



# Gestaltungsplan Feisler

---

**Information – öffentliche Mitwirkung**

Riniken, 9. Mai 2023



# Agenda

- Einführung
- Übersicht Richtprojekt Bebauung und Umgebung
- Übersicht Gestaltungsplan Feisler
- Öffentliche Mitwirkung
- Zeitplan / Weiteres Vorgehen

# Einführung

## Projektorganisation / Verfahrensüberblick

# Projektorganisation

## Eigentümerin

Wetter Industrie- und Gewerbebau AG

Wetter Immobilien AG

Eglin Immobilien AG

*Philip Doka*

## Projektteam Richtprojekt

Menzi Bürgler Kuithan Architekten, Zürich

*Oliver Menzi*

Naef Landschaftsarchitekten, Brugg

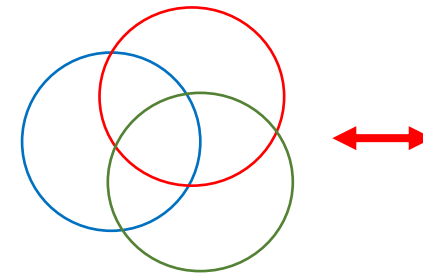
*Jil Sanchez*

Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg

## Gestaltungsplanverfahren

Ackermann + Wernli AG, Aarau

*Reto Ribolla, Yannick Marti*



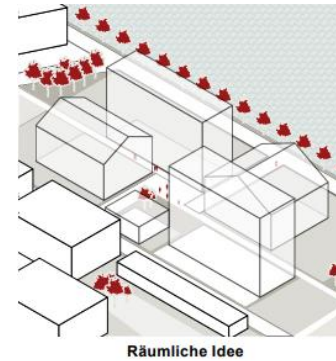
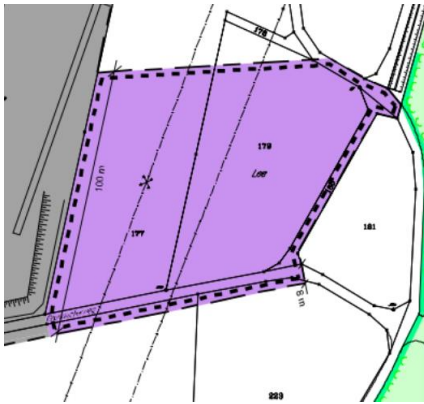
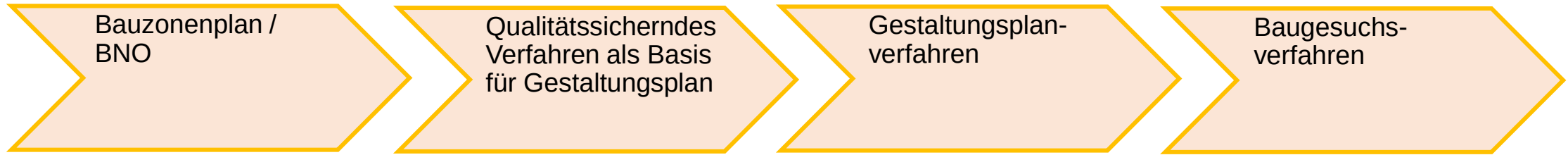
## Gemeinde Riniken

Gemeinderat

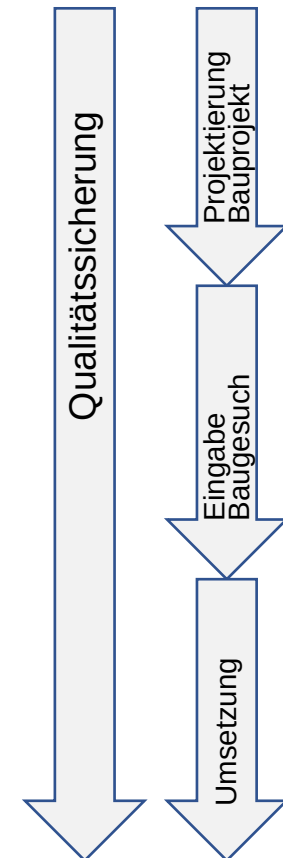
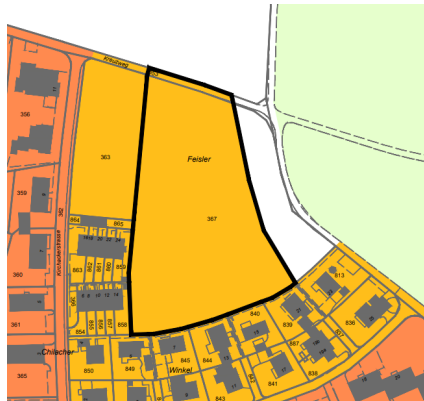
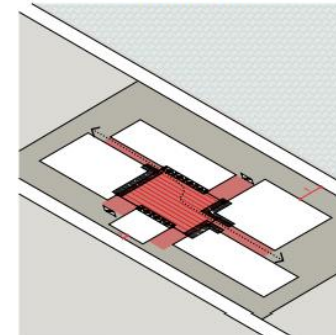
Verwaltung

