



Kanton Aargau

Gemeinde Riniken



Objekt **Gestaltungsplan «Feisler»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

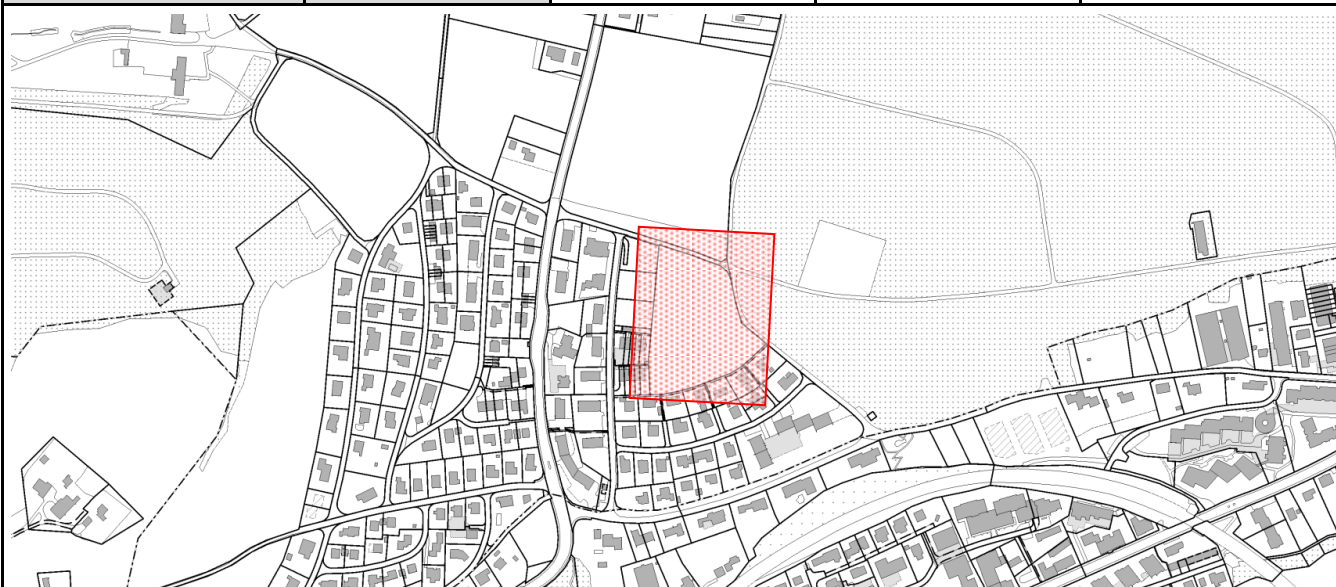
Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



ACKERMANN+WERNLI

Ackermann + Wernli AG

5000 Aarau | Bleichemattstrasse 43 | T 062 200 28 28 | info@ackermann-wernli.ch | www.ackermann-wernli.ch

Doku Nr.:

Erstellung:

Datum :

04.04.2023

Verfasser : ym, rr

Änderungen :

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Riniken
Gmeindhusplatz 3
5223 Riniken

Auftragnehmer: Ackermann + Wernli AG
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau
Tel. 062 200 28 28
info@ackermann-wernli.ch

Projektteam: Reto Ribolla, MSc. UZH in Geographie / CAS ETH in Raumplanung
Yannick Marti, BSc Raumplanung FH

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage und Ziele</i>	3
2	<i>Grundlagen und Rahmenbedingungen</i>	6
3	<i>Gebietsanalyse</i>	13
4	<i>Qualitätssicherndes Verfahren</i>	16
5	<i>Richtprojekt.....</i>	19
6	<i>Schwerpunktthemen</i>	29
7	<i>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</i>	50
8	<i>Auswirkungen.....</i>	56
9	<i>Projektorganisation und Planungsablauf</i>	60
10	<i>Anhang</i>	62

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Planungsgegenstand und bisherige Planungsschritte

Der Projektperimeter liegt südöstlich vom Ortszentrum in Neu-Riniken und umfasst die gesamte Parzelle 367 sowie einen Abschnitt der Strassenparzelle 353 Kreuzweg. Der Perimeter ist im Süden und im Westen von der W2n-Zone umschlossen. Im Norden grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone. Östlich grenzt der Eichwald an die Parzelle 367. In der umliegenden W2n-Zone befinden sich sowohl Einfamilien- als auch Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Die westlich gelegenen Parzellen 896, 897 und 898 werden derzeit überbaut. Die Erschliessung des Gebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Kreuzweg.

Die Parzelle Nr. 367 («Feisler») mit einer Gesamtfläche von 10'381 m² liegt im Eigentum des Baukonsortiums «Feisler», bestehend aus den Firmen Wetter Industrie- + Gewerbebau AG in Remetschwil, der Wetter Immobilien AG in Baden, sowie der Eglin Immobilien AG in Baden. Das Baukonsortium hat die Parzelle per 30. November 2021 erworben und möchte diese mit Eigentumswohnungen überbauen. Rund 8'489 m² der Parzellenfläche liegt in der Wohnzone 2 (Neu Riniken) – W2n. Die Restfläche (ca. 1'892 m²) befindet sich angrenzend an das Waldareal ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone (LW). Der Bauzonenflächenanteil der Parzelle Nr. 367 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht gemäss §5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Der Gemeinderat hat entschieden, dass als Basis für den Gestaltungsplan «Feisler» ein Studienauftrag durchzuführen ist.

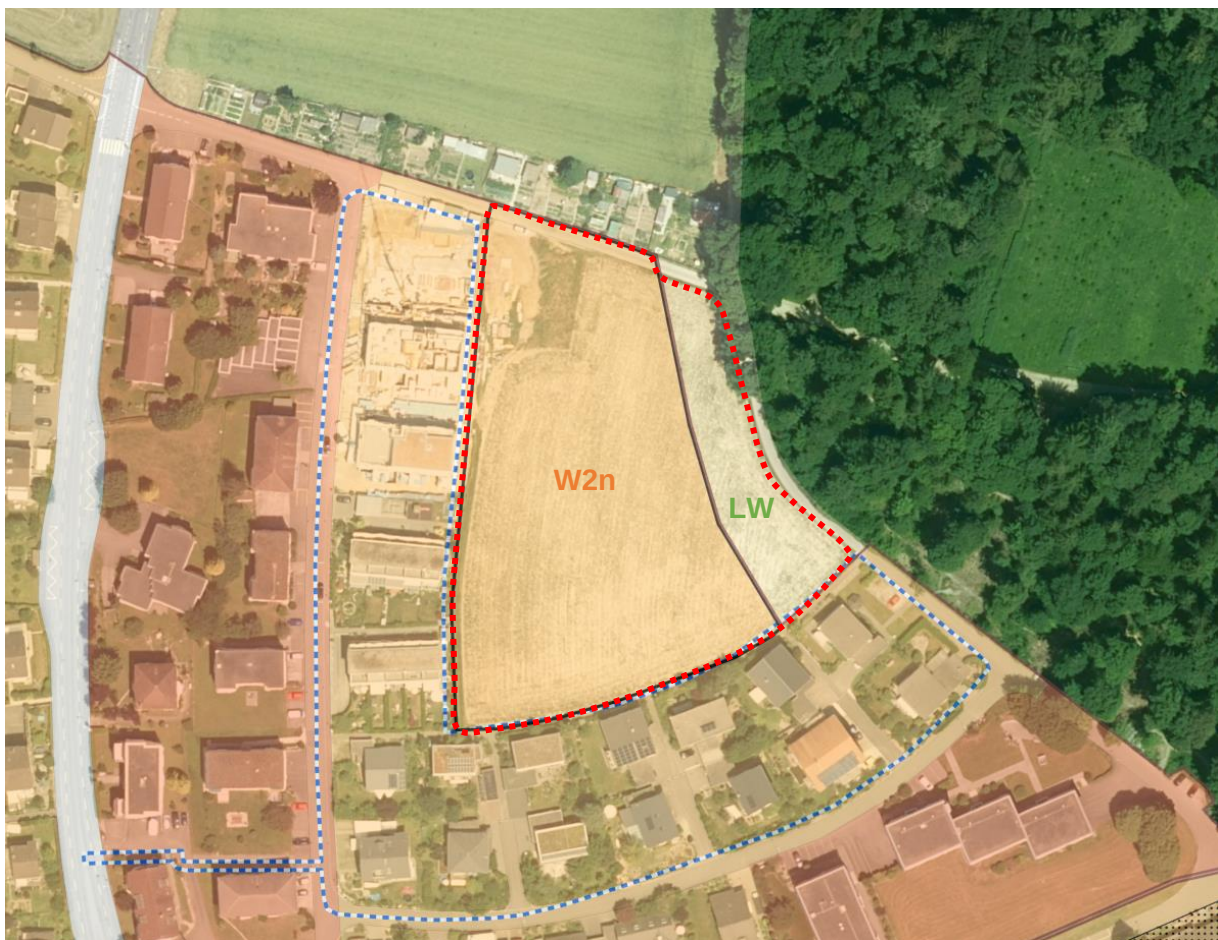


Abbildung 1 Orthophoto 2022 / Bauzonenplan mit Planungsperimeter (Quelle: AGIS)

1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem auf den Resultaten des Studienauftrages basierenden Gestaltungsplan soll eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität der Überbauung sichergestellt werden.

Das Verfahren schafft dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen und integriert zugleich die öffentlichen Interessen der Gemeinde Riniken. Es gelten die Zielsetzungen gemäss § 5 BNO.

1.3 Bisherige Planungshistorie

Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2020

Aufgrund der ungünstigen Lage im Gebiet Lee (Siedlungsrand, ländlicher Entwicklungsraum) und des fehlenden Bedarfes wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Gewerbezone im Gebiet Lee ausgezont. Als Kompensation für die Auszonung wurde im Gebiet «Feisler» (Parzelle 367) ein Anteil der Auszonungsfläche als Wohnzone W2n eingezont. Das Gebiet «Feisler» liegt im urbanen Entwicklungsraum. Solche gut erschlossenen Räume sollen einen Grossteil der Bevölkerungsentwicklung aufnehmen.

Das Gebiet «Feisler» wurde als Schlüsselgebiet bezeichnet, dessen Entwicklung die Gemeinde mittels unterschiedlicher Massnahmen (formell und informell) aktiv fördert. Für das Gebiet «Feisler» wurde eine Gestaltungsplanpflicht gemäss §5 BNO festgelegt. Diese sieht unter anderem eine Bebauung mit einer Mindestdichte von 90 E/ha vor, um eine verdichtete Bauweise zu gewährleisten. Diese ist notwendig, um die für das prognostizierte Wachstum notwendigen Kapazitäten gewährleisten zu können.

Weiter kann der Gemeinderat für das Gebiet «Feisler» als Basis für den Gestaltungsplan ein sog. qualitätssicherndes Verfahren wie einen Architektur-Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen. Für das Gebiet wurde zudem eine Baupflicht erlassen, um zu gewährleisten, dass das Gebiet innerhalb nützlicher Frist überbaut wird. Der Gemeinderat hat eine Frist von 7 Jahren festgelegt.

Im September 2021 hat der Gemeinderat Riniken mit der ehemaligen Landeigentümerin eine Vereinbarung unterzeichnet, in welcher unter anderem festgehalten ist, dass ein Studienauftrag als Basis des Gestaltungsplanverfahrens durchzuführen ist. Dieser hat in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 zu erfolgen. Auftraggeberin des Studienauftrages ist die Landeigentümerin und hat damit auch für die Kosten aufzukommen. Auftraggeberin des darauf aufzubauenden Gestaltungsplanes ist wiederum die Gemeinde Riniken – die Kosten des Gestaltungsplanverfahrens sind jedoch trotzdem durch die Landeigentümerin zu tragen.

Per 30. November 2021 hat das Baukonsortium «Feisler» die Parzelle Nr. 367 erworben wodurch sämtliche Rechte und Pflichten an das Baukonsortium übergangen.

Studienauftrag 2022

Zwischen März 2022 und Oktober 2022 wurde unter der Leitung der Firma Markstein AG in Baden das Studienauftragsverfahren durchgeführt. Dazu wurden basierend auf dem Studienauftragsprogramm (vgl. Anhang 10.1) von vier eingeladenen Teams bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros Projekte erarbeitet, welche dann von einem Gremium beurteilt wurden. Das Beurteilungsgremium bestimmte das Projekt «der grüne Heinrich» des Architekturbüros Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG und des Brugger Büros Naef Landschaftsarchitekten GmbH zum Sieger. Zur näheren Umschreibung des Siegerprojekts bzw. dessen Weiterentwicklung zum vorliegenden Richtprojekt wird auf Kapitel 5.3 verwiesen.

Nach Abschluss des Studienauftrages wurden die Architekten und Landschaftsarchitekten des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes mit der Weiterbearbeitung (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) beauftragt.

Richtprojekte und Gestaltungsplanung 2023

Im Rahmen der Konkretisierung des Studienauftrag-Resultates zum Richtprojekt wurden die relevanten Aspekte, wie sie das Beurteilungsgremium in seiner Beurteilung festgehalten hat, aufgegriffen und konkretisiert. Beispielsweise wurde die Anordnung der Spielbereiche in den Randlagen oder die teilweise knappen Abständen zwischen den Aussensitzplätzen und der Wegführung genauer überprüft und überarbeitet. Mit der Integration der Spielbereiche in die innere Figur wurde im Rahmen des Richtprojekts eine leichte Justierung der Anordnung der Baukörper vorgenommen. Zudem wurde die Lage der Tiefgarageneinfahrt aufgrund der notwendigen Sichtzonen von Nord-Westen nach Nord-Osten verlegt.

Das weiterentwickelte Richtprojekt übernimmt die Qualitäten des Wettbewerbsprojektes, präzisiert die Umgebungsgestaltung und korrigiert die Position der Baukörper, geht auf die Anliegen der Jury ein und löst anstehende Detailfragen phasengerecht.

Nebst der Erstellung der Richtprojekte Bebauung und Umgebung erfolgte eine Prüfung der verkehrstechnischen Aspekte durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg.

Am 13. Dezember 2022 wurde das Richtprojekt dem Gemeinderat vorgestellt. Dieser nahm am 24. Januar 2023 schriftlich dazu Stellung und gab das Richtprojekt für Berücksichtigung im Gestaltungsplanverfahren frei. Dieses wurde damit offiziell in Angriff genommen.

Eine detaillierte Übersicht über den Planungsablauf ist im Abschnitt 9.2 festgehalten.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, der Bundesinventare und Sachpläne, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Festlegungen in der kantonalen Gesetzgebung und Richtplanung gewährleistet.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Riniken weist gemäss ISOS ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Die ISOS-Bewertungen stammen aus dem Jahre 1976, weshalb einige der Ziele und Festsetzungen durch die räumlichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte überholt sind. Dennoch bilden sie eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Ortskerne und sind gemäss kantonalem Richtplan bei Nutzungsplanrevisionen zwingend heranzuziehen.

Das ISOS-Inventar umfasst den engeren und ursprünglichen Ortskern von Riniken mit dem Erhaltungsziel A «Substanzerhaltung». Gewisse architektonische und historische Qualitäten können dem Bauernhof mit regionaltypischen Bauernhäusern ausgesprochen werden.

Seit der Erstellung des ISOS um 1975 fand in den angrenzenden Bereichen jedoch eine starke Bautätigkeit mit etlichen Neubauten (Einfamilienhäuser) statt. Der Gebäudebestand wurde verdichtet und zum Teil können auch Wohnbauten mit mehreren Einheiten festgestellt werden. Für das Gebiet «Feisler» werden keine besonderen Aussagen gemacht, da es ausserhalb des ISOS-Gebiets liegt.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze, etc.). Für das Gebiet «Feisler» sind keine Verkehrswege von relevanter Bedeutung, welche an das Gebiet angrenzen. Erwähnenswert ist die Bruggenstrasse (K455), welche ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung darstellt (AG 228, Brugg – Remigen – Gansingen – Mettau).

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde 2011 gesamthaft revidiert und vom Grossen Rat beschlossen. Der überarbeitete Richtplan wurde auf neuere, bereits genehmigte kantonale Strategien (z.B. raumentwicklungAARGAU, landwirtschaftAARGAU, waldentwicklungAARGAU) ausgerichtet. Der Richtplan ist behördenverbindlich. Die Gemeinden sind demnach verpflichtet, die Beschlüsse bei ihrer Nutzungsplanung zu beachten und umzusetzen.

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird, unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben aus Bundesverfassung, Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung, aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der kantonale Richtplan macht insbesondere in Kapitel S 1.1 Vorgaben zur Siedlungsqualität und Innenentwicklung. Unter anderem sind eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Einbettung in die Landschaft anzustreben. Das Gebiet «Feisler» liegt innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets (S 1.2), in welchem die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont bis 2040 stattfinden darf.

Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1)

Im Raumkonzept werden funktionale Räume mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Diese funktionalen Räume orientieren sich einerseits an der bisherigen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und bilden andererseits die gemeinsame Basis der anzustrebenden gesamträumlichen Entwicklung.

Der Richtplan teilt das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen. Die Gemeinde Riniken ist gemäss kantonalem Richtplan (Raumkonzept Aargau) sowohl dem ländlichen (Alt-Riniken) als auch dem urbanen Entwicklungsraum (Neu-Riniken) zugeordnet. Das Gebiet «Feisler» liegt innerhalb des urbanen Entwicklungsraums und gehört zur Agglomeration der Kernstadt Brugg-Windisch. Urbane Entwicklungsräume umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Sie sind für urbanes Wohnen bestimmt und sollen aufgrund der mehrheitlich guten Erschliessungssituation einen grossen Teil des Bevölkerungswachstums aufnehmen.

Entsprechende Gemeinden des urbanen Entwicklungsraums richten ihre Entwicklung auf die regionale Gesamtentwicklung aus, gewährleisten die Erreichbarkeit und den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Sie steigern die Lebensqualität und Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten. In Kernstädten und im urbanen Entwicklungsraum sind in unüberbauten Wohn- und Mischzonen Mindest-Einwohnerdichten von 90 Einwohnern pro Hektare und in überbauten Wohn- und Mischzonen Mindest-Einwohnerdichten von 70 Einwohnern pro Hektare das Ziel.

Bachkataster

Der Bachkataster des Kantons Aargau beinhaltet alle Bäche und Flüsse auf dem Kantonsgebiet. Relevant für das Planungsgebiet «Feisler» ist die Sauberwasserleitung „Rötibach“ welche eingedolt aus nördlicher Richtung, westlich des Perimeters über die Parzellen 896, 897 und 898 führt. Die Sauberwasserleitung führt gemäss Kataster bis zu den Reiheneinfamilienhäusern auf den Parzellen 854-858.

Gefahrenkarte Hochwasser

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser liegt ein Teilbereich des Gestaltungsplanperimeters im Bereich mit geringer bis mittlerer Gefährdung. Zudem sind gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU Teile des Perimeters von Oberflächenabfluss betroffen.

