                                     |                           |   | Datum 19.04.2022   gez. at   Format A3 |  |  |          |                                                                                    | Bauherr | Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli<br>Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli |
|                                     |                           |   | Rev Freigabe gez. Bemerkungen          |  |  |          |                                                                                    |         |                                                                       |
| Böschungen und Böschungsverbauungen |                           |   | Landschaft                             |  |  |          | Treppe Landschaftsarchitekten<br>Klingenstrasse 42   8005 Zürich   T 044 242 75 25 |         |                                                                       |