*Alfred Kölliker, ext. Berater*

# Verfahrensübersicht



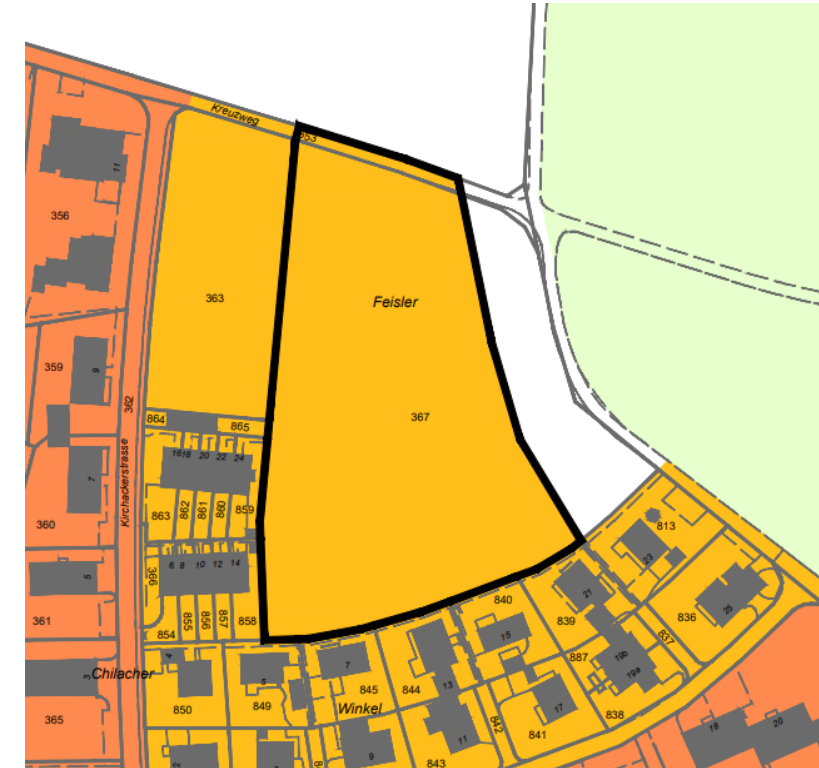
Gestaltungsplan



# Bauzonenplan / BNO

## § 5 Sondernutzungsplanpflicht

- 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- 2 Der Gemeinderat kann einen **Wettbewerb oder Studienauftrag** verlangen.
- 3 Für das Gestaltungsplangebiet "Feisler" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
  - Planung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartieres, das in Etappen realisiert werden kann.
  - Angemessener Anteil an familien- bzw. altersgerechten Wohnungen
  - Minstdichte von 90 E/ha
  - Gute Einordnung der Überbauung mittels abgestufter Baurändern.
  - Die Wohnungen sind mit hoher Wohn- und Freiraumqualität zu konzipieren.
  - Die allgemeinen Garten- und Freiraumbereiche sind auf eine begegnungsorientierte Gestaltung hin auszurichten.
  - Sämtliche Erschliessungen sind boden- und ressourcenschonend zu erstellen.
  - Das Quartier soll für Fussgänger vernetzt erschlossen werden.



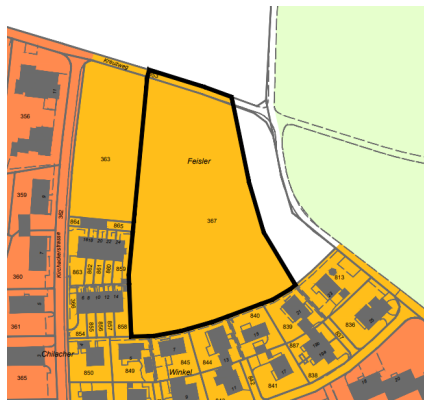
Ausschnitt Bauzonenplan:

- Wohnzone «W2n Neu-Riniken»
- mit GP-Pflicht (schwarz umrandet)

# Verfahrensübersicht

Bauzonenplan /  
BNO

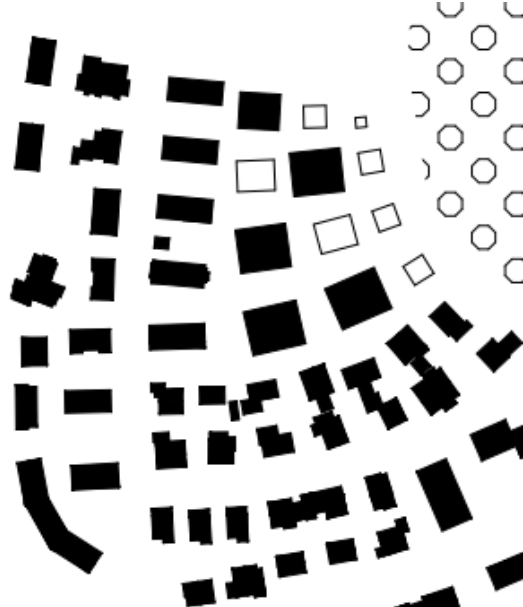
Qualitätssicherndes  
Verfahren als Basis  
für Gestaltungsplan



# Studienauftrag - Resultate



Frei Architekten, Bergland  
«5 gewinnt»  
5 Baukörper; **Gebäude mit bis zu 11 Wohnungen**



hhplus, SIMA/BREER Landschaftsarchitektur  
«Panorama»  
7 Baukörper



# Studienauftrag - Resultate

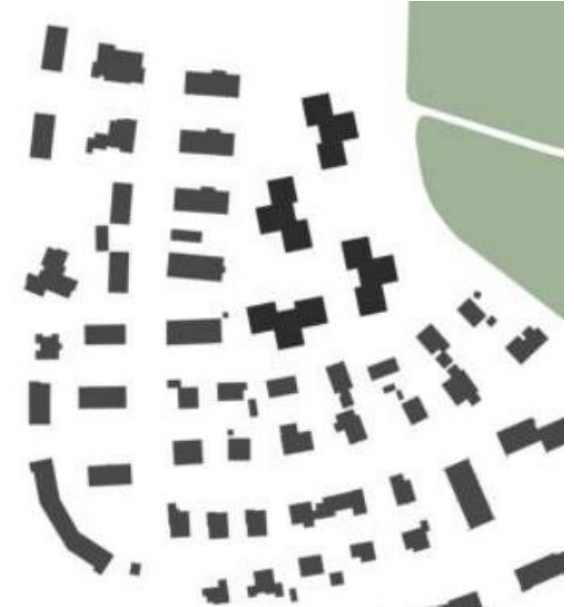


Menzi Bürgler Kuithan,  
Naef Landschaftsarchitekten  
«Der grüne Heinrich»  
8 Baukörper

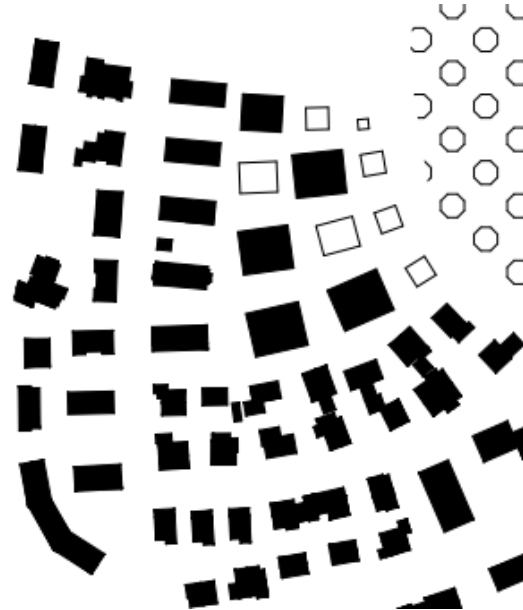
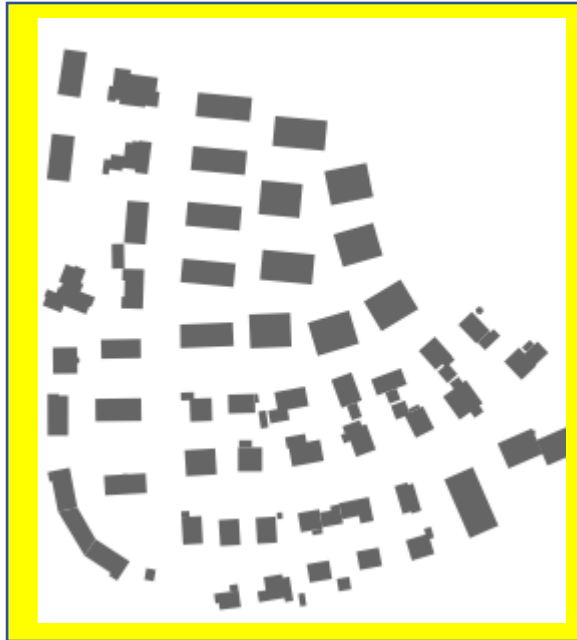