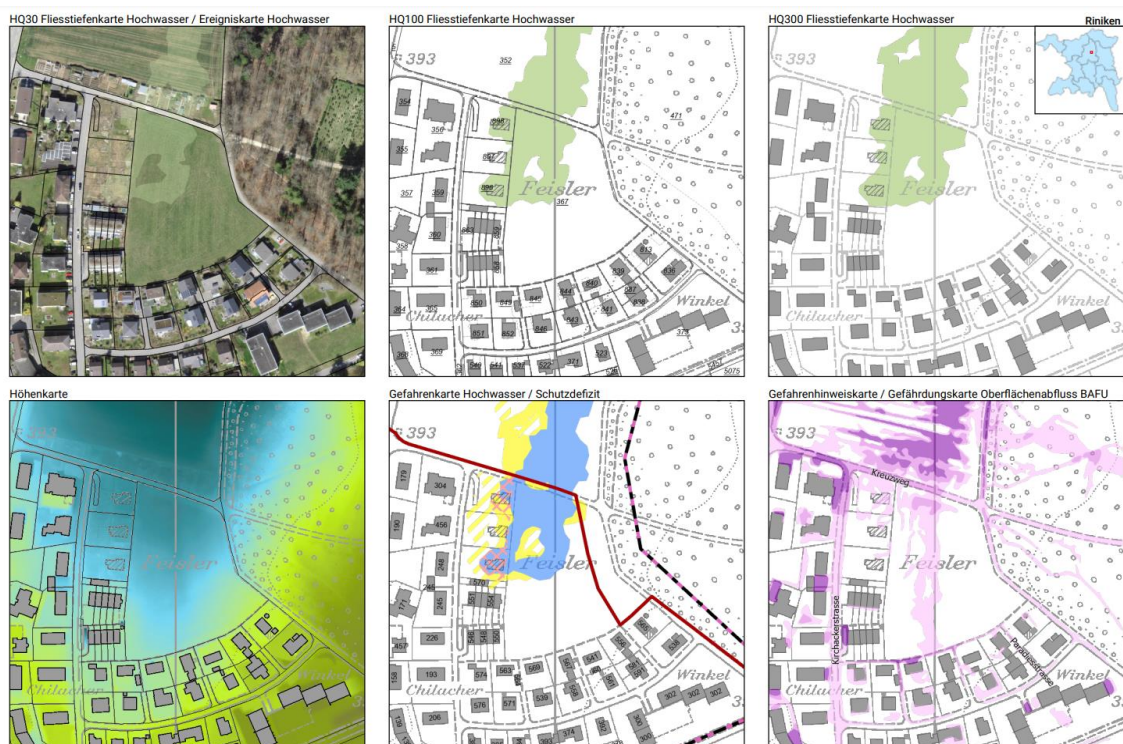


Abbildung 2 Gefährdungsübersicht Hochwasser (AGV)

Klimakarten Kanton Aargau

Der Klimawandel stellt eine Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Um auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, gilt es, in der Siedlungsentwicklung auf steigende Temperaturen und extreme Wetterlagen zu reagieren. Gemäss Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2021 ist die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung bei Gestaltungsplänen insbesondere mit Festlegungen zum klimatischen System, zu Grün- und Freiraumstrukturen sowie zu Wasser, Pflanzen und Materialisierung zu berücksichtigen. Die Klimakarten des Kantons Aargau bieten eine Grundlage für die Definition des Handlungsbedarfs in den Planungen. Die heutige bioklimatische Belastungssituation wird gemäss Planungshinweiskarte „Tag“ als mässig eingeschätzt. Die Grünräume innerhalb des Areals dienen als Kaltluftwirkbereich innerhalb des Siedlungsgebiets. Talseits besteht gemäss Planhinweiskarte „Nacht“ zudem ein Kaltluftströmungsfeld. Der Wärmeinseleffekt wird als gering eingeschätzt.

2.3 Regionale Rahmenbedingungen

Regionalentwicklungskonzept REK

Gemäss dem Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio von 2015 gehört Riniken zum ländlich geprägten Raum. Das REK berücksichtigt die kantonalen Planungsinstrumente wie den kantonalen Richtplan oder die Strategien mobilitätAARGAU und raumentwicklungAARGAU. Es dient als Grundlage für weitere regionale Grundlagen und definiert Ziele der angestrebten Entwicklung.

Das Gebiet «Feisler» gehört zur Agglomeration des Regionszentrums Brugg, welches ein Vorranggebiet für die Innenentwicklung darstellt. Der südliche Ortsteil von Riniken gehörte zum Perimeter des Verkehrsmanagements Brugg. Weitere regionale Grundlagen, welche für den vorliegenden Gestaltungsplan direkt zu beachten wären, sind nicht vorhanden.

Landschaftsentwicklungsprogramm LEP

Das regionale Landschaftsentwicklungsprogramm bildet die Grundlage für die Unterstützung der Gemeinden und Regionen durch den Kanton in der ökologischen Aufwertung der Landschaft. Das Programm dient der nachhaltigen Entwicklung der Landschaft in der Region. Das Hauptziel besteht in der Aufwertung und Vernetzung ökologisch wertvoller Biotope sowie der Erhaltung und Förderung geschützter und / oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Das LEP stellt ein räumliches Konzept für die übergreifende Abstimmung der ökologischen Massnahmen bereit. Es ist weder behörden- noch grundeigentümergebunden, sondern stellt lediglich eine Grundlage für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton, Gemeinden und Grundeigentümern dar. Für den Landschaftsraum 3, Villiger Feld, der Gemeinden Riniken, Rüfenach, Remigen, Villigen und Stilli macht das LEP unter anderem folgende Aussagen:

Der Landschaftsraum wird geprägt von den bewaldeten Anhöhen des Tafeljuras und den offenen Ebenen, die landwirtschaftlich intensiv genutzt werden. Diese sollen mit Buntbrachen, Ackerschonstreifen und extensiv genutzten Wiesen als Lebensraum für die Feldlerche aufgewertet werden. Südexponierte Waldränder sollen durch das Anlegen von Kleinstrukturen (Steinhaufen u.a.) sowie eines breiten Krautsaumes, der abschnittsweise alternierend alle 3 Jahre gepflegt wird, für Insekten, Reptilien und Grauspecht aufgewertet werden. Intensivkulturland in der Ebene sind für Feldlerche und gegen das Nitratproblem wo möglich aufzuwerten. Dies kann mit Buntbrachen, Ackerschonstreifen und extensiv genutzten Wiesen erreicht werden.

2.4 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene

Leitbild

Als erster Schritt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 27. September 2016 ein räumliches Leitbild durch den Gemeinderat beschlossen. Es liefert Hinweise zur räumlichen Ausrichtung der Gemeinde Riniken und schlägt Massnahmen dazu vor. Das Leitbild dient dem Gemeinderat als behördenverbindliche Richtlinie für Planungsprozesse und raumplanerische Entscheide. Die genannten Ziele und Massnahmen lassen sich aber nicht allein mit raumplanerischen Mitteln erreichen und umsetzen, sondern es braucht weitere Instrumente ausserhalb der Nutzungsplanung. Das Hauptziel der Gemeinde Riniken kann wie folgt definiert werden: „Riniken hat auch in Zukunft eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Ein moderates Wachstum soll weiterhin möglich sein.“

Wichtige Ziele zum Thema „Bevölkerungswachstum, Siedlungsgestaltung, Wohnen und Kultur“ sind folgende Punkte, welche zum Teil bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt wurden:

- Verfügbarkeit von Bauland verbessern
- Höhere Ausnutzung in Wohn- und Mischzonen und Gestaltungsplanpflichten prüfen
- Planerische Voraussetzungen für ein ausreichendes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen schaffen
- Erhalt von Grün- und Freiräumen innerhalb der Siedlung
- Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit Augenmerk auf Wohnqualität, Freiraumqualität und Gestaltungsvorgaben überarbeiten.

Die weiteren Leitsätze zu den Themen „Gewerbe und Dienstleistungen“, „Verkehr, Umwelt, Energie und Infrastruktur“ sowie „Landwirtschaft, Landschaft und Erholung“ können dem räumlichen Leitbild entnommen werden.

Allgemeine Nutzungsplanung

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Riniken vom 7. Dezember 2020 (Genehmigung Regierungsrat) liegt das Gebiet «Feisler» in der Wohnzone 2 (Neu-Riniken) für Ein-, Zwei-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser (W2n). Die nachfolgende Tabelle zeigt die der Zone zugewiesenen Kenndaten (§ 11 BNO).

Tabelle 1 Kenndaten der zweigeschossigen Wohnzone Neu-Riniken (W2n)

	W2n
Vollgeschosse	2
Ausnutzungsmass	0
- Ausnutzungsziffer	0.5
- Baumassenziffer	-
- Grünflächenziffer	-
Fassadenhöhe	7.0 m
Gesamthöhe Steildach	10.0 m
Gesamthöhe Flachdach	9.0 m
Gebäudelänge	34.0 m
Grenzabstand klein [m]	4.0 m
Grenzabstand gross [m]	8.0 m
Gebäudeabstand	gem. BauG
Empfindlichkeitsstufe Lärm (ES)	II

* Bei der Ausnutzungsziffer werden gemäss § 32 Abs. 1 BNO die Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht angerechnet.

Die Wohnzone W2n dient dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Sie ist für Ein- und Zweifamilien-, Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser mit höchstens 6 Wohnungen bestimmt. Für das Gebiet «Feisler» legt der §11 Abs. 4 BNO folgende Bestimmungen fest:

Der Grundeigentümer der Neueinzonung «Feisler» hat das Gebiet innert 7 Jahren nach der Rechtskraft der Einzonung resp. nach Abbruch der Hochspannungsleitung zu überbauen. Die Gemeinde erhebt nach unbenutztem Ablauf der Frist eine Lenkungsabgabe (vgl. §28j BauG). Bei einer festgelegten Etappierung und deren fristgerechten Umsetzung kann die Gemeinde die Frist verlängern. Die Gemeinde erhält das Recht, das Land zu einem im Voraus festgelegten Preis zu kaufen, falls der Gestaltungsplan «Feisler» 3 Jahre nach der Rechtskraft der Umzonung nicht in wesentlichen Teilen ausgearbeitet wurde. Die Frist zur Überbauung verlängert sich beim Kauf durch die Gemeinde um 3 Jahre.

Das Gebiet «Feisler» ist zudem gemäss §5 BNO mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gestaltungspläne können nach § 21 Abs. 2 BauG von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, sind die möglichen Abweichungen in § 8 Abs. 2 BauV genannt. Der Gemeinderat kann einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen.

Gemäss §5 Abs. 3 BNO der Gemeinde Riniken werden die nachfolgenden Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet «Feisler» definiert:

- *Planung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartieres, das in Etappen realisiert werden kann.*
- *Angemessener Anteil an familien- bzw. altersgerechten Wohnungen*
- *Mindestdichte 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.*

Die BNO enthält darüber hinaus insbesondere folgende baurechtlich relevanten Bestimmungen:

- Die Flächen von Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt (§32 BNO).
- Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude gemäss §37 BNO ein Abstand von 4.0 m einzuhalten.
- Die Vorschriften für Mehrfamilienhäuser sind gemäss §44 BNO geregelt.
- In jedem Mehrfamilienhaus sind gemäss §45 BNO genügend grosse, gedeckte, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.
- Gemäss §46 BNO hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen bei Mehrfamilienhäusern gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

Gestaltungsplan „Winkel / Kirchacker / Fessler“

Südwestlich des Areals «Feisler» befindet sich der Gestaltungsplan „Winkel / Kirchacker / Fessler“ mit Genehmigungsdatum vom 20. Oktober 2004 vor. Der Gestaltungsplan dient zur Schaffung eines attraktiven und zeitgemässen Wohnquartiers mit hoher Wohn- und Freiraumqualität. Die blauen Hauptbaufelder an der Kirchackerstrasse sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. In den roten Hauptbaufeldern EFH und DEFH sind Ein- und Doppelneinfamilienhäuser mit maximal einer Einlieger- oder Kleinwohnung zulässig. Die gemäss den festgelegten Baufeldern und Vorschriften möglichen Gebäudetypen wurden inzwischen erbaut oder werden derzeit auf den Parzellen 896, 897 und 898 gebaut. Der Handlungsbedarf des Gestaltungsplans ist somit ausgeschöpft.

Innerhalb des Areals «Feisler» liegt die Festlegung „Offen geführte Sauberwasserleitung“ gemäss §20 SNV. In diesem Paragraph heisst es, dass die bestehende Eindolung des Rötibachs innerhalb der Parzel-

len 896, 807 und 898 im Bereich der Kirchackerstrasse geöffnet und soll in einer naturnahen, offenen Wasserführung mit einer Breite von 6 m erstellt werden. Eine teilweise Öffnung des Rötibaches im gleichen Umfang kann als Ersatz dienen, sofern die Umsetzung rechtlich und finanziell gesichert ist. Eine Bachöffnung im Bereich der Festlegung des Gestaltungsplans innerhalb des Areals «Feisler» wurde von Seiten der Gemeinde nicht angestrebt. Stattdessen wurde als Ersatzmassnahme im Gebiet Schüracher (Gewässerparzellen 88 und 792) der Bach geöffnet. Die Festlegung innerhalb des Areals «Feisler» ist somit hinfällig.



Abbildung 3 Ausschnitt Gestaltungsplan „Winkel / Kirchacker / Fessler“

Verkehrsanalyse als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung

Für die Gemeinde Riniken wurde am 1. Dezember 2015 (redaktionelle Anpassungen am 16. Januar 2017 und am 14. August 2018) im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ein Verkehrsplan durch die Belloli Raum- und Verkehrsplanung erarbeitet, welcher auf die vorhandenen Ansprüche eingeht. Die fachliche Vertretung erfolgte in einer Planungskommission.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Bruggerstrasse K455 befindet sich in 350 m Gehdistanz. Gemäss der Analyse werden die Kirchackerstrasse als Konfliktstrecke und in diesem Bereich die Parkplatzproblematik erwähnt. Die Kirchackerstrasse und die südlich liegende Paradiesstrasse stellen Erschliessungsstrassen (ES) dar und der Kreuzweg wird als Sammelstrasse (SS) klassiert. Dieser ist an die Lokalverbindungsstrasse Bruggerstrasse K455 angebunden. Das Areal «Feisler» ist über die kantonale Radroute Nr. 605 erschlossen.

2.5 Eigentumsverhältnisse und Servitute

Der Perimeter des Gestaltungsplans beinhaltet folgende Fläche und Parzelle:

Parzellen-Nr.	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
367	10'381 m ²	10'381 m ² (davon 8'489 m ² im Baugebiet)	Miteigentum 1/4 - Wetter Industrie- + Gewerbebau AG, Remetschwil - Rechtsdomizil: Landstrasse 3, 5453 Busslingen
353 (Kreuzweg)	881 m ²	195 m ²	Miteigentum 1/4 - Wetter Immobilien AG, Baden - Rechtsdomizil: Theaterplatz 8, 5400 Baden
			Miteigentum 2/4 - Eglin Immobilien AG, Baden - Rechtsdomizil: c/o Eglin Elektro AG Baden, Ländliweg 10, 5400 Baden
Total Perimeter		10'576 m²	(davon 8'489 m² im Baugebiet, exkl. Strasse)

Für die Parzelle 367 bestehen keine Grundbucheinträge (Anmerkung oder Dienstbarkeit). Für die im Zusammenhang der Fussweganbindung des Areals relevanten Parzellen in der Nachbarschaft bestehen nachstehende Anmerkungen bzw. Dienstbarkeiten:

Parzellen-Nr.	Grundbucheinträge
813	- Anmerkung: Öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Riniken - Dienstbarkeiten: Wenderecht, Näherbaurecht für Kleinbauten
837, 842, 847	- Anmerkung: Öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Riniken
839, 840, 844, 845, 849	- Anmerkung: Öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Riniken - Dienstbarkeiten: Wenderecht, Grenzbaurecht/Näherbaurecht für Kleinbauten
850	- Anmerkung: Öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Riniken - Dienstbarkeiten: Grenzbaurecht/Grenzbaurecht für Kleinbaute
859, 860, 861, 862, 863	- Anmerkung: Öffentliches Fusswegerecht - Dienstbarkeiten: Überbaurecht für Tiefgarage, Fusswegerecht mit Kostenregelung, Grenzbaurecht, Einfriedigungsrecht

3 Gebietsanalyse

3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal

Das Areal ist noch unüberbaut und liegt südlich vom Ortszentrum in der Wohnzone 2 in Neu-Riniken (Zone W2n). In der umliegenden W2n-Zone finden sich sowohl Einfamilienhäuser- als auch Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser vor. Das rund 1.05 ha grosse Planungsgebiet (davon 0.85 ha innerhalb der Bauzone) grenzt im Norden an die Landwirtschaftszone und wird im Osten vom Eichwald begrenzt. Im Norden wird das Areal durch den Kreuzweg begrenzt. Der Niveauunterschied in Nord-Süd-Richtung, vom Kreuzweg bis zur südlichen Fussgängerverbindung, beträgt rund 2 m und weist somit ein leichtes Gefälle auf.

Das Grundstück ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den nördlich gelegenen Kreuzweg erschlossen.