Liechi Graf Zumsteg, David & von Arx  
Landschaftsarchitektur

4 Baukörper; Gebäude mit bis zu 11 Wohnungen



# Studienauftrag - Resultate



# Übersicht Richtprojekt

## Umgebung



- Richtprojekt Umgebung
- Frei- und Aussenräume
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Bepflanzung / ökologische Strukturen



## • Richtprojekt Umgebung Nord

- Besucherparkplätze
- Entsorgung
- Durchwegung
- Ökologischer Ausgleich
- Privatflächen
- Bäume
- Tiefgarageneinfahrt
- Hauseingänge



Lockere Hecke zur Abgrenzung der Privatgärten



Staudenmischpflanzungen bei den Hauseingängen



Balancierbalken



Einheimische Wildhecke



Netztaler Mergel



Saibro

## • Richtprojekt Umgebung Mitte

- Durchwegung
- Baumgruben
- Aufenthalts- und Spielfläche
- Ökologischer Ausgleich
- Privatflächen
- Bäume
- Hauseingänge



## • Richtprojekt Umgebung Süd

- Durchwegung
- Baumgruben
- Aufenthalts- und Spielfläche
- Ökologischer Ausgleich
- Privatflächen
- Bäume
- Hauseingänge

# • Landwirtschafts-Fläche

## • Siedlungsrand

## • Extensive Bewirtschaftung

## • Bäume und Strukturen

## • Krautsaumstreifen

## • Übergangsbiotop Siedlung / Wald



Saumvegetation



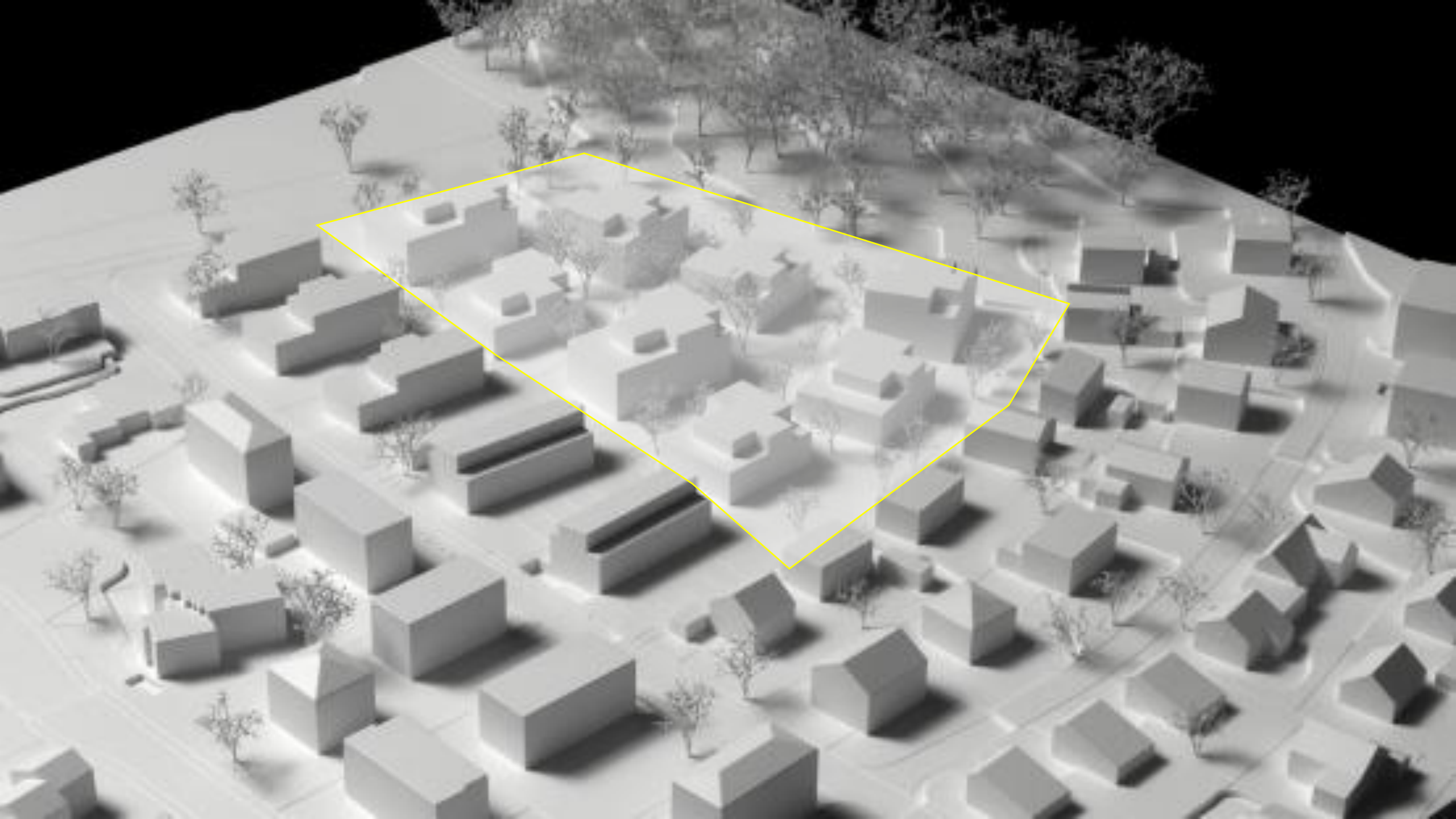
Heuwiese



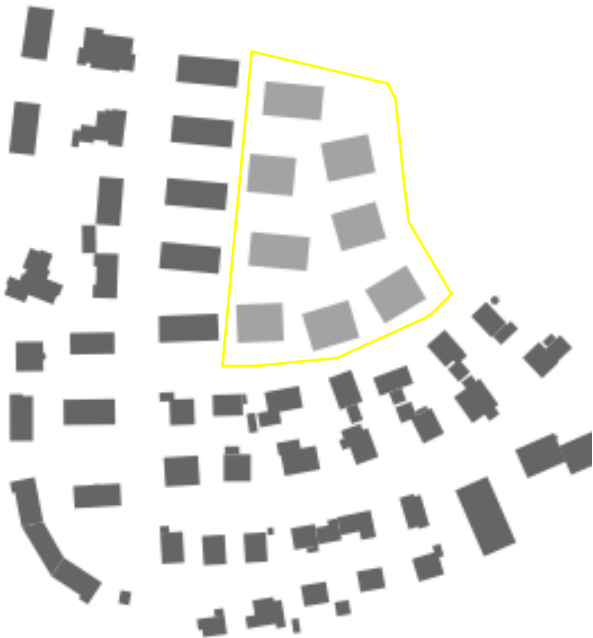
# Übersicht Richtprojekt

## Bebauung





# Bebauungsstruktur



- 8 Gebäude / 48 Wohnungen
- 3x Haustyp S
- 3x Haustyp M
- 2x Haustyp L

Wohnungsspiegel

| Wohnungsspiegel<br>EG bis Attika | 2.5<br>Zi-Whg | 3.5<br>Zi-Whg | 4.5<br>Zi-Whg | 5.5<br>Zi-Whg | Total<br>Whg |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Anzahl                           | 0             | 22            | 18            | 8             | 48           |
| Anteil in %                      | 0%            | 45.8%         | 37.5%         | 16.7%         | 100%         |



## Vergleich Richtprojekt / Studienauftrag

- Versetzung der Tiefgarageneinfahrt
- Leichte Verschiebungen an den Baukörpern
- Spiegelung von Grundriss



## Vergleich Richtprojekt / Studienauftrag

- Leichte Verschiebungen / Drehung an den Baukörpern
- Spiegelung von Grundriss





## Wohnbeispiel

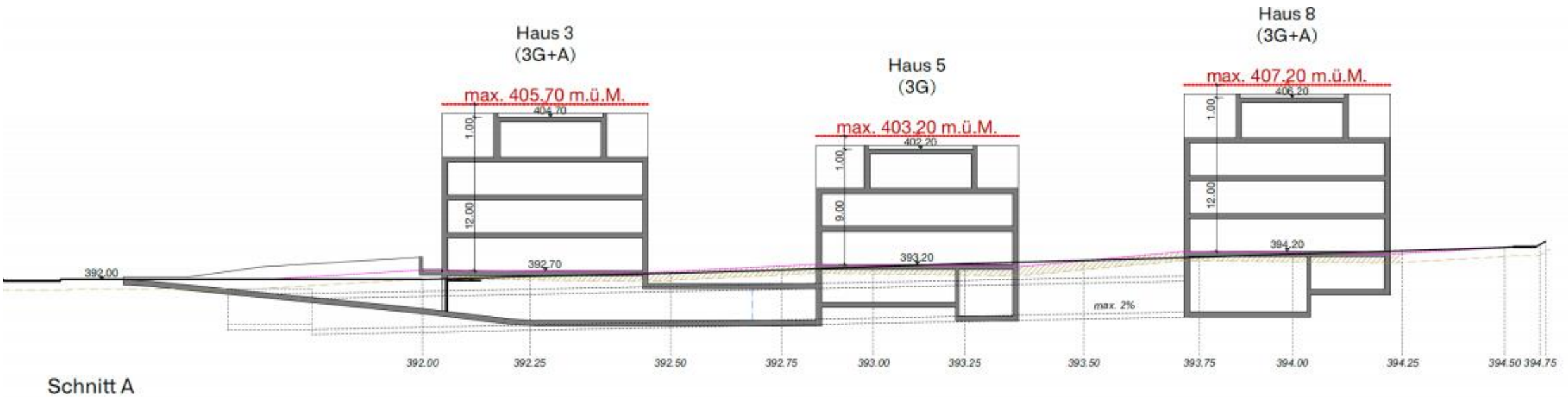
- Klare Trennung **Tag-** und **Nachtbereich**
- Wohnen, Loggia und Essen **über Eck**
- Südausrichtung

# Anrechenbare Geschossfläche (aGF) und Ausnutzung

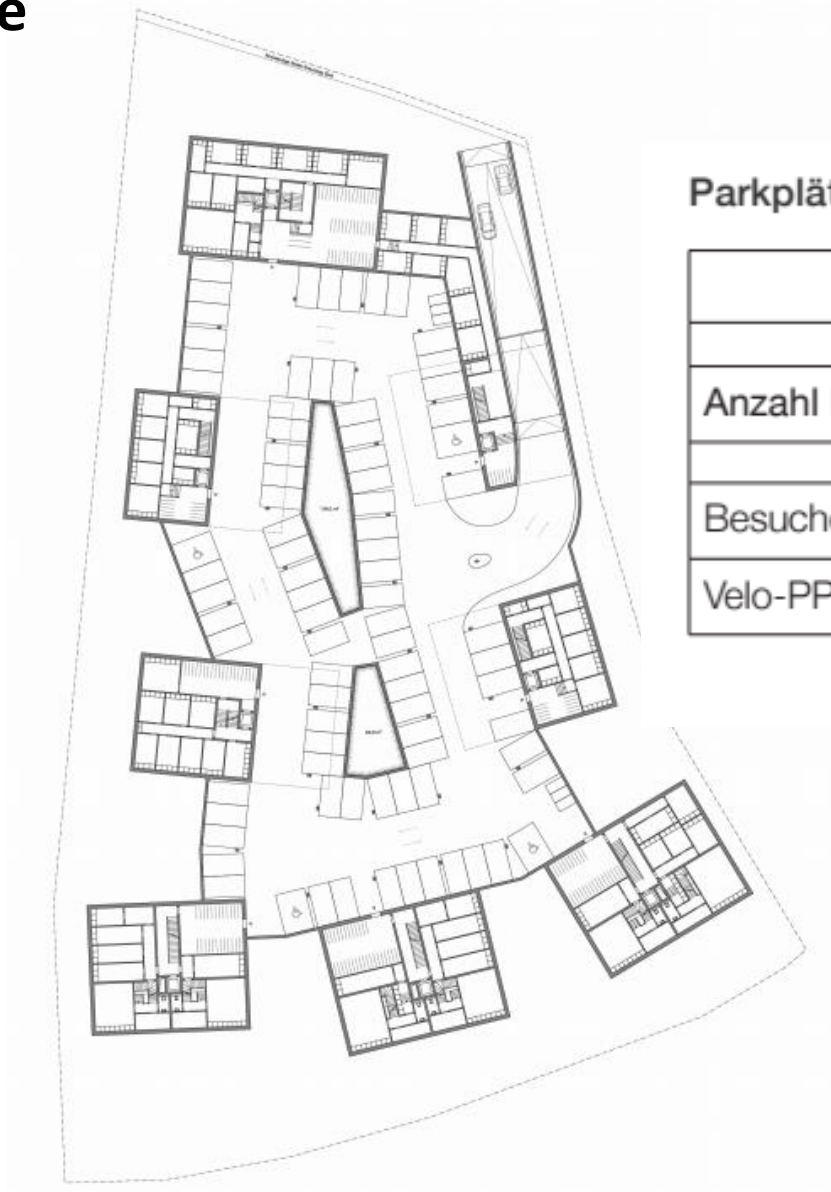


| Ausnutzung                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                           | Ausnutzungsziffer (AZ)     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                             | Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)                                                                                                     | 8'489 m <sup>2</sup>       |             |
|    | Anrechenbare Geschossfläche (aGF) oberirdisch inkl. Attika                                                                                | 7'253 m <sup>2</sup>       | 0.85        |
|                                                                                       | <b>Anrechenbare Geschossfläche (aGF) oberirdisch exkl. Attika</b>                                                                         | <b>6'511 m<sup>2</sup></b> | <b>0.76</b> |
|                                                                                                                                                                          | Anrechenbare Geschossfläche (aGF) oberirdisch exkl. Attika / exkl. 2. OG mit reduzierten Vollgeschossen (Baubereiche / Häuser 2, 5, 6, 7) | 5'803 m <sup>2</sup>       | 0.68        |