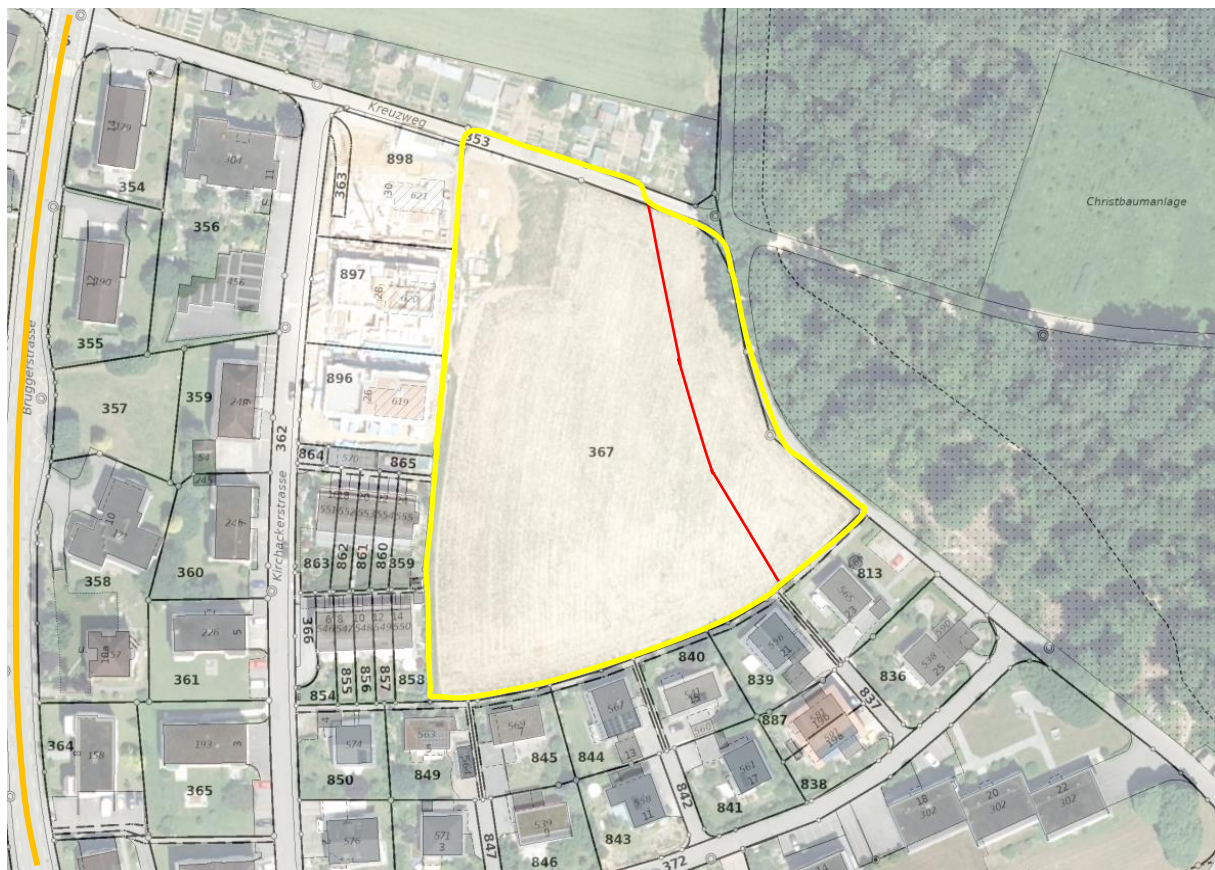


Abbildung 4 Orthophoto/AV-Daten mit Perimeter des Gestaltungsplanareals «Feisler» (gelbe Umrandung)



a) Ansicht aus Südosten auf Areal



b) Ansicht aus Süden auf Areal



c) Ansicht aus Osten auf Kreuzweg



d) Ansicht aus Norden auf das Areal



e) Ansicht aus Osten auf bestehende Fussgänger-
verbindung südlich des Areals (Anschluss Areal)



f) Ansicht aus Westen auf bestehende Fussgänger-
verbindung westlich des Areals (Anschluss Areal)

Abbildung 5 Fotos ausgewählter Standorte im Gestaltungsplanperimeter (Aufnahme November 2022)

3.2 Beschrieb näheres Umfeld

Das nördlich angrenzende Landwirtschaftsland (Fruchtfolgeflächen) ist angrenzend an den Kreuzweg durch Familiengärten geprägt. Im Osten wird das Areal durch den Eichwald begrenzt. In der baulichen Umgebung im Süden und Westen befinden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser aus den Bauperioden von 2001 bis heute. Die anderen Gebäude im Ortsteil Neu-Riniken stammen aus der Bauperiode 1961 bis 1980. Die relativ neuen Gebäude in der Umgebung weisen sowohl Satteldächer als auch Flachdächer oder Pultdächer auf. Auffallend ist die starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets und die Nähe zum angrenzenden Eichwald. Auf dem für das Areal bestimmten verkehrlichen Anschluss des Kreuzwegs besteht die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von Tempo 50. Dieser ist an die Bruggerstrasse K455 (Lokalverbindungsstrasse) angebunden.



Abbildung 6 Luftaufnahmen des Gestaltungsplanperimeters im Jahr 2015

Auf den angrenzenden Parzellen 896, 897 und 898 wird derzeit die Überbauung „Waldparadies“ realisiert. Diese besteht aus drei Wohneinheiten aus je drei Reiheneinfamilienhäusern (5-1/2-Zimmer-Wohnungen). Oberhalb jeder Wohneinheit befindet sich je eine Attikawohnung. Das Untergeschoss bietet eine gemeinsame Tiefgarage.

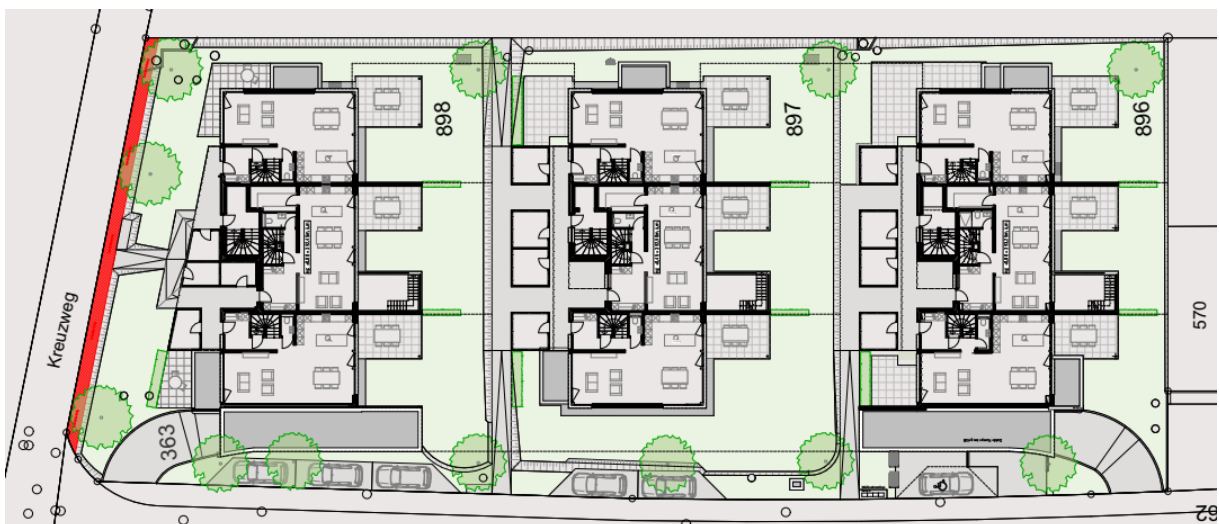


Abbildung 7 Überbauung Waldparadies Riniken, Erdgeschossplan (Quelle: Verkaufsdoku Faora AG)

4 Qualitätssicherndes Verfahren

4.1 Einleitung

4.1.1 Verfahren

Zwischen März und Dezember 2022 führte die Grundeigentümerin (Baukonsortium «Feisler») ein Konkurrenzverfahren durch. Als Verfahren wurde der Studienauftrag im Einladungsverfahren in Anlehnung an die SIA Norm 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge / 2009 gewählt.

4.1.2 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingereichten Projekte wurde durch folgendes Beurteilungsgremium vorgenommen (allesamt stimmberechtigt):

- Philipp Husistein, Architekt, Husistein & Partner AG / Vorsitz und Leitung des Beurteilungsgremium
- Marie-Theres Caratsch, konzeptC, Flüeli-Ranft, dipl. Architektin ETH/SIA
- Ingo Golz, Landschaftsarchitekt MLA BSLA SIA
- Ueli Müller, Vertreter der Gemeinde
- Reto Ribolla, Ackermann + Wernli AG, Vertreter der Gemeinde
- Werner Eglin, Eglin Immobilien AG, Vertreter der Bauherrschaft
- Philip Doka, Wetter Immobilien AG, Vertreter der Bauherrschaft

Vor Beginn der Beurteilung fand eine Vorprüfung der eingereichten Projekte durch die Markstein AG statt, bei der die baurechtliche Machbarkeit sowie die Einhaltung der definierten Rahmenbedingungen und Vollständigkeit der Dokumentation geprüft wurden.

4.1.3 Teilnehmende Teams

Am Studienauftrag nahmen vier Teams bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros teil.

- Projekt 1 – „Der grüne Heinrich“: Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich / Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Brugg
- Projekt 2 – „5 gewinnt“: Frei Architekten AG, Aarau / Bergland GmbH, Kilchberg
- Projekt 3 – „Panorama“: hhplus AG, Eglisau / SIMA / BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur
- Projekt 4: Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Brugg / David & von Arx Landschaftsarchitektur, Solothurn

4.1.4 Verfahrensleitung

Der Studienauftrag wurde durch die Firma Markstein AG aus Baden durchgeführt.

4.2 Ablauf Konkurrenzverfahren

4.2.1 Terminplan

31. März 2022	Start Studienauftrag + Ausgabe der Unterlagen
01. April 2022	Ausgabe Modell
11. April 2022	Eingabefrist für Fragen der Teilnehmer
28. April 2022	Zustellung Fragenbeantwortung an alle Teilnehmer
8. Juli 2022	Abgabe der Projekte
15. Juli 2022	Abgabe Modelle
Juli 2022	Vorprüfung durch Markstein AG
8. August 2022	Projektpräsentation durch die Architekturbüros
Mitte August 2022	Tagung Beurteilungsgremium und telefonische Mitteilung
September 2022	Versand Beurteilungsbericht an die Teilnehmer

4.2.2 Ablauf der Beurteilung

Die technische Vorprüfung umfasste eine wertungsfreie Prüfung der eingereichten Projekte hinsichtlich der Erfüllung der Programmbestimmungen und der formulierten Rahmenbedingungen. Für die Vorprüfung waren das Wettbewerbsprogramm vom 30. März 2022 sowie die Fragenbeantwortung vom 28. April 2022 massgebend. Die technische Vorprüfung wurde von der Markstein AG durchgeführt.

Es wurden rechtzeitig vier Projekte und Modelle bei der Wettbewerbsbegleitung eingereicht und erfüllten somit die formellen Anforderungen hinsichtlich der Abgabefristen. Die Projekte gingen bis am 8. Juli 2022, die Modelle bis am 22. Juli 2022 bei der Begleitung ein.

Anschliessend erfolgte die materielle Vorprüfung, welche die Prüfung der messbaren Rahmenbedingungen umfasste. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der strategischen Vorgaben, die Einhaltung des Nutzungskonzeptes sowie des Raumprogrammes mit Wohnungsmix und -grössen.

Die Beurteilung der Projekte fand am 8. August 2022 (erster Rundgang) und 15. August 2022 (Kontrollrundgang und zweiter Rundgang) in Baden statt. Nach dem ersten Rundgang wurden die Projekte geprüft und miteinander verglichen, wonach das Beurteilungsgremium einstimmig beschloss, die Projekte 2 und 4 auszuschneiden.

Im zweiten Durchgang wurden die zwei verbliebenen Projekte intensiv und detailliert besprochen. Im Anschluss entschied sich das Beurteilungsgremium einstimmig für Projekt 1 («Der grüne Heinrich») von Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG und Naef Landschaftsarchitekten GmbH als Sieger und empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, die Verfasser mit der Weiterbearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen.

4.3 Jurierung

Das Beurteilungsgremium prüfte und bewertete die Projekte nach Kriterien Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Wirtschaftlichkeit und Kosten. Die detaillierten Unterkriterien sind im angehängten Studienauftragsprogramm vom 30. März 2022 ersichtlich (vgl. Anhang 10.1). Im Pflichtenheft wurden Voraussetzungen zum Wohnungsmix, Raumprogramm, Aussenräume, Freiräume und zur Parkierung definiert. Die detaillierten Vorgaben zu den Themen im Pflichtenheft sind im beigelegten Studienauftragsprogramm vom 30. März 2022 ersichtlich.

4.4 Beurteilung und Empfehlung

Basierend auf dem weiterempfohlenen und zum Sieger erkorenen Projekt 1 («Der grüne Heinrich») von Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG / Naef Landschaftsarchitekten GmbH und der Beauftragung zur Bauaufgabe empfiehlt das Beurteilungsgremium im Hinblick auf das Vorprojekt und zum Erreichen der Anforderungen gemäss Programm, die nachfolgenden Themen weiterzubearbeiten:

Die Umgebungsgestaltung ist zu präzisieren und die Bearbeitungstiefe zu erhöhen. Dies betrifft den Umgang mit der Kulturlandfläche, die Erschliessungswege und die Anordnung der Spielflächen. Wenn die beiden Spielbereiche in die innere Figur integriert werden, ergibt sich Handlungsspielraum für eine leichte Justierung der Anordnung der Baukörper. Die Wegführung ist in Abstimmung mit der Gemeinde quartierübergreifend zu koordinieren. Die Platzverhältnisse im Bereich der Einfahrt zur Einstellhalle werden als zu knapp wahrgenommen, die Tiefgarage selbst hat Optimierungspotential.

Die unterschiedliche Geschossigkeit ist ein grosses Plus. Allerdings ist zu prüfen, ob die niedrigeren Gebäude nicht eher nach Süden, zur kleinteiligen Bebauung hin, angeordnet werden sollten. Es ist zu untersuchen, ob alle Wohnungen über die doppelte Cheminée-Anlage verfügen müssen. Ebenfalls soll die Anordnung der Solitair-Zimmer überprüft werden. Die Möglichkeit des Anschlusses einzelner EG-Wohnungen ins Untergeschoss ist zudem auszuloten. Die Anordnung der Attika-Freiflächen soll hinsichtlich Besonnung optimiert werden.

Die vorgeschlagene städtebauliche Setzung mit acht Gebäude ist betreffend Körnigkeit und angebotenen Produkt wünschenswert, sie ist aber wirtschaftlich etwas anspruchsvoller. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung ist daher auch die konstruktive Machbarkeit zu verifizieren. Die Einfachheit der Fassade, auch der Einsatz der Schiebeläden werden geschätzt, eine Spur mehr Raffinesse wäre wünschenswert.

5 Richtprojekt

5.1 Richtprojekt Bebauung

Das Richtprojekt sieht ein Ensemble vor, das aus acht zueinander versetzten Gebäudekörpern besteht. Der Überbauung liegt die Idee der Gartenstadt mit einem verdichteten Wohnen im Grünen zugrunde, entsprechend ist die Balance zwischen Siedlungs- und Naturraum sorgsam ermittelt. Die acht Einzelbauten bilden zusammen eine Einheit und sind in eine Umgebung eingebunden, welche aus einer vernetzten Abfolge von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen besteht. Diese Raumfolge ist charakteristisch für die Typologie der Gartenstadt und steht in einem ausgewogenen Flächenverhältnis. So entsteht nicht nur für die zukünftigen Bewohner, sondern auch für das angrenzende Quartier ein Mehrwert (soziale Nachhaltigkeit).

Die zwei- bis dreigeschossigen Bauten mit jeweils einem Attikageschoss bilden eine selbstbewusste, offene und durchlässige Bebauungsstruktur. Diese trägt der Weitläufigkeit des Gebietes Rechnung und bietet jeder Einheit die angemessenen Freiflächen. Von der Möglichkeit eines zusätzlichen Geschosses, das im Rahmen des Gestaltungsplans erlaubt ist, wird bei der Hälfte der Bauten Gebrauch gemacht. Folglich sind in der Höhenentwicklung abgestufte Volumen vorgesehen, welche zwischen den unterschiedlichen Massstäben der umliegenden Gebäude vermitteln. Zusätzlich werden Brüche zum Kontext mit Hilfe von differenzierten Abständen zu den Baurändern vermieden. Im Unterschied zum limitierten Handlungsspielraum der Regelbauweise ist mit dem Gestaltungsplan eine vielfältige Staffelung des räumlichen Erscheinungsbildes sowie eine passgenaue Anbindung an die angrenzende Dorfstruktur möglich.



Abbildung 8 Richtprojekt, Bebauungsstruktur und Schwarzplan (Menzi Bürgler Kuithan / Naef Landschaftsarchitekten)

Die acht Gebäude bestehen aus fünf bis sieben Wohnungen pro Haus und bieten insgesamt 48 Einheiten Platz. Die Überbauung ist aus drei in der Grösse unterschiedlichen Haustypen zusammengesetzt: Small (S), Medium (M) und Large (L). Die Eingänge zu den Häusern sind nach Norden ausgerichtet, mit einem Vordach versehen und zurückversetzt angeordnet, wodurch jeweils ein geschützter Vorbereich ausgebildet wird. Die gedeckten Aussenräume sind nach Süden orientiert und profitieren von einer Aussicht in verschiedene Richtungen.

Die Gebäude sind als Massivbauten geplant, die allseitig orientierten Fassaden sind unaufgeregt und zeitlos gehalten. Ein fein strukturierter Kalkputz und gerahmte Holz-Metall-Fenstern mit integrierten Schiebeläden bestimmen den Ausdruck der Fassadenoberfläche. Das Erdgeschoss wird farblich akzentuiert und so von den Obergeschossen unterschieden. Die grosszügigen Aussenräume der Wohnungen sind als Holzkonstruktion mit einem Wetterschutz aus Metall konzipiert und lösen durch ihre Tiefe die Geschlossenheit der Volumen auf. Unterirdisch sind die Bauten durch eine Tiefgarage verbunden, welche der leichten Neigung des Geländes folgt.

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab dem Kreuzweg über eine Einfahrt in eine unterirdische Einstellhalle. In dieser sind zusätzlich zu den oberirdischen Abstellflächen vor den Hauseingängen auch grosszügige Veloparkplätze angeordnet. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt als Zweispänner im Gebäudekörper.



Abbildung 9 Visualisierung Richtprojekt Ansicht Süd-West (Menzi Bürgler Kuithan / Naef Landschaftsarchitekten)

5.1.1 Innere Organisation

Sämtliche Geschosswohnungen sind über drei Fassadenseiten belichtet und als Zweispänner ausgebildet. Die allseitig orientierte Attikawohnung wird gesondert mit dem obersten Treppenlauf erschlossen und weist einen direkten Zugang zum Aufzug innerhalb der Wohnung auf. Die Durchmischung und die Grössen der 48 Wohnungen mit 3.5-, 4.5- und 5.5- Zimmern lassen eine heterogene und generationenübergreifende Bewohnerschaft mit verschiedenartigen Interessen erwarten. Sämtliche Wohnungen sind behindertengerecht erschlossen und hindernisfrei konzipiert. Bei Bedarf ist also auch eine Nutzung für Wohnen im Alter gegeben. Der Wohnungsspiegel im vorliegenden Richtprojekt sieht wie folgt aus:

Haus(typ)	Anzahl Wohnungen pro Wohnungsgrösse				
	2.5	3.5	4.5	5.5	Total Wohnungen
Haustyp L: (3 VG+Attika)	-	2	4	8	14
Haus 1	-	1	2	4	7
Haus 4	-	1	2	4	7
Haustyp S: (3 VG)	-	12	3	-	15
Haus 2	-	4	1	-	5
Haus 5	-	4	1	-	5
Haus 6	-	4	1	-	5
Haustyp M: (3 VG)	-	2	3	-	5
Haus 7	-	2	3	-	5
Haustyp M: (3 VG+Attika)	-	6	8	-	14
Haus 3	-	3	4	-	7
Haus 8	-	3	4	-	7
Total	0	22	18	8	48
Anteil in %	0	46	37	17	100

Die Grundrisse sind konsequent in einen Tag- und einen Nachtbereich gegliedert. Ein zentrales Element bildet in jeder Wohnung die mäandrierende Raumgruppe von Wohnen, Essen und Küche mit ihrem Übergang in die Vorzone der Individualräume im Nachtbereich. Die Aussenräume sind jeweils über Eck zwischen den Wohn- und den Essbereich gespannt. Dadurch profitieren alle Wohnungen von vielseitigen Ausblicken in die Umgebung und von einer attraktiven Aussicht. Weiter sind die Wohnungen auf räumliche Vielfalt ausgerichtet, verfügen über offene und introvertierte, lichtdurchflutete und beschattete Bereiche sowie über grössere und kleinere Räume. Jede Wohnung besitzt mit ihrer Loggia oder Terrasse über einen gedeckten und gut möblierbaren Aussenraum mit einer Orientierung gegen Süden. Den Erdgeschosswohnungen sind jeweils Aussenbereiche mit direktem Zugang zugeordnet.