# Maximale Höhenkote (m.ü.M.)



# Tiefgarage



## Parkplätze

|                                             | Total PP |
|---------------------------------------------|----------|
| Anzahl PP Tiefgarage                        | 83       |
| Besucher-PP (oberirdisch entlang Kreuzweg)  | 7        |
| Velo-PP (Veloräume im UG / oberirdische PP) | ca. 170  |



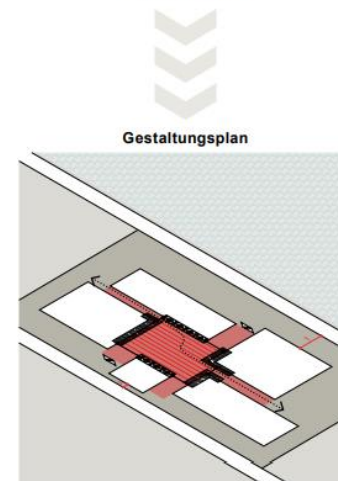
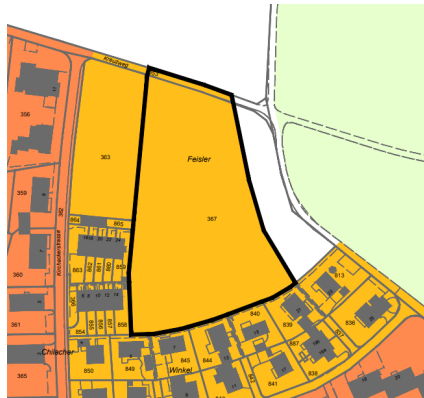
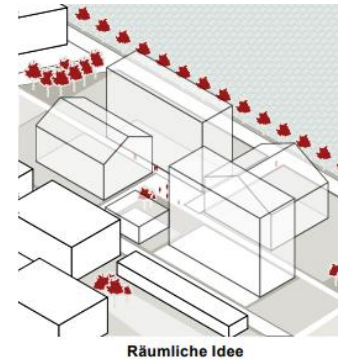
# Übersicht Gestaltungsplan

# Verfahrensübersicht

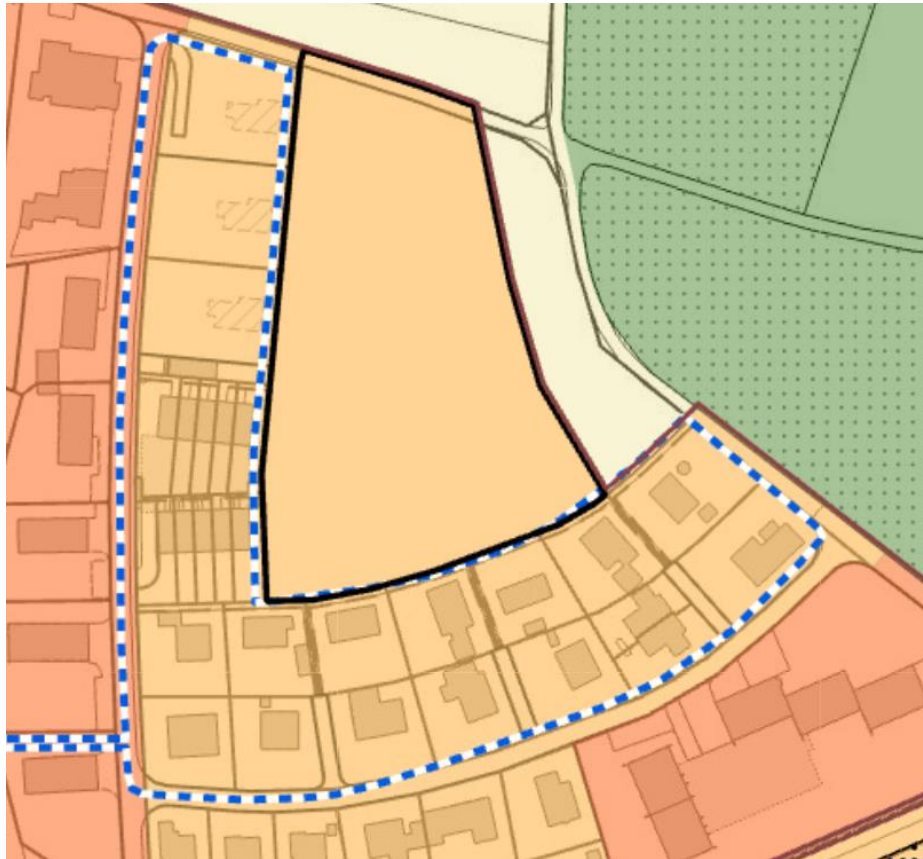
Bauzonenplan /  
BNO

Qualitätssicherndes  
Verfahren als Basis  
für Gestaltungsplan

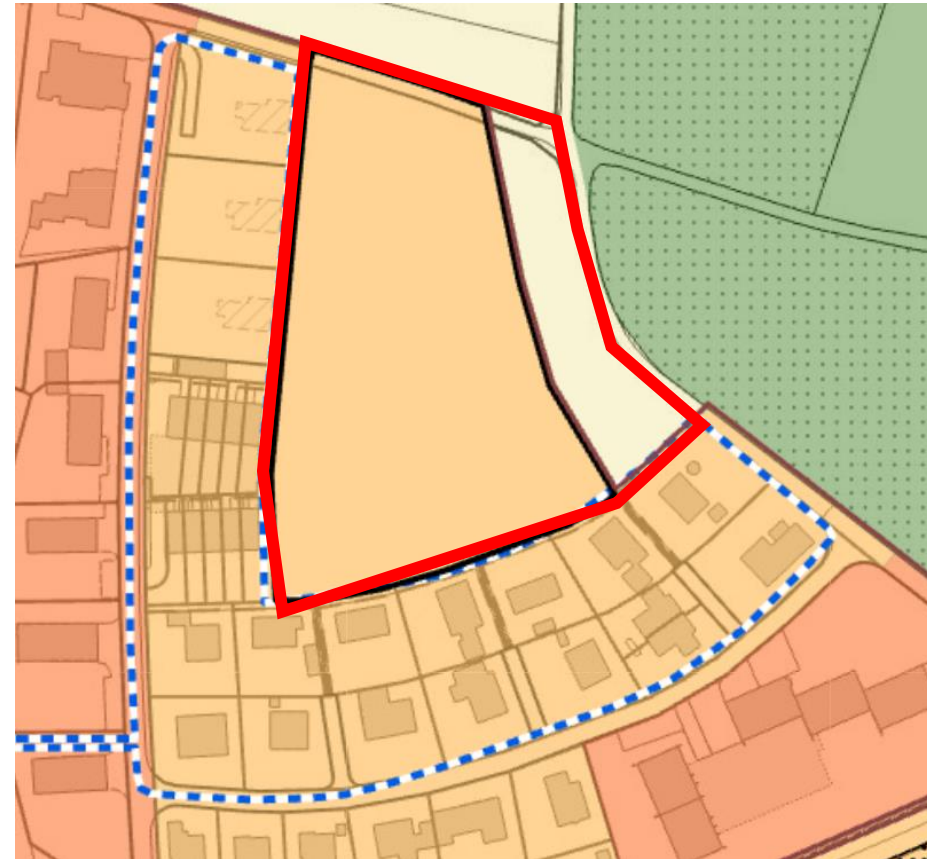
Gestaltungsplan-  
verfahren



# Perimeter Gestaltungsplanpflicht / Gestaltungsplan



Perimeter GP-Pflicht (schwarz)