Die Wohnungen sind in einem leicht überdurchschnittlichen Ausbaustandard geplant und bieten eine zeitgenössische Interpretation bürgerlicher Wohnkultur. Die nutzungsneutral dimensionierten Zimmergrössen erlauben eine individuelle Möblierung der Einheiten und somit eine Flexibilität in der Wohnstruktur. Die Kellerräume für die Wohnungen befinden sich im Untergeschoss. Von dort ist ein direkter Zugang zur Tiefgarage vorhanden, welche 83 Parkplätze aufnimmt. Die Rampe zur Garage ist zweispurig ausgebildet, die Erschliessung der 2.60 m breiten Parkplätze erfolgt im Gegenverkehr. Im

Mittelbereich der Tiefgarage sind zwei Baumgruben geplant, welche für gute Bedingungen für hochwachsende Bäume und für die Versickerung von Meteorwasser sorgen. Die Veloabstellräume sind über die Tiefgarage erschlossen und befinden sich bei den Hauseingängen im Untergeschoss.

5.1.3 Konstruktion, Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit

Geplant ist ein Tragwerk in Massivbau. Das Untergeschoss, bestehend aus Tiefgarage, Keller- und Technikräumen, wird in Stahlbetonbauweise erstellt. Der Lastabtrag der Gebäudelasten erfolgt mit Flachfundation über die Bodenplatte in den Baugrund. Die Gebäudekerne mit Aufzug und Treppenhaus sowie die Wohnungstrennwände werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt. Die zentrale Anordnung stabilisiert dabei die schlaff bewehrten Geschossdecken. Die Aussteifung der Geschosse und der horizontale Lastabtrag erfolgen über die Betondecken in die Wände der Kerne, welche die Lasten in das Untergeschoss und die Bodenplatte leiten. Sämtliche erdberührten Bauteile werden abgedichtet und Stahlbetonbauteile falls möglich in Recyclingbeton mit ressourcenschonendem Zement ausgeführt.

Für die Fassade ist als Option ein Einsteinmauerwerk aus Dämmsteinen vorgesehen, welches aussen mit einem Kalk- und innen mit einem Lehmputz versehen ist. Neben der guten thermischen und akustischen Dämmung überzeugt dieser Konstruktionsaufbau insbesondere auch aufgrund seines feuchteregulierenden Verhaltens. Im Rahmen des Vor- und Bauprojekts sollen weitere Varianten für den konstruktiven Aufbau geprüft werden. Der bauliche Brand- und Schallschutz erfolgt über die Massivbauweise. Mit entsprechenden Bauteilstärken können die Anforderungen problemlos erfüllt werden. Die vorgesehenen Betonschichten dienen neben den statischen Funktionen auch als Wärmespeicher. Die bewährten Massnahmen mit geringer technischer Komplexität versprechen eine wirtschaftliche Lösung.

Für die Haustechnik sind einfache, bewährte und unterhaltsarme Systeme vorgesehen. Ein Anschluss an das Fernwärmesystem der Refuna¹ AG für die Wärmeerzeugung für Heizung und Brauchwarmwasser in den Gebäuden ist soll spätestens im Rahmen des Baugesuchsverfahrens geprüft werden. Für eine optimale Energieeffizienz und Trinkwasserhygiene ist in jedem Gebäude eine separate Warmwassererwärmung vorgesehen. Somit werden die Energieverluste von langen Verteilleitungen reduziert und für die Trinkwasserhygiene werden die minimalen Warmwassertemperaturen eingehalten. Für die Beheizung der Räume ist eine Bodenheizung vorgesehen. Die Wärmeverteilsysteme sind konsequent auf ein tiefes Temperaturniveau ausgelegt. Zur individuellen Raumtemperaturregulierung werden Raumthermostate eingesetzt.

Für das Energiekonzept stehen die Effektivität des Energieeinsatzes und die geringe Umweltbelastung im Vordergrund. Dank den kompakten Volumen und den umlaufenden Wärmedämmperimetern mit guten Isolationswerten werden die Energieverluste durch Wärmebrücken minimiert und der Wärmeeintrag optimiert. Die geplante Ausrichtung der Neubauten zur Besonnung erlaubt eine maximale Tageslichtnutzung. Der aussenliegende und variable Sonnenschutz gewährleistet einen sommerlichen Blend- und Wärmeschutz. Auf den Dachflächen der Attikawohnungen ist die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

¹ Regionale Fernwärme Unteres Aaretal

5.2 Richtprojekt Umgebung



Abbildung 10 Richtprojekt, Umgebung (Menzi Bürgler Kuithan / Naef Landschaftsarchitekten)

5.2.1 Ausgangslage und Konzept

Die acht locker angeordneten Neubauten spannen einen zentralen Platz auf, der als Spiel- und Begegnungsfläche genutzt wird. Dank Öffnungen in der Tiefgarage können hier Bäume hoch wachsen und ihren Schatten spenden. Die Bepflanzung aus hitze- und trockenheitsresistenten Arten bleibt im ganzen Areal auch während des Sommers kräftig. Ein Gürtel ökologisch wertvoll gestalteter Flächen klammert die Siedlung von Osten, Westen und Süden ein und schafft eine gute Lebensraumvernetzung im Quartier. Östlich der Überbauung wird der Übergang zum Wald durch eine extensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche geprägt.

5.2.2 Minimierung der Versiegelung

Es werden nur zwingend notwendige Flächen versiegelt: die Einfahrt zur Rampe der Tiefgarage und der IV-Besucherparkplatz mit Asphalt, die Bereiche unmittelbar vor den Gebäudeeingängen mit Ortbeton. Alle anderen Flächen werden mit sickerfähigen Belägen oder erdig ausgebildet. Der zentrale Platz besteht aus abgesandeten, grauen Netstaler Mergel. Im Gegensatz zum gelben Juramergel bleibt dieser bei Nässe hart und kompakt. Er verschmiert nicht auf angrenzende Beläge. Die Durchwegung wird mit gestrahltem Saibro (sickerfähig) befestigt, die Besucherparkplätze mit einem begrünten Sickersteinsystem. Die restlichen Flächen werden mit Stauden, Heuwiesen, Schotterrasen, Rasen und als Ruderalfläche begrünt. Somit erhält die grosse Mehrheit der Flächen die Fähigkeit, Meteorwasser direkt im Boden zu speichern, abzuleiten und zu versickern. Die Kanalisation wird somit entlastet und es müssen

weniger neue Entwässerungsleitungen erstellt werden. Innerhalb des Perimeters wird eine Mehrheit der Flächen unversiegelt ausgestaltet, wie die nachfolgende Tabelle aufzeigt.

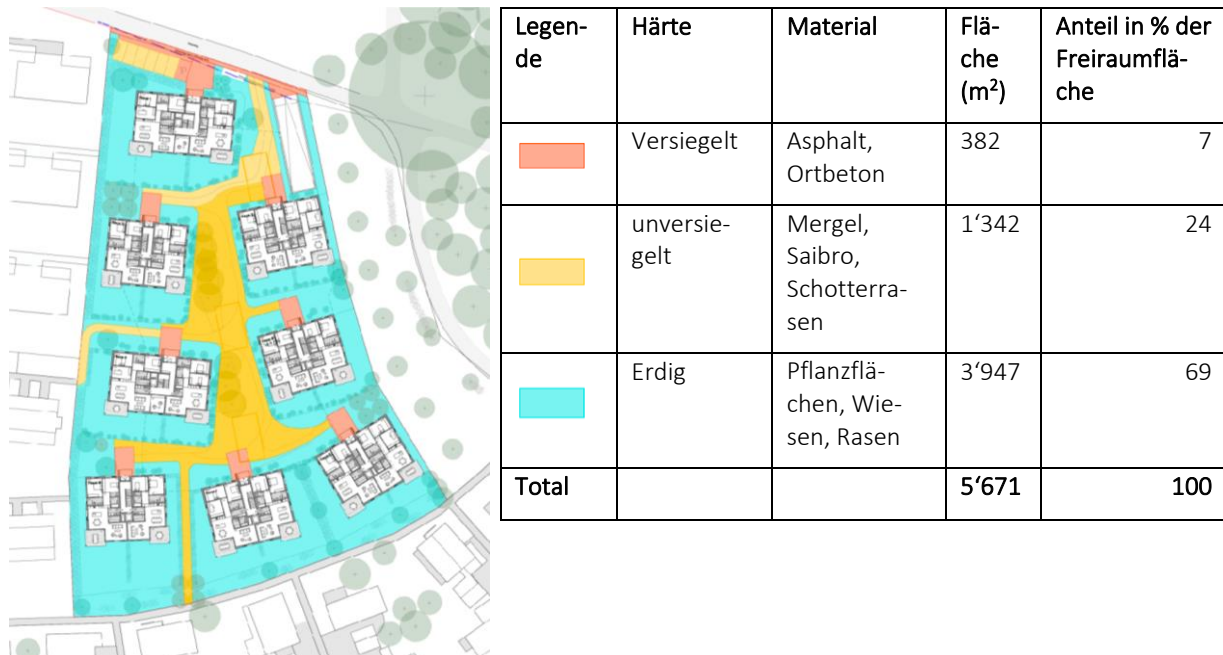


Abbildung 11 Richtprojekt, Situationsplan mit Durchlässigkeit der Oberflächen (Menzi Bürgler Kuitan / Naef Landschaftsarchitekten)

5.2.3 Baumgruben

Zwei grosszügige Öffnungen zwischen den Parkplätzen der Tiefgarage schaffen tiefgründige Bereiche, in welchen hohe, schattenspendende Bäume im Zentrum der Überbauung gepflanzt werden können. Diese Baumgruben bilden einen essenziellen Teil des Richtprojekts. Die Bäume verfügen über grosse Erdvolumen, in welchen sich die Wurzelwerke ausreichend ausbilden können und damit länger gesund bleiben als Bäume in engen Gruben. Zudem kann in diesen Bereichen Wasser von der Tiefgaragendecke versickert werden.

5.2.4 Vielfältige Vegetation

Es werden ausschliesslich hitze- und trockenheitsresistente sowie mehrheitlich einheimische Gehölze gepflanzt. In den zentralen Baumgruben können Arten wie Flaumeiche, Traubeneiche, Feldahorn, Elsbeere, Mehlbeere, Waldföhre, Hainbuche und Hopfenbuche gepflanzt werden. Entlang der Ränder der Siedlung akzentuieren Baumgruppen die Abstände zwischen den Häusern. Hier gedeihen Arten wie Vogelbeere, Speierling, Maulbeere, Kakibaum, Baumhasel, Vogelkirsche, Edelkastanie, Pekannuss und Schneeballblättriger Ahorn. Diese Bäume können als Hochstämme mit Stammumfang 16 – 18 cm oder Heister mit 225 – 250 cm Höhe gepflanzt werden. Dabei ist zu beachten, dass es besser ist, mehr kleinere Bäume zu pflanzen als wenige grosse Bäume. Jüngere Bäume sind anpassungsfähiger als alte und haben bessere Chancen auf ein langes Leben an ihrem neuen Standort.

Eine zwei Meter breite Wildhecke streckt sich entlang der westlichen Parzellengrenze und trennt die Siedlung von den Nachbarn. Diese besteht ausschliesslich aus einheimischen Arten wie Schwarzdorn, Weissdorn, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Bibernell-Rose, Hundsrose, Liguster, Rote Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball, Hasel, Faulbaum, Feldahorn und Gewöhnliche Felsenbirne. An der Sonnenseite ergänzen mit Totholz-, Lesestein- und Sandhaufen die Hecken. Zwischen Häuser 7 und 8 trennt eine weitere Wildhecke die Privatgärten. Sie wird mit zwei Obstbäumen, Äpfel, Kirschen oder Quitten, ergänzt.

Um die Gebäudeeingänge schaffen Staudenflächen zwischen den Fassaden und den halböffentlichen Flächen repräsentative Eingangsbereiche. Um die Privatsphäre der Einwohner und Einwohnerinnen der Erdgeschosse zu schützen stehen Sträucher vor den Fenstern. Diese tragen im Frühjahr auffällige, duftende Blüten oder essbare Früchte im Spätsommer. Da sie über der Decke der Tiefgarage wachsen müssen, soll in diesen Flächen eine Substratstärke von mindestens 70 cm gewährleistet sein.

In den nicht-unterkellerten Bereichen am Rande der Siedlung besteht die Möglichkeit, ca. 175 m² der ökologisch hochwertigen Grünflächen als Versickerungsflächen zu gestalten. Die Dachflächen sind begrünt, auch wenn Solarkollektoren montiert werden. Die Substratstärke beträgt mindestens 15 cm. Es wird ein artenreiches Saatgut ausgebracht. Ergänzend werden Holzstrukturen auf dem Dach verteilt.

5.2.5 Privatgärten

Jede der 16 Erdgeschosswohnungen verfügt über einen Privatgarten. Diese werden mit lockeren Strauchpflanzungen von den halböffentlichen Bereichen optisch getrennt. Untereinander und unmittelbar entlang der Durchwegung sind die Privatgärten mit geschnittenen Sichtschutzhecken abgeschirmt. Diese bestehen zu einer Hälfte aus immergrünen, zur anderen aus einheimischen Heckenpflanzen. Die Bepflanzung und Gestaltung der Gartenflächen wird den Einwohnerinnen überlassen, mit einer Ausnahme: Die Arten für die optischen Abtrennungen und die Sichtschutzhecken werden vorgegeben. So wird ein einheitlich harmonisches Siedlungsbild gewährleistet.

Die Sichtschutzhecken bestehen aus 50% einheimischen Gehölzen wie Hainbuche, Liguster, Pfaffenhütchen und Kornelkirsche, und 50% immergrünen Gehölzen wie Eibe, Wintergrüne Ölweide und Frühlings-Duftblüte. Die optischen Abtrennungen vor den Gärten bestehen aus Wildrosen, Judasbaum, Stern-Magnolie, Gewöhnliche Felsenbirne, Blasenbaum, Perückenstrauch und Flieder in verschiedenen Farben.



Sichtschutzhecke



Lockere Hecke zur Abgrenzung der Privatgärten

Abbildung 12 Referenzbilder Umgebungsgestaltung (Menzi Bürgler Kuithan / Naef Landschaftsarchitekten)

5.2.6 Zentraler Platz mit Durchwegung

Das Wegsystem ermöglicht eine Nord-Süd Verbindung zwischen dem Kreuzweg und dem bestehenden Fussweg entlang der Einfamilienhäuser im Süden. Ab dem zentralen Platz gibt es eine querliegende Wegverbindung zur Kirchackerstrasse.

Der zentrale Platz soll dem Quartier als Treffpunkt zum Spielen und Verweilen dienen. Im Schatten der Bäume reihen sich Sitzgelegenheiten auf. Im südöstlichen Spielbereich befinden sich hohe Spielgeräte, wie Klettergerüste und Rutschen. Zwischen den Baumgruben stehen kleinere, näher am Boden gelegene Spielgeräte, wie Balancierbalken und Spielhäuser, für die jüngeren Kinder zur Verfügung.



Klettergerüst



Balancierbalken

Abbildung 13 Referenzbilder Umgebungsgestaltung (Menzi Bürgler Kuithan / Naef Landschaftsarchitekten)

Wo sich beidseitig des Weges Pflanzflächen befinden, ist er zwei Meter breit ausgestaltet. Wo die Zufahrt der Feuerwehr gewährleistet werden muss, wird der Weg mit Schotterrasen gesäumt. Dieser wird mit der Zeit Grün, ist aber standfest genug, um gelegentlich von schweren Fahrzeugen befahren zu werden.

5.2.7 Landwirtschaft

Die an die Wohnsiedlung angrenzende Landwirtschaftsfläche wird durch den ehemaligen Grundeigentümer extensiv genutzt. Der jetzt noch ackerfähige Boden wird zu einer artenreichen Heuwiese angesät. Dem Weg auf der Waldseite entlang wird eine arten- und strukturreiche Hecke mit Saumstreifen gepflanzt. Vor den Gebäuden wird eine lockere Baumreihe gesetzt, bestehend aus Obst- und Fruchtbäumen. Ergänzt wird diese Reihe mit holzigen und steinigen Kleinstrukturen. Alle Massnahmen werden so angelegt, dass sie den kantonalen Ökoverträgen (Labiola und Landschaftsqualität) entsprechen.



Heuwiese



Saumvegetation

Abbildung 14 Referenzbilder Umgebungsgestaltung (Menzi Bürgler Kuithan / Naef Landschaftsarchitekten)

Die Gebäude des Studienauftragsprojekt wurden im Rahmen des Richtprojekts folgendermassen weiterentwickelt:

- Haus 1: Das Gebäude wurde 0.65 m nach Norden verschoben und innerhalb des Gebäudes wurde der Grundriss gespiegelt.
- Haus 2: keine Veränderungen
- Haus 3: Das Gebäude wurde 0.9 m nach Osten und 2.8 m nach Süden verschoben.
- Haus 4: Innerhalb des Gebäudes wurde der Grundriss gespiegelt.
- Haus 5: Das Gebäude wurde 0.9 m nach Osten und 3.8 m nach Süden verschoben.
- Haus 6: keine Veränderungen
- Haus 7: Das Gebäude wurde um 3.0 Grad nach Nordosten gedreht.
- Haus 8: Das Gebäude wurde 0.9 m nach Osten und 1.8 m nach Süden verschoben.

6 Schwerpunktthemen

6.1 Definition des Perimeters

Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter weicht vom Pflichtperimeter des Gebiets «Feisler» gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan ab. Die östlich des Pflichtperimeters innerhalb der Parzelle 367 gelegene gemäss Gestaltungsplan definierte extensive Heuwiese in der Landwirtschaftszone wurde in den Perimeter einbezogen. Grund für die Aufnahme ist die Erstellung einer ökologisch hochwertigen Heuwiese zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Eichwald, welche einerseits der Vernetzung und der Schaffung von Trittsteinen dienen soll. Sie dient auch als Vorranggebiet zur Gestaltung des Siedlungsrandes und zur besseren Einpassung der Gebäude entlang der Bauzonengrenze. Eine Aufnahme dieses Bereiches in den Perimeter wird deshalb als zweckmässig erachtet.

Innerhalb des vorliegenden Perimeters des Gestaltungsplanes «Feisler» liegt die Festlegung (Offengeführte Sauberwasserleitung §20) des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Winkel / Kirchacker / Fessler» (RR 20. Oktober 2004). Diese Festlegung innerhalb des Perimeters wird gemäss §39 Abs. 1 im Rahmen des Gestaltungsplan «Feisler» aufgehoben. Die Aufhebung des gesamten Gestaltungsplans wird nach erfolgtem Abschluss und Abnahme der Bauarbeiten an der Kirchackerstrasse in Betracht gezogen.

6.2 Qualitätssicherung

In § 5 Abs. 2 der rechtskräftigen BNO der Gemeinde Riniken wird dem Gemeinderat die Möglichkeit gegeben innerhalb der Sondernutzungsplanpflicht einen Wettbewerb oder Studienauftrag zu verlangen. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst nun die ganze Parzelle 367 mit dem angrenzenden Strassenraum des Kreuzwegs. Für das Gestaltungsplangebiet «Feisler» sind gemäss §5 Abs. 3 BNO Zielvorgaben definiert.