Perimeter GP (rot); Einbezug der Landwirtschaftsfläche

# Verbindliche Bestandteile



Gestaltungsplan 1:500



Kanton Aargau



Gemeinde Riniken

GESTALTUNGSPLAN «Feisler»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt (richtungsweisend)
- Planungsbericht (orientierend)

Sitzung Gemeinderat 14.03.2023



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                     |                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------------|-------------|
| Kantonale Vorprüfung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mitwirkung | Öffentliche Auflage | Beschlussfassung | Genehmigung |
| <p>Mitwirkung vom:</p> <p>Vorprüfungsbericht vom:</p> <p>Öffentliche Auflage vom:</p> <p>Beschlossen vom Gemeinderat am:</p> <p>Der Gemeindeamann:</p> <p>Beatrice Bürgi</p> <p>Der Gemeindeschreiber:</p> <p>Martin Maumary</p> <p>Genehmigungsvermerk:</p> <p>Genehmigt am ..... durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt</p> |            |                     |                  |             |



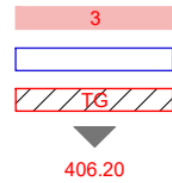
| Projekt-Nr. | Name    | Dok.-Nr.   |
|-------------|---------|------------|
| Projekt     | ym / rr | 06.03.2023 |
| Verfasst    | ym      | 06.03.2023 |
| Geprüft     | rr      | 06.03.2023 |

Sondernutzungsvorschriften

# Gestaltungsplan

## Genehmigungsinhalt

### Bebauung



### Paragraph SNV

- § 5 Baubereich für Gebäude (1 bis 8)
- § 6 Baubereich vorspringende Gebäudeteile
- § 7 Baubereich Tiefgaragenein- und ausfahrt
- § 10 Haupteingangsbereich (Lage schematisch)
- § 11 Maximale Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion)

### Freiraum



- § 17 Öffentlich zugänglicher Freiraum (Lage schematisch)
- § 18 Baumgrube Tiefgarage / Baumpflanzung (Lage schematisch)
- § 19 Standort Spielfläche (Lage schematisch)
- § 20 Privatgarten (Lage schematisch)
- § 21 Naturnahe Grünfläche (Lage schematisch)
- § 22 Stauden (Lage schematisch)
- § 23 Einzelbaum / Baumgruppe (Lage schematisch)
- § 24 Wildhecke (Lage schematisch)
- § 30 Extensive Heuwiese
- § 30 Saumvegetation (Lage schematisch)
- § 30 Vorranggebiet Siedlungsrand (Lage schematisch)
- § 34 Unterflur - Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

### Verkehr



- § 25 Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- § 27 Bereich oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- § 29 Öffentliche Durchwegung (Lage schematisch)

### Allgemeines



- § 4 Perimeter Gestaltungsplan



# Sondernutzungsvorschriften

Riniken – Gestaltungsplan «Feisler»  
Sondernutzungsvorschriften

04.04.2023

Der Gemeinderat Riniken erlässt über das Gebiet «Feisler», gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Ziel und Zweck

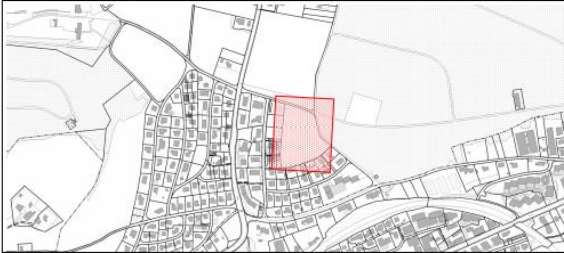
- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Feisler» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung gemäss Anforderungen in §5 BNO.
- <sup>2</sup> Dies beinhaltet insbesondere:
  - eine dichte, in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext integrierte qualitativ hochwertige Wohnüberbauung inkl. familien- und altersgerechten Wohnungen
  - gute Einordnung der Überbauung mittels abgestufter Baurändern
  - besonders gut gestaltete öffentliche, halböffentliche und private Freiräume mit begegnungsorientierter Gestaltung
  - einen sorgfältigen Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet und dem Eichwald
  - eine attraktive und durchgängige Fusswegvernetzung
  - eine rationelle und zweckmässige Erschliessung.

Bestandteile

### § 2

- <sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
  - Situationsplan 1:500
  - vorliegende Sondernutzungsvorschriften.
- <sup>2</sup> Orientierende und richtungsweisende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
  - Richtprojekt Bebauung und Umgebung, Menzi Bürgler Kuithan Architekten, Zürich und Naef Landschaftsarchitekten Brugg (Projektstand 3. März 2023).

# Orientierender Bestandteil

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                                                                                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  Kanton Aargau                                                                                                                                                                      |                       |  Gemeinde Riniken |                  |
| <b>Objekt</b> <b>Gestaltungsplan «Feisler»</b>                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                                                                                    |                  |
| <b>Dokument</b> <b>Planungsbericht</b><br><small>Gemäss Art. 47 RPV</small>                                                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                    |                  |
| Kantonale Vorprüfung                                                                                                                                                                                                                                                 | Mitwirkung            | Öffentliche Auflage                                                                                | Beschlussfassung |
|                                                                                                                                                                                     |                       |                                                                                                    |                  |
|  <small>           Ackermann + Wernli AG<br/>           5000 Aarau   Bleichemattstrasse 43   T 062 200 28 28   info@ackermann-wernli.ch   www.ackermann-wernli.ch         </small> |                       |                                                                                                    |                  |
| Doku Nr.:                                                                                                                                                                                                                                                            | Erstellung:<br>Datum: | Verfasser: ym, rr                                                                                  | Änderungen:      |

Planungsbericht gemäss §47 BauV

## 10 Anhang

- 10.1 Programm Studienauftrag im Einladungsverfahren Neubau «Feisler»; Markstein AG, Baden vom 30. März 2022
- 10.2 Beurteilungsbericht Studienauftrag «Feisler»; Markstein AG, Baden vom 27. September 2022
- 10.3 Richtprojekt Bebauung und Umgebung - Wohnüberbauung «Feisler»; Menzi Bürgler Kuithan Architekten, Zürich und Naef Landschaftsarchitekten, Brugg vom 3. März 2023