Das Areal ist aufgrund der Grösse und der gut erschlossenen Lage mit der Nähe zur Brugg-Windisch und der sensiblen Lage am Baugebietsrand am Eichwald von wichtiger Bedeutung für die kommunale Entwicklung von Riniken.

Der Forderung eines Wettbewerbs und Studienauftrages gemäss §5 Abs. 2 BNO wurde mit dem Studienauftragsverfahren im Einladungsverfahren nachgekommen. Auf Basis eines Pflichtenhefts sowie strategischen und baurechtlichen Vorgaben wurden die geforderten Qualitäten und die Gewährleistung der öffentlichen Interessen sichergestellt. Das empfohlene Siegerprojekt der Menzi Bürgler Kuitan Architekten AG und Naef Landschaftsarchitekten GmbH wurde optimiert und schliesslich zum Richtprojekt überarbeitet.

Der Gestaltungsplan sichert die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts und gleichzeitig soll eine gewisse Flexibilität mit klaren Leitplanken zur Qualitätssicherung im nachgelagerten Verfahren gegeben werden.

Damit die kommunalen Interessen im nachgelagerten Verfahren gebührend berücksichtigt sind und der Forderung nach dem Einbezug der Gemeinde Rechnung getragen wird, wird der Gemeinde in diesen Verfahren eine zentrale Stellung zugewiesen:

- Zur Qualitätssicherung wird in §36 Abs. 1 SNV festgehalten, dass zur Sicherstellung der Konformität des Baugesuches mit den Zielen des Gestaltungsplans gemäss §5 Abs. 3 BNO der Gemeinderat für die Beurteilung des Baugesuches bzw. zur Begleitung des Projektierungsprozesses unabhängige Fachpersonen einsetzen kann.

Mit dem Einbezug von unabhängigen Fachpersonen wird dem Gemeinderat die Möglichkeit gegeben, das Verfahren aktiv und fachlich fundiert von Beginn an zu begleiten. Auch wenn durch den Gestaltungsplan verschiedene Aspekte der Abstimmung zwischen Städtebau/Architektur, Freiraum und Verkehr vorgegeben werden, verbleiben die Fragestellungen im nachgelagerten Verfahren ausgesprochene Querschnittsaufgaben.

6.3 Landschaftliche Einbettung

Die zukünftige Überbauung des Gestaltungsplans «Feisler» liegt am Siedlungsrand von Neu-Riniken in der Agglomeration von Brugg angrenzend an den Eichwald und an die Landwirtschaftszone. Ein rück-sichtsvoller Umgang mit der Integration der Überbauung ins Landschaftsbild bzw. die bebaute Umge-bung ist deshalb zentral. Weiter spielt die Topographie sowohl in der Bebauung als auch bei der Gestal-tung des Aussenraums eine entscheidende Rolle. Die städtebauliche Eingliederung und das Gesamt-konzept ist ein wichtiger Bestandteil der Aufgabe.

Verschiedene Aspekte im Richtprojekt und dem Gestaltungsplan nehmen hierauf Bezug:

- Im Perimeter werden acht Gebäudekörper realisiert. Mit der unterschiedlichen und abwechselnden Geschossigkeit der Baukörper kann die Formensprache der Umgebung aufgenommen und für eine bessere Einpassung in die Umgebung gesorgt werden. Insbesondere die Baumgruben für grössere Baumpflanzungen sorgen für eine gute Einordnung in die Landschaft.
- Mit der Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken im Areal wird Bezug auf die Umgebung genom-men. Die Bäume ergänzen zudem die bestehende Baumstruktur auf benachbarten Parzellen und tragen zur Adressbildung bei.
- Die Farbgebung und Materialisierung prägen die optische Erscheinung und Dominanz der Baukör-per auf die Umgebung stark. Mit dem Fokus auf Farbtönen mit erdigem Charakter und dem Aus-schluss bestimmter Farbgebung wird diesem Umstand Rechnung getragen.
- Mit der extensiven Heuwiese östlich des Siedlungsrandes kann auf die landschaftliche Einbettung mit Bepflanzungen und Kleinstrukturen gezielt eingegangen und für einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und Kulturland gesorgt werden.

6.4 Bebauung

6.4.1 Höhenmasse

Seit dem 1. November 2021 ist die geänderte Bauverordnung in Kraft. Nach § 64 Abs. 1^{bis} BauV gilt neu, dass Sondernutzungspläne, die ab dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden (beim vorliegenden GP «Feisler» der Fall), IVHB-konform sein müssen. Sondernutzungspläne dürfen daher auf keine Begrif-fe und Messweisen abstellen, die den vereinheitlichten Regelungsgegenständen der IVHB widerspre-chen. Dies betrifft unter anderem die Höhenmasse.

Für die Wohnzone 2 Neu-Riniken gilt eine maximale Vollgeschosszahl von 2. Gemäss §8 Abs. 2 BauV ist im Rahmen von Gestaltungsplänen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Somit sind 3 Vollgeschosse zulässig. Diese Anzahl von Vollgeschossen wird im Richtprojekt Bebauung für alle Gebäude eingehalten.

In der rechtskräftigen BNO werden gemäss §8 die weiteren Höhenmasse (Fassadenhöhe und Gesamt-höhe Flachdach) für die Wohnzone 2 Neu-Riniken geregelt. Die Fassadenhöhe beträgt 7.0 m und die Gesamthöhe Flachdach wird mit 9.0 m angegeben. Ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhö-he sind gemäss §21a BauV Attikageschossfassaden, die um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind.

Im Richtprojekt Bebauung werden die jeweiligen Gebäude unabhängig des Terrains mit den folgenden Höhenmassen geplant:

- Haustyp S und M; Gebäude 2, 5, 6, 7 (3 VG): Fassadenhöhe: ca. 6 m (exkl. Brüstung) / Gesamthöhe: ca. 9 m
- Haustyp L und M; Gebäude 1, 3, 4, 8 (3 VG + Attika): Fassadenhöhe: ca. 9 m (exkl. Brüstung) / Gesamthöhe: ca. 12 m

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde auf Grundlage des Richtprojekts Bebauung bestimmt, dass auf Basis des massgebenden Terrains das neu gestaltete Terrain bestimmt wird und die vertikale Gebäudeausdehnung abschliessend über die Festlegung einer maximalen Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion) und der Anzahl von Vollgeschossen pro Baubereich erfolgt. Diese ersetzen die gemäss §8 BNO geltenden Höhenmasse (Fassadenhöhe/Gesamthöhe) und dürfen

mit Ausnahme von Dachaufbauten nicht überschritten werden. Für die Festlegung der maximalen Höhenkoten wurde zusätzlich 1 m Spielraum für Gebäudekonstruktion und dergleichen eingeplant. Für die Baubereiche werden demzufolge folgende maximalen Gesamthöhen pro Baubereich definiert.

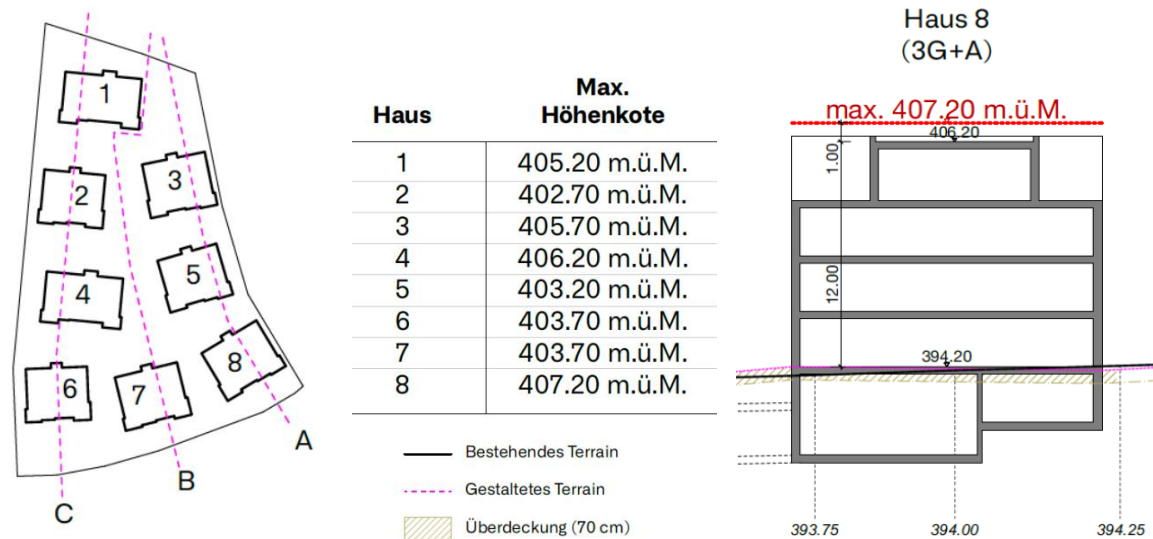


Abbildung 16 Max. Höhenkoten in m ü. M. pro Baubereich / Schema z.B. bei Haus 8

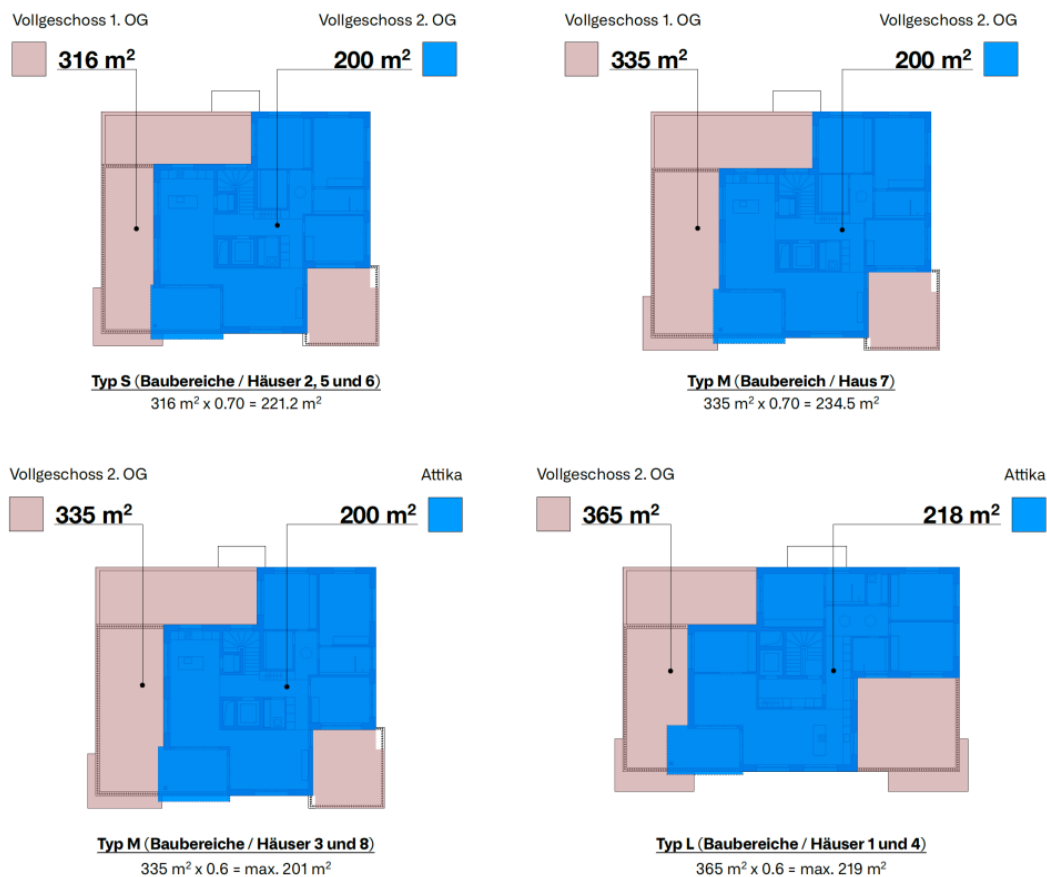
6.4.2 Attikageschosse

Ohne besondere Regelungen in der Bau- und Nutzungsordnung sind Attikageschosse gemäss §25 BauV erlaubt. Gemäss §25 BauV darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

In den Baubereichen 1, 3, 4 und 8 des Gestaltungsplans (Haustyp L / Haustyp M, Baubereich 3 und 8) wird in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt ein zusätzliches Vollgeschoss und das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgestaltet.

Für die Baubereiche 2, 5, 6, und 7, welche einen kleineren Fussabdruck aufweisen, soll von der Attika-regelung gemäss BauV abgewichen werden. Gemäss §11 Abs. 3 SNV soll für die genannten Baubereiche das oberste Vollgeschoss bis zu 70% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen dürfen. Das oberste Vollgeschoss dieser Baubereiche gilt damit jedoch nicht mehr als Attikageschoss gemäss §25 BauV, sondern als Vollgeschosse. Ein zusätzliches Attikageschoss ist für diese Baubereiche nicht zulässig.

Die Abweichung von maximal 10% gegenüber der Attika-Regelung gemäss §25 BauV erfolgt auf Basis des Studienauftragsprogramms und des Pflichtenhefts. Für diese Gebäudetypen würde sich aufgrund der Grundfläche eine zu geringe Fläche für die Attikawohnung (60% der Grundfläche) ergeben, so dass die im Richtprojekt Bebauung geplanten Attikawohnungen in der vorgesehenen Form nicht realisierbar wären.



3 Vollgeschosse ohne Attika

3 Vollgeschosse mit Attika

Abbildung 17 Vollgeschosse mit 70% und Attikageschosse mit 60%

6.4.3 Nutzungsart und Nutzungsmass

Das Planungsgebiet ist für die Wohnnutzung gemäss §11 BNO bestimmt. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

In der rechtskräftigen Wohnzone 2 Neu-Riniken (W2n) gilt eine Ausnützungsziffer von 0.50. Im Gestaltungsplan wird das zulässige Nutzungsmass in den Baubereichen über die anrechenbare Geschossfläche (aGF) definiert. Entsprechend §32 Abs. 1 BNO werden die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) exkl. der Dach-, Attika- und Untergeschossflächen zur Schaffung von Klarheit nominal festgelegt. In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die anrechenbaren Geschossflächen des Richtprojekts über die einzelnen Ebenen und pro Haus hergeleitet. Um für die Realisierung einen angemessenen Projektierungsspielraum zu geben, wird die realisierbare aGF im Gestaltungsplan pro Baubereich mit plus 2% gegenüber der aGF im Richtprojekt pro Gebäude definiert. Diese Erhöhung der aGF wird als vertretbar eingestuft.

Tabelle 2 Anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Richtprojekt und realisierbar gemäss Gestaltungsplan

Haustyp / Baubereich	GF [m²] gemäss Richtprojekt pro Ebene (mit Attikageschoss)	aGF [m²] gemäss Richtprojekt pro Baubereich (ohne Attikageschoss)	realisierbare aGF [m²] im Gestaltungsplan pro Baubereich (plus 2%)
Haustyp L: Haus 1 und 4	Erdgeschoss: 315 1. Obergeschoss: 320 2. Obergeschoss: 320 Attikageschoss: 194	Haus 1: 955 Haus 4: 955	Baubereich 1: 975 Baubereich 4: 975
Total	1'149	Haus 1 und 4: 1'910	Baubereiche 1 und 4: 1'950
Haustyp S: Haus 2, 5 und 6	Erdgeschoss: 270 1. Obergeschoss: 263 2. Obergeschoss: 177	Haus 2: 710 Haus 5: 710 Haus 6: 710	Baubereich 2: 725 Baubereich 5: 725 Baubereich 6: 725
Total	710	Haus 2, 5 und 6: 2'130	Baubereiche 2, 5 und 6: 2'175
Haustyp M: Haus 7	Erdgeschoss: 288 1. Obergeschoss: 282 2. Obergeschoss: 177	Haus 7: 747	Baubereich 7: 765
Total	747	Haus 7: 747	Baubereich 7: 765
Haustyp M: Haus 3 und 8	Erdgeschoss: 288 1. Obergeschoss: 292 2. Obergeschoss: 282 Attikageschoss: 177	Haus 3: 862 Haus 8: 862	Baubereich 3: 880 Baubereich 8: 880
Total	1'039	Haus 3 und 8: 1'724	Baubereiche 3 und 8: 1'760
Gesamttotal		Haus 1 bis 8: 6'511	Baubereiche 1 bis 8: 6'650

Die Ausnützungsziffer ist gemäss §32 Abs. 1 BauV als Verhältnis der Summe der aGF zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) definiert. Für die Berechnung der aGSF werden die Flächen für Hauszufahrten angerechnet, die Flächen bestehender oder projektierter Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung hingegen dürfen nicht angerechnet werden. Eine Abparzellierung von Baubereichen ist gemäss §15 SNV vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren gestattet.

Für die Herleitung der aGSF wird der Perimeter innerhalb der Bauzone angenommen. Die aGSF der Parzelle 367 innerhalb des Bauzonengebiets beträgt rund 8'489 m² (ohne Berücksichtigung der neu definierten Strassenlinie des Kreuzwegs). Gemäss §32 BNO sind Flächen von Dach-, Attika- und Untergeschossen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung von §32 BNO und unter Beachtung der dargelegten Richtwerte zur aGF und aGSF ermöglicht das vorliegende Richtprojekt eine Ausnützungsziffer von 0.76 (aGF von 6'511 m² ohne Attikageschosse). Mit der im Gestaltungsplan pro Baubereich mit plus 2% gegenüber den Gebäuden im Richtprojekt definierten aGF würde eine maximale Ausnützungsziffer von 0.78 resultieren (aGF von 6'650 m² ohne Attikageschosse).

Die Ausnützungsziffer (exkl. Attikageschosse) von 0.78 im Gestaltungsplan weicht damit um plus 56% von derjenigen Ausnützungsziffer für die Zone W2n gemäss §8 BNO (0.50) ab.

- Vergleich zur nächsthöheren Wohnzone W3:

Der Gestaltungsplan erlaubt ein zusätzliches Vollgeschoss. Verglichen mit der nächsthöheren Wohnzone W3 gemäss §8 BNO mit einer AZ von 0.55 wird ersichtlich, dass die durch den Gestaltungsplan vorgesehene AZ von 0.76 den zulässigen Wert ebenfalls deutlich übersteigt (+42%).

Es ist festzuhalten, dass die AZ der Wohnzone W3 von 0.55 im Vergleich mit anderen Gemeinden des Regionalplanungsverbandes Brugg Regio verhältnismässig tief ist. Diese weisen in der Regel eine AZ zwischen 0.6 und 0.7 auf (Beispiele: Windisch 0.6, Brugg 0.6., Villigen 0.6, Schinznach 0.7, Hausen 0.7).

In §11 Abs. 3 SNV wurde definiert, dass in den Baubereichen 2, 3, 6 und 7 des Gestaltungsplans das oberste Vollgeschoss bis zu 70% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf. Das oberste Vollgeschoss dieser Baubereiche gilt nicht mehr als Attikageschoss gemäss §25 BauV. Sie sind als Vollgeschosse zu berücksichtigen und damit vollständig in die anrechenbare Geschossflächen einzurechnen. Während in den Baubereichen 1, 3, 4 und 8 das Attikageschoss nicht als Vollgeschoss gemäss §32 BNO zu berücksichtigen ist, wird das oberste Vollgeschoss in den Baubereichen 2, 3, 6 und 7 aufgrund einer Abweichung von 10% gegenüber §25 BauV als Vollgeschoss gezählt.

Würden diese ebenfalls als Attikageschoss ausgestaltet, würde die Ausnützungsziffer 0.70 betragen. Dementsprechend würde die zulässige Ausnützungsziffer gemäss §8 BNO unter diesen Voraussetzungen um 40% überschritten werden. Die erwähnte Abweichung von 10% gegenüber der Attikaregelung gemäss §25 BauV macht für die Berechnung der Ausnützungsziffer eine Differenz von 0.08 aus. Diese leichte Abweichung hat somit grössere Auswirkungen auf die Ausnützungsziffer. Auf das Erscheinungsbild der Überbauung mit den Bauten sowie die Wahrnehmbarkeit der Siedlung aus der Umgebung hat die leichte Abweichung der Dimension des Vollgeschosses nur eine untergeordnete Relevanz. Die Abweichung kann auch mit der Schaffung von attraktivem Wohnraum begründet werden, welcher für die Wohnqualität von zentraler Bedeutung ist. Des Weiteren wird damit auch der geforderten Minstdichte von 90 E/ha gemäss §5 Abs. 3 Rechnung getragen und eine angemessene Dichte innerhalb des urbanen Entwicklungsraums erreicht.

6.4.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile gemäss §21 BauV sind im Gestaltungsplan für die Baubereiche erlaubt. Diese dürfen bei Gebäuden höchstens 1,50 m die Fassadenflucht überragen und pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sein.

Das Richtprojekt sieht vorspringende Gebäudeteile bei sämtlichen Gebäuden vor. Dies betrifft die südlich vorhandenen Balkone und die Vordächer der Eingangsbereiche auf der Nordseite. Das zulässige Mass von 1,50 m für vorspringende Gebäudeteile ab der Fassadenflucht wird für alle Gebäude eingehalten. Gemäss §5 Abs. 2 SNV werden vorspringende Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche für Gebäude (Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen) unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und Vorgaben im Gestaltungsplan explizit zugelassen.

Bei den Haustypen S und M im Richtprojekt betragen die vorspringenden Gebäudeteile mit Einbezug der seitlichen Balkone auf der Südseite über 50% (Haustyp S = 52% / Haustyp M = 51%) und diese sind somit breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts gemäss §21 BauV. Für die Hauptwohnseite der Gebäude mit den beidseitigen Balkonen wird zur Gewährleistung der Flexibilität und zur Sicherstellung eines Projektierungsspielraums gemäss §6 SNV festgelegt, dass die vorspringenden Gebäudeteile in Abweichung zu §21 BauV pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht grösser als 55% des zugehörigen Fassadenabschnitts sein dürfen.

6.4.5 Strassen-/Grenzabstand

Gemäss § 111 Abs. 1 BauG beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 4 m. Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan sehen entlang des nördlich gelegenen Kreuzweges einen Abstand von 4 m vor. Auf der West- und Südseite wird der kleine und grosse Grenzabstand der Wohnzone W2n von 4 m und 8 m eingehalten.

Gegenüber dem Kulturland im Osten gilt gemäss §37 BNO ein Abstand zum Kulturland von 4 m. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird eine Unterschreitung dieses Abstandes gegenüber dem Kulturland in Anwendung von §21 BauG, Abs. 2 als verhältnismässig erachtet, sofern dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis ausgewiesen werden kann. Das Richtprojekt stützt auf eine Unterschreitung des Abstandes gegenüber dem Kulturland ab. Ein minimaler Gebäudeabstand von 2.0 m zum Kulturland ist einzuhalten. Der Unterabstand ist mit der inneren Organisation der Überbauung, der Anordnung und Stellung der Gebäude sowie der Strukturierung der Aussenräume und Umgebungsgestaltung begründet. Negative Einflüsse auf das angrenzende Kulturland sollen unter Wahrung des Abstandes von 2 m ausgeschlossen werden. Das grösste Risiko wird dabei in der Bauphase erwartet und ist über eine entsprechende Baugrubensicherung zu minimieren.

Der Verminderung des in der BNO festgehaltenen Kulturlandabstandes wird insbesondere mit dem Einbezug der östlich liegenden extensiven Heuwiese in den Perimeter des Gestaltungsplans und entsprechenden Vorgaben in den Sondernutzungsvorschriften (vgl. Abschnitt 6.6.3) begegnet. So kann eine attraktive Gestaltung des Siedlungsrandes erreicht und eine für die Kulturlandfläche geeignete und sowohl landschaftlich als auch ökologisch hochwertige Bewirtschaftung gewährleistet werden. Dies relativiert die Unterschreitung des Kulturlandabstandes gemäss BNO massgebend und führt sowohl im städtebaulichen Kontext (Standort und Ausrichtung der Baubereiche mit entsprechend attraktiveren Freiflächen innerhalb des Areals), wie auch in Bezug auf landschaftliche Umgebung zu einem besseren Ergebnis.

6.4.6 Gestaltung der Bauten

Das Planungsgebiet ist für Wohnen bestimmt. Eine Wohnnutzung und die damit verbundene Wohnqualität stellt besondere Ansprüche an die Umgebungsgestaltung. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb Wert auf eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Arealumgebung mit Verzahnung zum umgebenden Kulturland und zum Eichwald gelegt. Gemäss §5 Abs. 3 BNO sind die allgemeinen Garten- und Freiraumbereiche auf eine begegnungsorientierte Gestaltung auszurichten und die Wohnungen mit hoher Wohn- und Freiraumqualität zu konzipieren. So wird auch ein Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuches verlangt. Um die Qualität der Architektur wie auch der Umgebungsgestaltung zu sichern, werden die Richtprojekte Bebauung und Umgebung in den Sondernutzungsvorschriften als richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplans festgelegt. Die Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung haben sich hinsichtlich der Qualität an den Vorgaben der beiden Richtprojekte zu orientieren. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren.

Die Detailgestaltung der Gebäude hat im nachgelagerten Verfahren zu erfolgen. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden lediglich grundlegende Zielrichtungen und relevante Detailspekte vorgegeben. Die Gebäude sind volumetrisch und architektonisch aufeinander abzustimmen. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen und abgestimmte Farben und Materialien zu wählen. Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Diese Dachgestaltung schafft den Übergang zu den teilweise bereits vorhandenen Flachdachbauten, insbesondere zu den westlich liegenden Mehrfamilienhäusern.

6.4.7 Etappierung

Die Realisierung der Überbauung des Perimeters sieht keine Etappierung vor, da die baulichen Massnahmen bzw. die Realisierung der Baukörper funktional zusammenhängen. Dies betrifft insbesondere auch die Erschliessungsflächen bzw. Einstellhalle und den ökologischen Ausgleich, welche als Einheit für die Gesamtüberbauung funktionieren.

6.4.8 Parzellierung

Es ist vorgesehen, die Stockwerkeigentumssituation zu vereinfachen und die Parzelle 367 in verschiedene einzelne Parzellen zu unterteilen. So sollen alle Baubereiche für Gebäude mit den jeweiligen privaten Aussenräume sowie die Tiefgaragenein- und Ausfahrt einer eigenen Parzelle zugewiesen werden. Das Eigentum und der Unterhalt an gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen (wie z.B. die Garage inkl. Ein- und Ausfahrt oder die Frei- und Aufenthaltsflächen) sind dann über notarielle Verträge zwischen den einzelnen Stockwerkeigentumsparteien zu regeln. §15 SNV soll eine problemlose Abparzellierung gewährleisten, so dass diese zu keiner baurechtlichen Neubeurteilung führt (z.B. Abstände, Nutzungsmassen, etc.), in welcher das vorliegende Richtprojekt Bebauung nicht mehr realisierbar wäre. Eine Abparzellierung von Baubereichen vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren soll explizit erlaubt werden, ohne dass sämtliche festgelegten baurechtlichen Rahmenbedingungen gemäss vorliegender SNV ihre Gültigkeit verlieren.



Abbildung 18 Parzellen mit Situationsplan (Varianten)

6.5 Freiraum

Die Anordnung und Materialisierung der Freiräume orientiert sich am Richtprojekt Umgebung (vgl. Kapitel 5.2 ff.) Nachfolgend wird auf die Umsetzung im Gestaltungsplan und die notwendigen Nachweise eingegangen.

6.5.1 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Basierend auf § 54 BauG hat bei Mehrfamilienhäusern nach § 46 Abs. 1 BNO die Grösse der Spiel- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15% der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschossfläche (berechnet unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) zu betragen. Als Mehrfamilienhäuser gelten gemäss §18 BauV Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Aufgrund der geplanten Gebäude, welche die meisten mehr als 4 Wohneinheiten aufweisen, ist somit ein kindergerechter Spielplatz zu erstellen. Unter Berücksichtigung der aGF von rund 7'253 m² im Richtprojekt und des geforderten Anteils von 15% sind Spiel- und Erholungsflächen von rund 1'088 m² zu erstellen. Der Nachweis wird im Situationsplan Aussenraum erbracht. Die Flächen können innerhalb der im Gestaltungsplan definierten öffentlich zugänglichen Freiräumen mit den Baumgruben für Bäume und Spielflächen realisiert werden.



Abbildung 19 Richtprojekt, Nachweis Spiel- und Gemeinschaftsflächen (Naef Landschaftsarchitekten GmbH)

6.6 Umwelt, Natur, Energie

6.6.1 Landschaft und Siedlungsrand

Der Überbauung liegt die Idee der Gartenstadt zugrunde, entsprechend ist die Balance zwischen Siedlungs- und Naturraum sorgsam ermittelt. Die Einzelbauten bilden zusammen eine Einheit und sind in eine Umgebung eingebunden, welche aus einer vernetzten Abfolge von öffentlichen und privaten Räumen besteht. Dies geschieht insbesondere auch gemäss den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht, gemäss der die allgemeinen Garten- und Freiraumbereiche auf eine begegnungsorientierte Gestaltung hin auszurichten sind. Der geforderte Umgebungsplan, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist und sich auf das Richtprojekt Umgebung stützen soll, sichert frühzeitig die konkreten Aussenraumqualitäten.

Die Bauten an der östlichen Parzellengrenze sind im Unterabstand zum Kulturland vorgesehen. Dies steht der Rücksichtnahme auf den Siedlungsrand sowie das angrenzende Landwirtschaftsgebiet nicht entgegen. Der Siedlungsrand ist hauptsächlich als Übergangsbereich zu verstehen. Diesem Umstand wird mit der ausgedehnten Freiraumgestaltung im vorliegenden Projekt Rechnung getragen.

Auf der Landwirtschaftsfläche östlich der Siedlung wird eine extensive Heuwiese gestaltet. Auf der gesamten Länge auf der Waldseite ist innerhalb der Heuwiese eine Saumvegetation mit arten- und strukturreichen Hecken mit Bäumen und Kleinstrukturen angedacht. Im westlichen Bereich der extensiven Heuwiese entlang des Siedlungsrandes ist ein Vorranggebiet für den Siedlungsrand vorgesehen, welches die Anforderungen an einen landschaftlich attraktiven und ökologisch wertvollen Siedlungsraum zu erfüllen hat.

Mit den vielfältigen Nutzungen der Umgebung mit den privaten Nutzungen, Begegnungsplätzen und Spielwiesen fügt sich die Siedlung gut in die nähere Umgebung ein. Mit den Baumkapellen, eine regionale Eigenart des Juraparks, wird das Gelände gefasst. Weitere markante Bäume wachsen ausserhalb der Tiefgarage, so auch auf dem Begegnungsplatz.

6.6.2 Ökologische Ausgleichsfläche

Gestützt auf Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 15 Abs. 1 NHV und §§ 13 und 14 NSV ist für angemessenen ökologischen Ausgleich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu sorgen. Die Bauherrschaft hat gemäss §40a BauG für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich zu leisten. Die Grösse der Ausgleichsfläche hat höchstens 15% der Fläche zu entsprechen, die durch das Bauvorhaben verändert wird. Unter Berücksichtigung der aGSF von rund 8'489 m² und des geforderten Anteils von 15% ist eine ökologische Ausgleichsfläche von 1'277 m² zu erstellen.

Die ökologischen Ausgleichsflächen können auf der Parzelle 367 innerhalb der Bauzone realisiert werden. Im Richtprojekt Umgebung werden auf Höhe des Erdgeschosses rund 1'123 m² ökologische Ausgleichsflächen ausgeschieden. Namentlich können diese innerhalb der naturnahen Grünflächen gemäss §21 SNV ausgestaltet werden. Somit fehlen noch rund 154 m² zur Gewährleistung des geforderten Anteils von 15% an ökologischen Ausgleichsflächen.

Wird der Qualitätsnachweis mit extensiver Begrünung erbracht, können gemäss §31 Abs. 2 SNV maximal 50% der Flächen auch auf Dächern erstellt werden. Im Richtprojekt beträgt die Gesamtfläche der Flachdächer der jeweiligen obersten Geschosse der verschiedenen Gebäude rund 1'250 m² (Dachflächen abzüglich Randbereiche), somit wären theoretisch ökologische Ausgleichsflächen von zusätzlich 625 m² möglich (78 m² pro Gebäude). Verteilt auf die acht Gebäude wird zur Erreichung der genannten 15 Prozent ökologischer Ausgleichsfläche jedoch lediglich 20 m² Dachbegrünung benötigt. Der Nachweis für den geforderten Anteil an ökologischer Ausgleichsfläche wird damit erbracht.



Abbildung 20 Richtprojekt, Nachweis ökologische Ausgleichsfläche (Naef Landschaftsarchitekten GmbH)

6.6.3 Extensive Landwirtschaftsfläche (Heuwiese)

Vor der Einzonung des Gebiets «Feisler», war die Fläche Bestandteil des kantonalen Kontingents Fruchtfolgeflächen FFF. Mit der Einzonung wurde die restliche Landwirtschaftszonenfläche aufgrund der bedingten Grösse aus dem Kontingent entlassen. Obwohl die Bodenqualität eine Weiterführung der konventionellen Bewirtschaftung erlauben würde, soll eine Extensivierung der Bewirtschaftung angestrebt werden. Dies insbesondere auch unter Rücksichtnahme der benachbarten Baugebiete.

Da dieser Fläche eine hohe Wichtigkeit zugeschrieben wird, wurde sie ebenfalls in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen. Dies entspricht einer Erweiterung des GP-Perimeters gegenüber des GP-Pflichtperimeters gemäss Bauzonenplan. Der Bereich soll in erster Linie der ökologischen Vernetzung und als Verbindung der Lebensräume dienen. Die extensive Heuwiese wird jedoch nicht für die Erbringung des ökologischen Ausgleichs innerhalb der Bauzone berücksichtigt.

Sämtliche Massnahmen innerhalb der extensiven Heuwiese sollen sich nach den bewirtschaftungsverträglichen Rahmenbedingungen des Programms Labiola richten. Dies wird im Gestaltungsplan so festgehalten. Mit dem Programm fördert der Kanton Aargau die gemeinwirtschaftlichen Leistungen der Landwirtschaft im Kulturland. Massnahmen und Projekte im Bereich der Biodiversität und der Landschaftsqualität sind für die Erhaltung und Förderung vieler Tier- und Pflanzenarten wichtig. Eine vielfältige Kulturlandschaft hat für das Wohngebiet «Feisler» eine grosse Bedeutung. Die auf freiwilliger Basis zwischen Kanton und Landwirtinnen und Landwirten abgeschlossenen Labiola-Bewirtschaftungsverträge haben eine Laufzeit von acht Jahren. Die vereinbarten Fördermassnahmen sowie deren finanzielle Abgeltung stützen auf das Bundes- und Kantonalrecht und auf die Entwicklungsleitbilder von Bund und Kanton.

In Absprache mit dem Pächter der Landwirtschaftsfläche wurden im Februar 2023 die folgenden gestalterischen Massnahmen innerhalb der extensiven Heuwiese festgelegt:

- Pflanzung von Hecken entlang des Waldrandes (Saumvegetation)
- Im Vorranggebiet Siedlungsraum wird eine Baumreihe mit 6-10 m Abstand zu den Gebäuden gesetzt. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10-15 m. Es können Obsthochstämme, Nussbäume, Edelkastanien oder Eichen gepflanzt werden, für die über das Programm Labiola und die Landschaftsqualität Beiträge generiert werden können. Denkbar sind auch die Erstellung von Kleinstrukturen zwischen den Einzelbäumen.
- Die Heuwiese wird nach der Bauphase mit einem artenreichen Saatgut angesät, um eine blumige Heuwiese zu erhalten.

Für das Entgegenkommen des Pächters, auf eine konventionelle und damit ertragreichere Bewirtschaftung zu verzichten, wird auf einen Pachtzins verzichtet.

Mit der im Gestaltungsplan bezeichneten Saumvegetation ist eine vielfältige Vegetation mit Bäumen, Wildhecken und Kleinstrukturen zur Förderung der Ökologie und Biodiversität zu erstellen. Sie dient als Übergang zwischen dem Eichwald und der extensiven Heuwiese. Im Bereich des Abzweigers Waldweg (LIG 471) in den Kreuzweg (LIG 353) sind für den Veloverkehr uneingeschränkte Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Im gemäss Gestaltungsplan festgelegtem Vorranggebiet Siedlungsraum wird eine landschaftlich attraktiver und ein ökologisch wertvoller Siedlungsraum angestrebt, in welchem die Baumreihe mit dazwischenliegenden Kleinstrukturen (z.B. Ast- und Steinhäufen) gesichert wird.



Abbildung 21 Richtprojekt Umgebung (Naef Landschaftsarchitekten), Situation Aussenräume mit extensiver Heuwiese)

6.6.4 Klima - hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Wie bereits beschrieben, weist das Gebiet «Feisler» heute bezüglich mikroklimatischer Gegebenheiten (Wärmeinsel, bioklimatische Situation, Kaltluft) einen relativ guten Zustand auf. Dies ist zum einen mit der Nähe zum angrenzenden Kulturland und zum Eichwald sowie mit dem üppigen Grünraumbestand zu erklären. Für die Kaltluftzufuhr ins Siedlungsgebiet spielt insbesondere der als hoch (rund $43 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$) taxierte Kaltluftstrom von Norden in Richtung Süden eine wichtige Rolle.