Anhang zum Planungsbericht

# Ziele / Zielerreichung

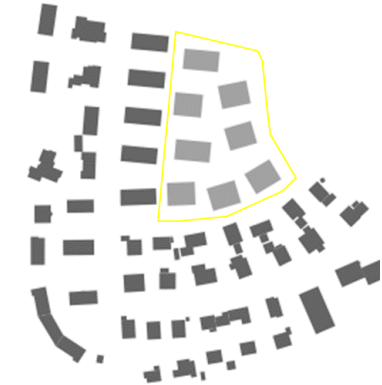
## § 5 Sondernutzungsplanpflicht

- 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- 2 Der Gemeinderat kann einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen.
- 3 Für das Gestaltungsplangebiet "Feisler" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
  - Planung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartieres, das in Etappen realisiert werden kann.
  - Angemessener Anteil an familien- bzw. altersgerechten Wohnungen
  - Minstdichte von 90 E/ha
  - Gute Einordnung der Überbauung mittels abgestufter Baurändern.
  - Die Wohnungen sind mit hoher Wohn- und Freiraumqualität zu konzipieren.
  - Die allgemeinen Garten- und Freiraumbereiche sind auf eine begegnungsorientierte Gestaltung hin auszurichten.
  - Sämtliche Erschliessungen sind boden- und ressourcenschonend zu erstellen.
  - Das Quartier soll für Fussgänger vernetzt erschlossen werden.

# Abweichungen von der Grundordnung (BNO)

- Anzahl Wohnungen pro Gebäude → max. 7 anstatt 6

nicht zu grosse und dadurch voluminöse Baukörper; dadurch  
Gewährleistung einer standortverträglichen ortsbaulichen Setzung  
(vgl. Alternativen im Richtprojekt)



- Ausnützungsziffer → 0.78 anstatt 0.50

Ermöglichung einer moderaten Innenentwicklung unter  
Gewährleistung der geforderten Siedlungs- und  
Freiraumqualitäten; Ermöglichung einer verdichteten Bauweise  
und damit einem haushälterischem Umgang mit verbleibender  
Bauzonenfläche

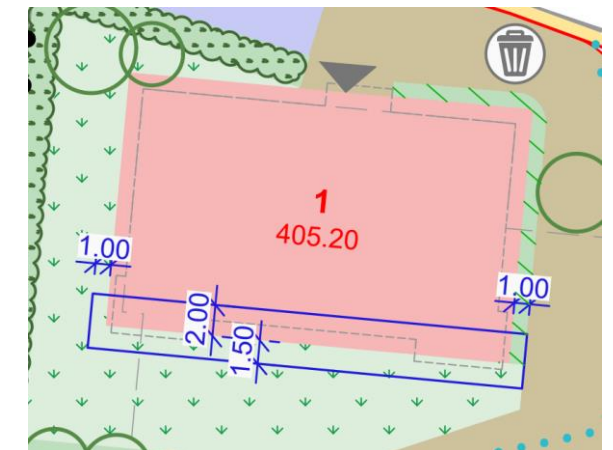
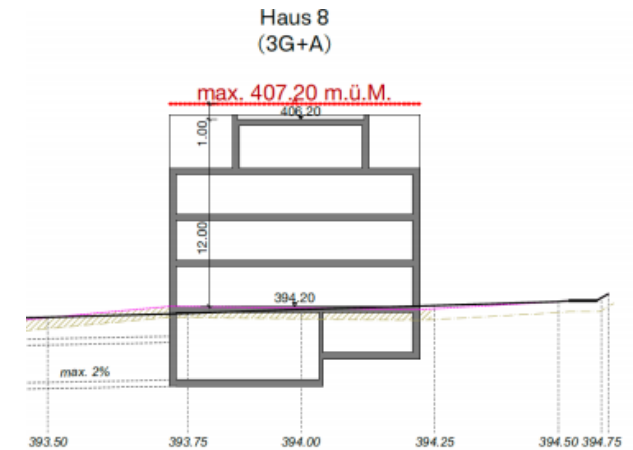
# Abweichungen von der Grundordnung (BNO)

- Fassadenhöhe und Gesamthöhe → Höhenmass als max. Höhenkote in m.ü.M. pro Baubereich festgelegt (*höchster Punkt der Dachkonstruktion*)

**Schaffen von klaren Verhältnissen unabhängig des gewachsenen Terrains; moderate Abweichung der Höhenbestimmungen gemäss BNO (*im Maximum + 3m in der Gesamthöhe für Gebäude mit 3VG + Attika*)**

- Vorspringende Gebäudeteile → Abweichung bei der Drittelslösung gemäss BauV

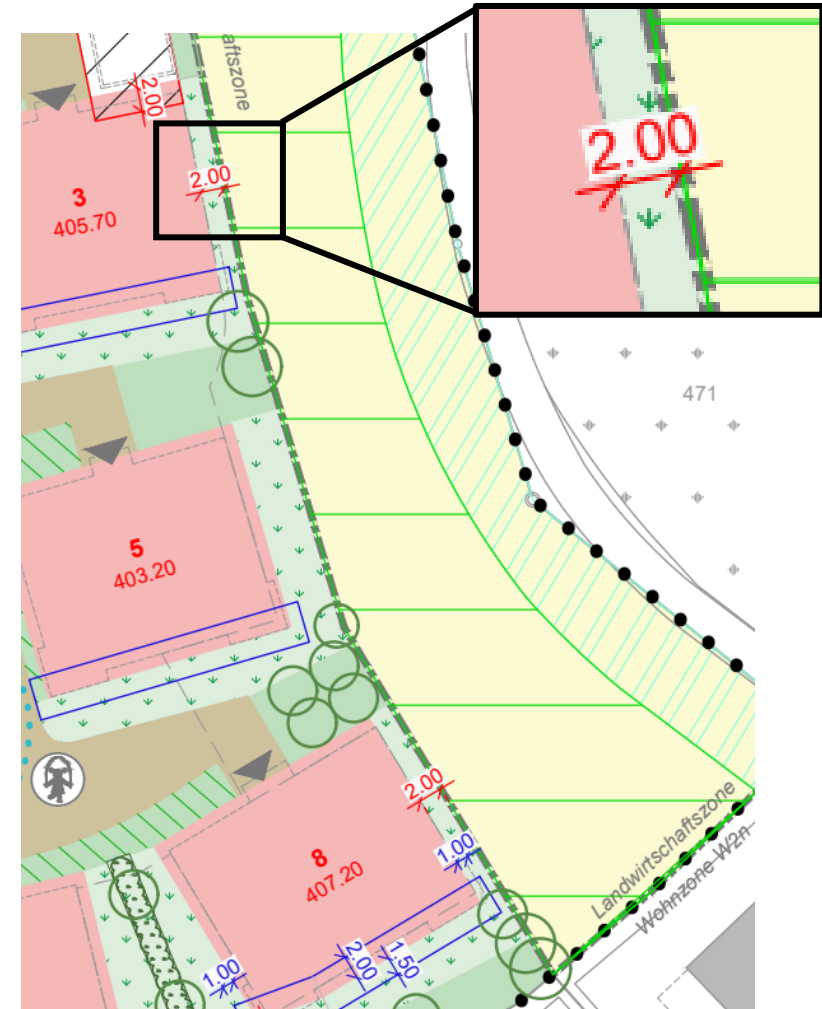
**Gewährleistung der Flexibilität in der Anordnung der Balkone auf den Gebäude-Südseiten und damit Schaffen von attraktiven Aussenbereichen für die jeweiligen Wohnungen.**