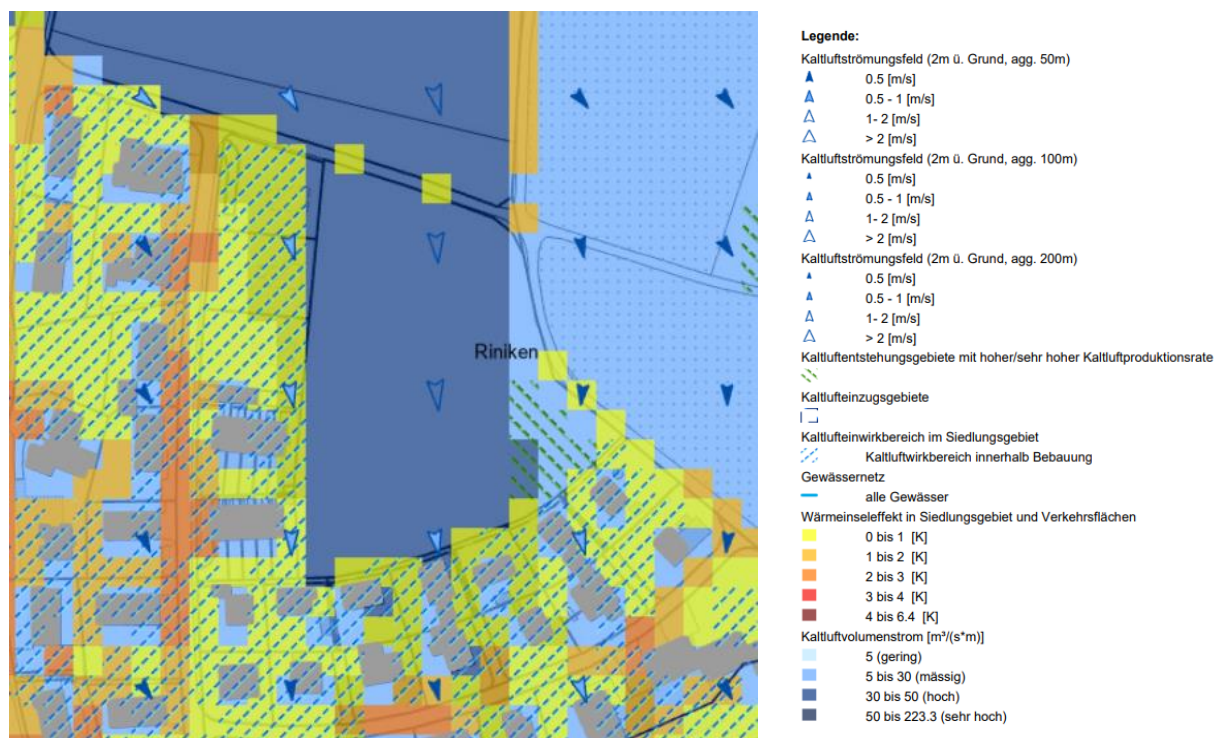


Abbildung 22 Ausschnitt Klimaanalysekarte, Kanton Aargau (AGIS)

Die Freihaltung einer durchgehenden Nord-Süd-Achse innerhalb des Gestaltungsplanareals ist aufgrund der trapezförmigen Bauparzelle schwierig umzusetzen und zöge städteplanerische Nachteile nach sich (z.B. weniger aber grössere Kubaturen), welche als unverhältnismässig erachtet werden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Baufelder verbleiben vollständig durchgehende Achsen westlich des Gestaltungsplan-Perimeters (in Angrenzung zu den benachbarten Parzellen) und östlich (Kulturlandfläche). Es gilt insofern ein hohes Augenmerk auf die innerarealliegende Durchgrünung zu setzen und diese auch in Bezug auf die Kaltluftströmung in geeigneter Art auszugestalten, sowie in Fläche und Qualität zu sichern.

6.6.5 Sauberwasserleitung Rötibach

Westlich ausserhalb des Areals «Feisler» befindet sich innerhalb der Parzellen 896, 897 und 898 eine Sauberwasserleitung, welche im Bachkataster eingetragen ist. Mit dem Gemeinderatsbeschluss von 2004 wurde festgelegt, dass im Rahmen des Gestaltungs- und Erschliessungsplans Kirchacker / Winkel / Fessler die offen geführte Sauberwasserleitung grundsätzlich bestehen bleibt. Der Beschluss legt ausserdem fest, dass die Sondernutzungsvorschriften mit dem Passus „eine teilweise Öffnung des Rötibaches“ im gleichen Umfang als Ersatz dienen kann, sofern die Umsetzung zum Zeitpunkt gemäss Abs. 5 rechtlich und finanziell gesichert ist. Im Planungsbericht von 2004 wurde eine Bachöffnung des Rötibachs diskutiert, jedoch infolge der geäusserten Bedenken seitens Gemeinde einer entsprechenden Kompensation vollumfänglich verworfen. Als Ersatzmassnahme wurde im Gebiet Schüracher (Gewässerparzellen 88 und 792) der Bach geöffnet. Die Festlegung innerhalb des Areals «Feisler» ist somit hinfällig. Mit dem Bau der Wohnhäuser auf den Parzellen 896, 897 und 898 wurde die bestehende Sauberwasserleitung entfernt.

Wie bereits erwähnt, wird diese Festlegung des rechtskräftigen Gestaltungs- und Erschliessungsplans „Kirchacker / Winkel / Fessler“, welche ebenfalls innerhalb des Gestaltungsplanperimeters «Feisler» liegt, im Rahmen des Gestaltungsplan «Feisler» aufgehoben (vgl. §39 Abs. 1 SNV). Die Aufhebung des gesamten Gestaltungsplans wird nach erfolgtem Abschluss und Abnahme der Bauarbeiten an der Kirchackerstrasse in Betracht gezogen.

6.6.6 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser liegt ein Teilbereich des Gestaltungsplanperimeters im Bereich mit mittlerer Gefährdung (Kapitel 2.2). Die Gefahrensituation wird dadurch entschärft, dass die Sauberwasserleitung des Rötibachs im Bereich des Gestaltungsplanperimeters nicht geöffnet wird. Insofern sind keine Vorgaben im Gestaltungsplan notwendig.

Als Schutz für Hochwasser ist gemäss §36c BauV für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen sowie Abflusswege und -höhen des Wassers nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte nachteilige Auswirkungen ergeben.

6.6.7 Lärmschutz

Der Gestaltungsplan betrifft keine lärmschutzrelevanten Belange. Es sind keine spezifischen Vorgaben notwendig.

6.6.8 Energie

Energieversorgung

Im Zuge der Neubauprojekte auf den Parzellen 896, 897 und 898 an der Kirchackerstrasse wurde ein neuer Trafo in die Tiefgarage miteingebaut (gemäss Anfrage Anfangs März 2023 bei der IBB ist das ESTI-Verfahren aktuell noch hängig). Die Dimensionierung der Trafoanlage wurde gemäss Aussage von Philippe Ramuz, Geschäftsleiter Netz-Dienstleistungen der IBB Brugg auch auf die Bedürfnisse des neu eingezonten «Feisler»-Gebiets ausgelegt. Eine ausreichende Energieversorgung kann damit gewährleistet werden.

Erneuerbare Energien / Photovoltaik

Seit dem 1. Januar 2023 ist die revidierte kantonale Energieverordnung EnergieV (SAR 773.211) in Kraft. Diese verlangt gemäss §26a Abs. 1 EnergieV, dass beim Bauen neuer Gebäude auf dem Dach eine Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage zu erstellen ist, wenn die anrechenbare Gebäudefläche gesamthaft mehr 300 m² beträgt. Dies ist im vorliegenden Gestaltungsplan der Fall. Die Anlage muss gemäss Abs. 2 mindestens eine Fläche von gesamthaft 20% der anrechenbaren Gebäudefläche betragen. Grob gerechnet steht auf den Attikadächern der acht Gebäude eine Fläche von ca. 1'250 m² (Dachflächen abzüglich Randbereiche) zur Verfügung.

Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektieren Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Für die Neubauten sind erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen. Für die Wärmeerzeugung sind Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Wärmepumpe Luft/Wasser) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorzusehen.

Es ist ein Anschluss an einen Wärmeverbund zu prüfen. In der Gemeinde Riniken besteht die Möglichkeit an den Wärmeverbund Refuna anzuschliessen. Ein Anschluss der gesamten Siedlung ist im weiteren Verfahren eingehend zu prüfen. Die Prüfung erfolgt bereits im Bauprojekt. Weiter wird eine angemessene, jedoch sparsame Beleuchtung der Erschliessungsbereiche gefordert. Dies trägt nicht nur zur Minderung des Stromverbrauchs bei, sondern minimiert zudem die negativen Auswirkungen auf die natürliche Nachtlandschaft und damit auf Mensch und Tier.

Im Sinne der Förderung der E-Mobilität sollen die Vorbereitungen bereits in der Bauphase getroffen werden, damit die Parkfelder mit Ladestationen mit vernünftigen Aufwand nach- bzw. ausgerüstet werden können. Abgestützt auf das SIA Merkblatt 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) wird für die Elektromobilität die Ausbaustufe B (Einrichtung der Anschlussleitung) empfohlen. Diese müssen für 60-80% der Parkplätze ausgelegt werden.

6.7 Verkehr

6.7.1 Strassenerschliessung

Erschliessung Areal

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ist der Kreuzweg als Sammelstrasse (SS) klassiert. Die Gebäude werden über den „Kreuzweg“ mit einer gemeinsamen Einstellhalle erschlossen. Die Zufahrt in die Tiefgarage für die Fahrzeuge der Bewohner der Gebäude erfolgt im nordöstlichen Bereich des Areals innerhalb der Bauzone. Oberirdisch sind sechs Parkfelder für Besucher und ein Behindertenparkplatz angeordnet. Dadurch bleibt der Aussenraum des Gestaltungsplangebietes weitgehend autofrei, was zu einer Erhöhung der Wohn- und Aussenraumqualität führt.

Im Rahmen der Gestaltungsplanung wurde die Dimensionierung der Strasse „Kreuzweg“ konkret behandelt. Hauptzweck zur Verbreiterung der Zufahrt ist die Erschliessung des Areals «Feisler» mit der Zufahrt zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Parkfeldern. Aufgrund des Begegnungsfalls von PW / PW bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h ist für den Kreuzweg eine Mindestfahrbahnbreite von 5.0 m notwendig (Fussverkehr Schweiz, Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten, Februar 2017). Der Kreuzweg ist in diesem Zusammenhang auf eine erforderliche Breite von 5.0 m auszubauen. Der Kreuzweg wurde ab Einmündung der Kirchackerstrasse nördlich der Parzelle 898 bereits auf eine Breite von 5.0 m ausparzelliert und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Riniken. Der Strassenabschnitt wurde in diesem Bereich jedoch noch nicht ausgebaut.

Konzept Tempo 30

Dem Gemeinderat Riniken wurde aus der Bevölkerung eine Petition (Bittschrift) zur Einführung von „Tempo 30“ in den Gebieten Kirchacker, Paradiesstrasse, Parkstrasse und Kreuzweg eingereicht. Diese Eingabe enthielt rund 100 Unterschriften von Riniker EinwohnerInnen. Infolgedessen hat der Gemeinderat die Firma Belloli, Raum- und Verkehrsplanung, Brugg, beauftragt, einen Konzeptplan mit allen Gemeindestrassen im Siedlungsgebiet zu erarbeiten.

Ein Temporegime 30 km/h auf dem Kreuzweg ist im Hinblick auf die neue Überbauung und den zu erwarteten Mehrverkehr zu begrüssen.

Kantonsstrassenknoten Hauptzufahrt

Der Knoten an der Kantonsstrasse (Bruggerstrasse K455) wird bei einem vollen Ausbau des Entwicklungsgebietes «Feisler» die Hauptlast des Verkehrs tragen.

Gemäss Strassenbelastungsplan (AGIS) weist die Bruggerstrasse K455 im Jahr 2007 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 4'100 Fahrzeugen auf. Dieser weist in der Morgenspitzenstunde (7-8 Uhr) rund 355 Fahrzeuge und in der Abendspitzenstunde (17-18 Uhr) rund 431 Fahrzeuge auf, was jeweils einem Anteil am DTV von rund 10% entspricht.

Unter Annahme einer Verkehrszunahme von jährlich 2% auf allen Strömen und ohne zusätzliche Berücksichtigung des Zusatzverkehrs des Areals ist im Jahr 2023 mit einem DTV von rund 5'600 Fahrzeugen zu rechnen. In der Morgenspitzenstunde und Abendspitzenstunde ist somit, gemessen am DTV, mit einem Verkehrsaufkommen von rund 560 Fahrzeugen in beiden Richtungen zu rechnen.

Für die Abschätzung der induzierten Fahrten innerhalb des Gebiets «Feisler» wurde als Grundlage der Leitfaden Fahrtenmodell (Planungshilfe, März 2016) der Stadt Zürich verwendet, welcher für die Bewohner und Besucher pro Parkplatz und Tag von 2.5 Fahrten ausgeht. Auf Basis des Richtprojekts ist von 83 Parkplätzen in der Tiefgarage und 7 Besucher-Parkplätzen entlang des Kreuzwegs auszugehen. Dies ergibt total 90 Parkfeldern, welche gemäss Leitfaden Fahrtenmodell ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 225 Fahrten pro Tag generieren. Dies entspricht rund 4%. In den Spitzenstunden am Morgen und Abend (Annahme jeweils 10%) liegt das zusätzliche Verkehrsaufkommen somit zwischen 20 bis 25 Fahrten.

Mit der Festlegung einer maximalen Anzahl von Parkfeldern in der Tiefgarage und im oberirdischen Bereich sind keine kapazitätssteigernden Massnahmen am Knoten an der Kantonsstrasse notwendig. Dieser ist bereits angemessen für den Personenwagenverkehr dimensioniert.

6.7.2 Parkierung Personenwagen

Die in Erscheinung tretenden Parkflächen sollen im Perimeter möglichst klein gehalten werden. Im Gestaltungsplan wird daher die Vorgabe gemacht, dass sämtliche Parkfelder für Bewohner in der Tiefgarage realisiert werden muss. Oberirdisch sind am Kreuzweg nur Besucherparkfelder und ein Behindertenparkplatz zulässig. Auch diese sind auf das Notwendige zu beschränken und besonders gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Die offene Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt (keine Einhausung) wird optisch nicht als Zäsur im Quartierfreiraum wahrgenommen.

Die unter- und oberirdischen Parkplätze sind anhand der VSS-Norm SN 640 291 (Ausgabe 2021-12) zu planen. Für die Anzahl Bewohnerparkplätze in der Einstellhalle gab es im Studienauftrag eine Vorgabe. Demnach sollten für 3.5-Zi.-Whg. jeweils 1.5 Parkplätze und für 4.5- und 5.5-Zi.-Whg. jeweils 2 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich waren zwei Reserveparkplätze gefordert. Dies ergab im Studienauftrag eine Anzahl von insgesamt 88 Parkplätzen in der Tiefgarage. Im Rahmen des Richtprojekts wurde die Zahl durch die Grundeigentümerin (Baukonsortium «Feisler») leicht verringert und auf insgesamt 83 Parkplätze festgelegt. Diese sind im Richtprojekt Bebauung in der Tiefgarage ausgewiesen.

Bei einer Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Gemäss den «Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau» entspricht die BGF der aGF im Sinne von §32 BauV. Das Richtprojekt weist eine aGF von 7'253 m² auf (oberirdisch inkl. Attika), was ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner ergibt. Das Richtprojekt Bebauung weist ein Plus von 10 Bewohnerparkplätzen gegenüber der Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 aus. Dies zur Gewährleistung und Sicherstellung eines angemessenen Angebots an Parkfeldern.

Nach VSS-Norm SN 640 281 werden basierend auf der Anzahl Bewohnerparkplätze die Richtwerte für Besucher- und Behindertenparkplätze berechnet. Im Richtprojekt sind fünf Behindertenparkplätze ausgewiesen, wovon vier in der Tiefgarage und einer oberirdisch angeordnet werden. Diese Anzahl wird in den SNV als verbindlich festgelegt. Für die Besucher werden inkl. ein Behindertenparkplatz sieben oberirdische Parkfelder am Kreuzweg erstellt.

Richtwerte Besucher- und Behindertenparkplätze gemäss SN 40 281

Regel	Richtwert Anzahl Behinder- ten-/ Besucher Parkfelder	Anzahl Parkfelder im Richtpro- jekt
Mind. 1 Behindertenparkplatz pro 50 Bewohnerparkfelder	2	4 in Tiefgarage 1 oberirdische Parkierung
Zusätzlich 10% der Bewohnerpark- felder gemäss SN 640 281 als Besu- cherparkfelder	7	7

Die Lage und die Anzahl oberirdischer Parkfelder werden im Gestaltungsplan bewusst bereits festgelegt, da die Anordnung und Lage bereits klar sind. Ebenfalls wird die maximale Anzahl von unterirdischen Parkfeldern in der Tiefgarage festgelegt. Die Zufahrt zur Einstellhalle soll direkt ab dem Kreuzweg innerhalb des im Situationsplan definierten Bereichs Tiefgaragenein- und Ausfahrt erfolgen. Die genaue Lage wird im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Parkfelderzahl herabgesetzt werden. Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie wird an diesem Standort (ÖV-Gütekategorie D) eine Reduktion oder Beschränkung der Parkfelder als nicht zielführend erachtet. Das oberirdische Abstellen von Fahrzeugen in den benachbarten Quartierstrassen (z.B. entlang des Kreuzweges oder der Kirchackerstrasse) aufgrund zu geringer Parkierungsmöglichkeiten, soll verhindert werden. Diesem Umstand wird mit der vorgesehenen Dimensionierung der Tiefgarage Rechnung getragen.

6.7.3 Parkierung Velos

Dem Veloverkehr wurde bereits im Richtprojekt Bebauung und Umgebung grosses Augenmerk beigegeben. Der attraktive Standort in Velodistanz zum Bahnhof Brugg bzw. zu den örtlichen Einrichtungen im Dorfkern Riniken dürfte für zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner das Velo zum Fortbewegungsmittel der ersten Wahl machen. Eine optimale Zugänglichkeit von Abstellplätzen verstärkt die Nutzung des Velos. Auf dem Areal sind entsprechend gemäss §28 SNV mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze witterungsgeschützt in abschliessbaren Abstellräumen im Untergeschoss anzuordnen. Diese können im Untergeschoss unabhängig der Baubereiche frei angeordnet werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Richtprojekt Umgebung direkt neben den Haupteingängen in die Freiraumgestaltung integriert. Im Baugesuchsverfahren ist eine Überdachung der oberirdischen Veloabstellplätze eingehend zu prüfen. Zumindest sind die Voraussetzungen für eine mit geringem Aufwand verbundene Nachrüstung zu schaffen.

Die Herleitung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach dem «Handbuch Veloparkierung, Bundesamt für Strassen ASTRA». Die Anzahl der Veloabstellplätze wird nach folgender Formel berechnet: 1 Veloabstellplatz pro Zimmer. Präzisierend wurde für das Richtprojekt definiert, dass halbe Zimmer nicht eingerechnet werden und max. 4 Abstellplätze pro Wohnung realisiert werden. Im Richtprojekt sind ca. 170 Veloabstellplätze vorgesehen.

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Anzahl Veloabstellplätze pro Zimmer	Anzahl Veloabstellplätze
3.5	22	3	66
4.5	18	4	72
5.5	8	4	32
Total	48		170

6.7.4 Ausgestaltung Tiefgarage

Die ursprüngliche Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage östlich der Parzelle 898 gemäss Studienauftragsprojekt wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts Bebauung nach Osten verschoben. Die Verschiebung der Lage ist mit den Sichtverhältnissen auf der Parzelle 898 und deren Einschränkungen im Zusammenhang mit der Gewährleistung der Sichtzone begründet.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird im nordöstlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters im gemäss Situationsplan definierten Baubereichs Tiefgarage festgelegt. Die Tiefgarage ist ausschliesslich in offener Gestaltung ohne Einhausung mit den notwendigen Absturzsicherungen zulässig. Der Bereich Tiefgarageneinfahrt wird auf der Grundlage der konzipierten Tiefgarage im Richtprojekt mit einem Meter Spielraum gegen Westen erstellt. Zusätzlich wurde der Radius der Einfahrt ab dem Kreuzweg bereits in diesen Bereich einbezogen. Der Baubereich ist somit genügend gross und erhält die nötige Gestaltungsfreiheit.