# Abweichungen von der Grundordnung (BNO)

- Abstand zum Kulturland → 2m anstatt 4m

**Gewährleistung einer effizienten Landnutzung ohne  
Benachteiligung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche;  
Schaffen von qualitativen Frei- und Aussenräumen im  
Zentrum der Überbauung**



# Abweichungen von der Grundordnung (BNO)

*«Im Zuge der Gewährleistung des sogenannten  
«besseren Ergebnisses», werden die erwähnten  
Abweichungen von der Grundordnung im Rahmen des  
Gestaltungsplanes sowohl als zweckmässig, als auch  
verhältnismässig erachtet».*

# Öffentliche Mitwirkung

# Öffentliche Mitwirkung

- Planungsvorlage liegt öffentlich auf vom 24. April – 24. Mai 2023
  - 2 gedruckte Exemplare plus Modell auf Gemeindekanzlei  
*(während ordentlichen Öffnungszeiten)*
  - digital auf [www.riniken.ch](http://www.riniken.ch)
- Beantwortung von individuellen Fragen an zwei Sprechstunden-Terminen möglich:
  - **Donnerstag, 11.05.2023 von 19.00-21.00 Uhr**
  - **Samstag, 13.05.2023 von 09.00-11.00 Uhr (Bitte um VORANMELDUNG).**
- Mitwirkungseingaben bitte mittels Formular (liegt ebenfalls gedruckt auf Gemeindekanzlei oder digital zum Download auf [www.riniken.ch](http://www.riniken.ch) bereit).

# Mitwirkungseingabe

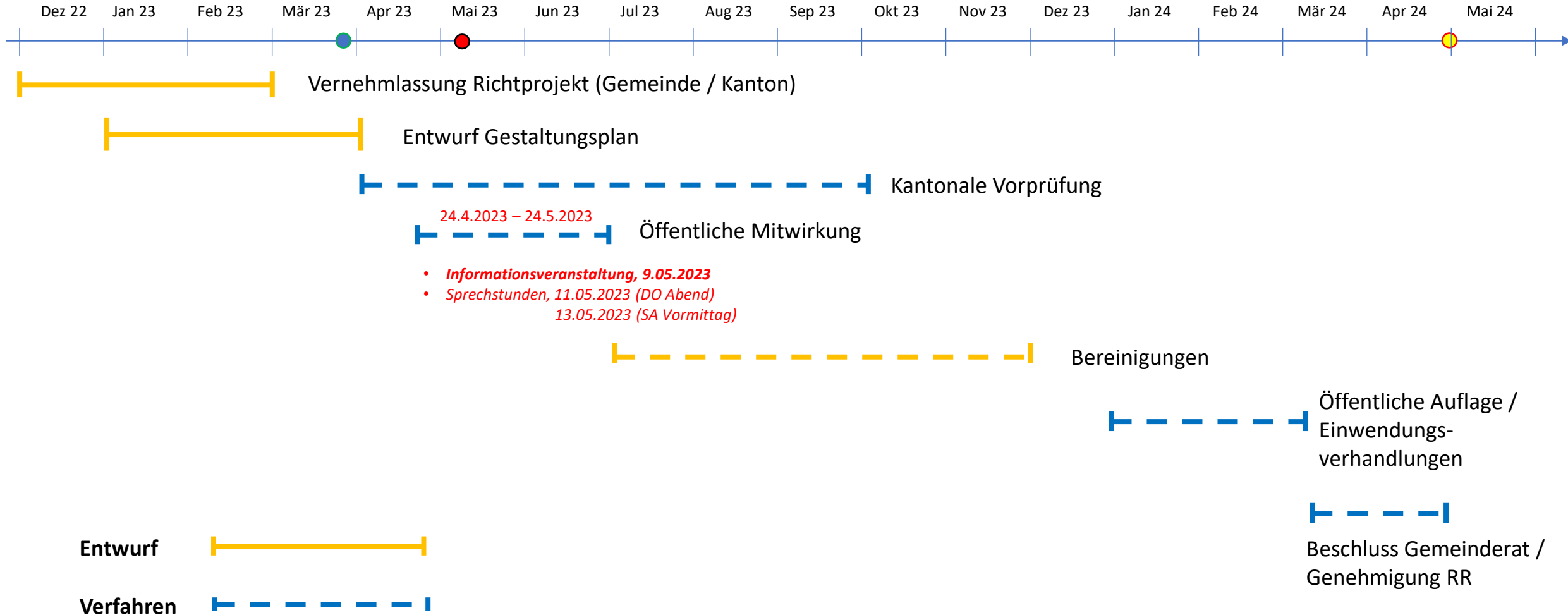
|                                             |  |                                 |  |
|---------------------------------------------|--|---------------------------------|--|
| <b>Angaben zum/zur VerfasserIn</b>          |  | PLZ / Ort                       |  |
| Vorname                                     |  | Telefon / Mobile                |  |
| Name                                        |  | E-Mail                          |  |
| Strasse / Nr.                               |  |                                 |  |
| <b>Eingabe / Vorschlag</b>                  |  |                                 |  |
|                                             |  |                                 |  |
| <b>Begründung / Erläuterung für Eingabe</b> |  |                                 |  |
|                                             |  |                                 |  |
| <b>Ort, Datum</b>                           |  | <b>Unterschrift VerfasserIn</b> |  |
|                                             |  |                                 |  |

# Öffentliche Mitwirkung

- Der Gemeinderat prüft die Eingaben bzgl. deren Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess und beantwortet jede einzelne.
- Sämtliche Eingaben und deren Beantwortung werden in einem Mitwirkungsbericht dokumentiert.
- Der Bericht wird der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung ARE zur Berücksichtigung in der bereits laufenden Vorprüfung zugestellt.

# Zeitplan / Weiteres Vorgehen

# Zeitplan



# Weiteres Vorgehen

- Einreichung der Planungsvorlage in die kantonale Vorprüfung
- Parallele Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens; Informationsveranstaltung; Sprechstunden; etc.
- Nachreichen des Mitwirkungsberichtes in die kantonale Vorprüfung
- Bereinigung der Planungsvorlage
- Durchführen der **öffentlichen Auflage**; Rechtsmittel
- Einwendungsverhandlungen
- Beschluss des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat
- Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, there's a road with yellow markings. To the right, a large green field is visible, with a brown field further back. Houses with various roof colors (grey, brown, red) are scattered throughout the scene. A dense line of trees is on the far right. The text "Besten Dank für die Aufmerksamkeit!" is overlaid on the left side of the image.

Besten Dank für die  
Aufmerksamkeit!

---