Die Ausgestaltung des Einfahrtsbereichs der Tiefgarage weicht leicht von den Vorgaben gemäss VSS Norm ab. In der Mitte der Einfahrt gemessen liegt ab der Strasse „Kreuzweg“ im ersten Abschnitt 2 m mit 0% Neigung und dann 2 m mit 6% Neigung vor. Gemäss VSS Norm soll die Steigung innerhalb des Sichtzonenbereichs aufgrund der Verkehrssicherheit möglichst ein 5m ebener Bereich (eine Wagenlänge) zur Strasse hin vorsehen. Dies ist schwierig zu erfüllen, da die restliche Rampe ansonsten steiler ausfallen würde und damit für die vorgesehene Fahrradnutzung zu steil würde. Diese Abweichung wird als unproblematisch erachtet, da im Bereich des Kreuzwegs aufgrund der Sackgasse grundsätzlich einzig der motorisierte Verkehr im Zusammenhang mit dem Gebiet «Feisler» und der Radverkehr zu erwarten ist.



Abbildung 23 Zufahrt Tiefgarage gemäss Richtprojekt

6.7.5 Öffentliche Durchwegung

Südlich und westlich des Gebiets «Feisler» besteht der rechtsgültige Gestaltungsplan «Winkel / Kirchacker / Fessler» (RR 20. Oktober 2004), welcher in den gelb gefärbten Flächen gemäss §8 (Erschliessung) und §11 (Fusswege) SNV-Vorgaben macht. Die Fusswege sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und sollen die bestehende Mischfunktion der dicht bewohnten Strassen entflechten. Die Fussgänger sollen separat und fern vom motorisierten Verkehr zirkulieren können. Es ist festzuhalten, dass diese Inhalte lediglich im Orientierungsinhalt festgelegt sind. Es ist davon auszugehen, dass dies im Verfahren so umgesetzt wurde, um für die Fusswege keine verbindliche Lage festlegen zu müssen. Die im Plan festgehaltenen Wegverbindungen sind jedoch zu realisieren.

Gemäss §5 Abs. 3 ist das Gebiet «Feisler» für Fussgänger vernetzt zu erschliessen. Im Gestaltungsplan wird eine öffentliche Durchwegung gemäss §29 SNV definiert und sichergestellt. Das Gebiet «Feisler» wird sowohl in Nord-Süd-Richtung wie auch innerhalb des Perimeters mit dem westlich gelegenen Wohnquartier durchlässig gestaltet. Im südlichen Bereich wird das Gestaltungsplangebiet an die bestehende Fussgängerverbindung innerhalb der privaten Parzellen (813, 839, 840, 844, 845, 849, 850) und die Paradiesstrasse über die Parzellen 837, 842 und 847 angebunden. Für die relevanten Parzellen besteht eine Anmerkung (öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Riniken), welche zu Lasten der privaten Parzellen geht. Sie führt von der Kirchackerstrasse zum Eichwald und weiter nach Brugg.

Östlich des Gebiets «Feisler» wird das Gebiet über die bestehende Fussgängerverbindung, welche heute ab der Kirchackerstrasse als Zugang zu den Reiheneinfamilienhäusern dient, erschlossen. Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegerecht). Mit dieser Wegverbindung wird eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Kantonsstrasse sichergestellt.

Mit dem geplanten und gebietsübergreifenden Fussgängernetz wird ein durchlässiges und attraktives Fusswegnetz sichergestellt. Die öffentliche Durchwegung gemäss §29 SNV wird schematisch auf der Basis des Richtprojekts Umgebung im Gestaltungsplan festgelegt. Sie ist behindertengerecht, durchlässig und gut belichtet auszugestalten. Sie steht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die genaue Linienführung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Sie ist mit einer Breite von mindestens 1.50 m auszugestalten.



Abbildung 24 Abstimmung der öffentlichen Fussgängerverbindungen in den Gestaltungsplänen

6.7.6 Notzufahrten und Anlieferung

Nach § 55 Abs. 1 BauG müssen bei Erstellung von Bauten und Anlagen die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst geschaffen werden. Dabei gilt es im Gestaltungsplan sowohl die notwendigen Zufahrten als auch Flächen für den kurzzeitigen Halt entsprechender Fahrzeuge zu gewährleisten bzw. sicherzustellen. Gleichzeitig müssen Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz für Notfallfahrzeuge jederzeit zugänglich sein.

Für die Zufahrten der Feuerwehr sind die Masse gemäss „Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ der FKS massgebend. Kapitel 5.1 und 5.2 ff beschreiben dabei die Breiten, Kurven sowie die Steigungen, welche minimal und maximal einzuhalten sind. Ab Kapitel 6 sind die Stellflächen und die Distanzen zu den Gebäuden (maximale Schlauchlänge vom Stellplatz bis zum Hauseingang) beschrieben.

Im Situationsplan wurden Feuerabstellflächen und die Erschliessung mit einem Fahrzeug der Feuerwehr mit einer Länge von 8 m geprüft. Im Rahmen des Richtprojekts wurden drei Stellplätze für die Feuerwehr (6 x 11 m) definiert, von welchen aus die jeweiligen Gebäude zu erreichen sind. Diese befinden sich innerhalb des Areals zwischen den Gebäuden 1 und 3, 3 und 4 sowie 5 und 7. Die Gebäude gemäss Richtprojekt gelten als „Gebäude mit geringer Höhe“ (bis 12 m Gesamthöhe) gemäss Richtlinie. Insofern ist neben dem Stellplatz für das Tanklöschfahrzeug, kein zusätzlicher Stellplatz für das Höhenrettungsfahrzeug einzuplanen.



Abbildung 25 Richtprojekt, Nachweis Stellflächen Feuerwehr (Naef Landschaftsarchitekten GmbH)

6.7.7 Sichtzone

Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage wurden die Sichtverhältnisse und Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) gemäss dem kantonalen Merkblatt Sicht im Strassenraum vom Februar 2021 auf Basis des Richtprojekts geprüft und der Nachweis der Sichtzone mit der Strassenparkierung erbracht. Auf dem erschliessenden Kreuzweg gilt Tempo 50. Die Tiefgaragenausfahrt in den Kreuzweg ist nicht vortrittsberechtigt. Für die Tiefgaragenausfahrt in den Kreuzweg ist die Sichtzone innerorts mit Tempo 50 anzuwenden. Da die genaue Lage der Tiefgaragenein- und Ausfahrt im konkreten Bauprojekt noch geringfügig ändern kann, wird die genaue Lage der Sichtzone im Situationsplan des Gestaltungsplans nicht abschliessend festgelegt. Sie ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die konkrete Situation zu erstellen und mit entsprechender Nutzungsbeschränkung zu belegen.

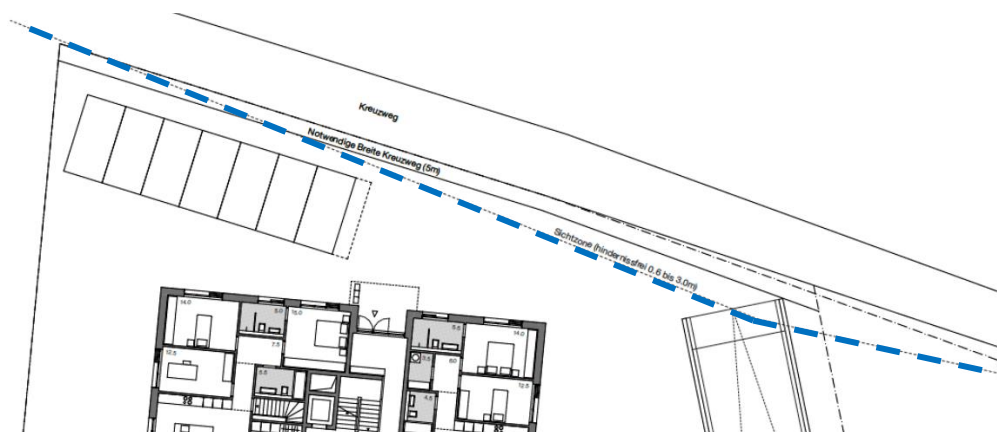


Abbildung 26 Nachweis Sichtzone mit Strassenparkierung im Richtprojekt Bebauung

6.8 Weiteres

6.8.1 Unterflur-Entsorgung

Gemäss Abklärung der Riniker Bauverwaltung bei die Firma Vögtlin Meyer AG (aktuelle Vertragspartnerin für die Kehrriichtabfahren in Riniken), ist die Unterflur-Entsorgung im Gebiet «Feisler» möglich. Die Voegtlin-Meyer Entsorgung AG verfügt über einen Kranwagen, um Unterfluranlagen zu leeren.

An den Standort der Unterflur-Entsorgungsstelle werden sowohl betriebliche als auch gestalterische Anforderungen gestellt. Im Situationsplan 1:500 wird der primäre Standort im Bereich Kreuzweg / Zufahrt Tiefgarage vorgesehen. Die genaue Lage und Ausgestaltung sind im Baugesuchsverfahren festzulegen. Ein alternativer Standort hat eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung zu gewährleisten.

6.8.2 Werkleitungserschliessung

Die Erschliessung für Entwässerung, Wasserversorgung, Elektro, etc. ist im Detail im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Die Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass die Nachrüstung von Tiefgaragenplätzen mit Elektro-Ladestationen möglich ist.

7 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der Gestaltungsplan basiert auf § 21 BauG und besteht aus folgenden Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Wegleitende Bestandteile mit orientierendem Inhalt:

- Richtprojekt Bebauung und Umgebung, Menzi Bürgler Kuithan Architekten und Naef Landschaftsarchitekten vom 3. März 2023 (Beilage zum Gestaltungsplan). Dieser Projektstand bildet die Grundlage für die Sitzung mit dem Gemeinderat von Riniken am 14. März 2023.

Orientierende Bestandteile:

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung, gibt aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise. Weiter bestehen folgende orientierende Bestandteile:

- Mitwirkungsbericht vom ...
- Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom

7.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

Nachfolgend sind die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan summarisch wiedergegeben.

7.1.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 definiert die Ziele und den Zweck des Gestaltungsplans, welche sich hauptsächlich aus den Vorgaben der BNO ergeben.

§ 2 benennt den Situationsplan 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans. Die Richtprojekte Bebauung und Umgebung erhalten wegweisenden Charakter. Der Planungsbericht dient der näheren Erläuterung der Planungsabsichten.

§ 3 hält fest, dass die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und der Kulturlandplan der Gemeinde Riniken für die den Gestaltungsplan betreffenden Gebiete weiterhin ihre Gültigkeit behalten, solange im Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen gemacht werden.

§ 4 benennt den Perimeter als für die Festlegungen verbindliche räumliche Abgrenzung (Geltungsbereich).

7.1.2 Bebauung, Nutzung und Gestaltung

In § 5 werden die Baubereiche für Gebäude festgelegt, in welchen die projektierten Bauten gebaut werden dürfen. Mit Ausnahme der Tiefgaragenein- und Ausfahrt sind nur Gebäude zulässig. Die Baubereiche werden durch Baulinien (äussere Abgrenzung) definiert. Weiter wird explizit zugelassen, dass ausserhalb der Baubereiche vorspringende Gebäudeteile gemäss §21 BauV erstellt werden dürfen. Bei den Baubereichen wird unter Berücksichtigung der Grenzabstände und des Abstands zum Kulturland auf allen Fassadenseiten ein Handlungsspielraum in der Lage von 1.0 m gegenüber dem Richtprojekt eingeräumt. Dies wird mit der Flexibilität bei der Ausführungsplanung begründet. Durch die Festlegung des Baubereichs werden die Grenzabstände gemäss Nutzungsordnung ersetzt. Die Anordnung der Baubereiche erfolgt aufgrund der guten baulichen Einpassung in die Umgebung, welche durch das Richtprojekt erfüllt wird. Die Begrenzungslinien ersetzen die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände.

Auf der Südseite wird in § 6 festgehalten, dass vorspringende Gebäudeteile in Abweichung zu §21 BauV pro Gebäudeeinheit gesamthaft grösser als ein Drittel sein und beim zugehörigen Fassadenabschnitt maximal 55% breit sein dürfen. Auf der Südseite befindet sich die Hauptwohnseite, weshalb für diese im Rahmen des Gestaltungsplans die Voraussetzungen für die Ausgestaltung von grosszügigen und attraktiven Balkonen angestrebt wird.

In § 7 wird für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ein Baubereich definiert, in welchem die Ausgestaltung in offener Gestaltung (ohne Einhausung) mit den notwendigen Absturzsicherungen zulässig ist. Diese wirkt dadurch nicht störend und integriert sich gut in die Frei- und Aussenraumgestaltung. Für den Baubereich wird gegen Westen 1 m und gegen Süden 2 m Handlungsspielraum gegeben und den Radius für die Einfahrt zur Tiefgarage mitberücksichtigt.

§ 8 äussert sich zum Nutzungsmass. Pro Baubereich werden maximale anrechenbare Geschossflächen zugelassen. 5% dieser aGFs können auf den jeweilig anderen Baubereich übertragen werden. Die festgelegten aGFs übersteigen die maximal mögliche Ausnutzungsziffer in der Zone W2n gemäss Bau- und Nutzungsordnung. Die grössere Abweichung (+52%) gegenüber der BNO-Vorgabe (AZ von 0.5 in Zone W2n) kann einerseits mit dem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besserem Ergebnis begründet werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden attraktive Wohnungen und vielseitig nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen geschaffen, welche das grössere Ausnutzungsmass der Baubereiche rechtfertigen. Zudem wird damit der geforderten Mindestdichte von 90 E/ha gemäss §5 Abs. 2 BNO Rechnung getragen.

In § 9 wird festgelegt, dass innerhalb der Baubereiche ausschliesslich Mehrfamilienhäuser und welche maximale Anzahl von Wohnungen pro Baubereich zulässig ist. Die Anzahl der Wohnungen gemäss Richtprojekt weicht in den Baubereichen 1, 3, 4 und 8 von den Vorgaben der Zone W2n ab.

Gemäss §10 wird geregelt, an welcher Lage ungefähr der Hauptzugang zum Gebäude zu erfolgen hat.

§ 11 regelt die festgelegten Vollgeschosse und die maximale Höhenkote in m ü. M. pro Baubereich. Die Koten ersetzen die gemäss §9 BNO geltenden Höhenmasse (Gesamthöhe / Fassadenhöhe) und dürfen mit Ausnahme von Dachaufbauten nicht überschritten werden. In den Baubereichen 2, 3, 6 und 7 des Gestaltungsplans darf das oberste Vollgeschoss bis zu 70% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Das oberste Vollgeschoss dieser Baubereiche gilt nicht mehr als Attikageschoss gemäss §25 BauV und gilt als Vollgeschoss. Zusätzliche Attikageschosse werden ausgeschlossen. Dieses kann in Bezug zum darunterliegenden Vollgeschoss lagespezifisch frei angeordnet werden. Die Berechnung des Vollgeschosses richtet sich nach §25 BauV.

In § 12 wird vorgegeben, dass zur Sicherstellung einer hochwertigen Überbauung die Gebäude und Anlagen mindestens eine gleichwertige städtebauliche und architektonische Qualität gemäss Richtprojekt Bebauung erreichen müssen.

Es ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte architektonische Gestaltung und Gliederung für sämtliche Gebäudeteile sicherzustellen, welche zu einer guten Gesamtwirkung führen.

Als Dachform sind gemäss §13 nur Flachdächer zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen) dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemäss IVHB um das technisch notwendige Mass überragen und sind nicht an die maximale Gesamthöhe gebunden. Soweit diese nicht als Terrassen bzw. für Solaranlagen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen (Substratstärke). Eine Kombination mit Solaranlagen ist anzustreben.

Die optimale Integration der Gebäude in die Umgebung wird nebst der Begrünung auch über die Farbgebung bzw. Materialisierung sichergestellt. § 14 spezifiziert hierzu, dass rein weisse, kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben zu vermeiden und stattdessen ein erdiger Charakter zu wählen ist. Bei Baufreigabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

In §15 wird definiert, dass eine Abparzellierung von Baubereichen vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren gestattet ist. Die festgelegten Rahmenbedingungen gemäss den vorliegenden SNV behalten dabei ihre Gültigkeit.

7.1.3 Freiraum

Der begrünte Aussenraum ausserhalb der Gebäude im Perimeter wird exkl. der extensiven Heuwiese über drei differenzierte Bereiche definiert. § 16 legt die unterschiedlichen Zielsetzungen und Möglichkeiten fest. Während der öffentlich zugängliche Freiraum und die Privatgärten von der breiten Öffentlichkeit bzw. der Bewohner im Erdgeschoss nutzbar sind, dienen die naturnahen Grünflächen im Perimeter der Vernetzung und als ökologische Ausgleichsflächen innerhalb der Siedlung. Innerhalb des öffentlichen zugänglichen Freiraums wird auch eine Durchwegung für die breite Öffentlichkeit ermöglicht. Zur Sicherstellung einer naturräumlichen Umgebung und zur Gewährleistung von in die Umgebung abgestimmten Aussenräumen müssen Freiräume mindestens eine gleichwertige gestalterische und ökologische Qualität gemäss Richtprojekt Umgebung erreichen.

In §17 wird der öffentlich zugängliche Freiraum thematisiert. Der öffentlich zugängliche Freiraum ist mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden und ist gemeinschaftlich nutzbar.

Innerhalb der öffentlich zugänglichen Freiräume werden die gemäss Richtprojekt für die Überbauung zentralen Baumgruben Tiefgarage für Baumpflanzungen gemäss §18 festgelegt. Diese Aussparungen der Tiefgarage für Baumpflanzungen sind zentral für die Aussenraumqualität und das Erscheinungsbild für die Überbauung. Sie dienen neben dem Aufenthalt auch als Schattenspender und tragen zu einem guten Klima innerhalb der Siedlung bei. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten.

§19 legt die Standorte für Spielflächen innerhalb der Siedlung fest. Diese sind mit Spielelementen und Sitzgelegenheiten auszubilden und sind gemeinschaftlich nutzbar.

§20 regelt die Nutzung der im Gestaltungsplan festgelegten Privatgärten. Der Übergang zum öffentlich zugänglichen Freiraum ist harmonisch auszugestalten. Sie sind durchlässig zu gestalten und die Zonierungen der Garteneinheiten sind mit organischen Formen zur Gewährleistung der Privatsphäre auszugestalten.

§21 legt die naturnahen Grünflächen fest, in denen ökologische Ausgleichsflächen realisiert werden können. Sie sind mit Bäumen, Hecken, Kleinstrukturen und Sträuchern auszugestalten.

Innerhalb der Stauden gemäss §22 sind für ein harmonisches Gesamtbild räumlich gestaffelte Stauden und Bodendecker vorzusehen.

Die §23 und §24 bezeichnen die Standorte für Einzelbäume/Baumgruppen und Wildhecken in den Freiraumbereichen. Sie sind in entsprechender minimaler Anzahl zu erstellen, sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen. Durch die räumlich wirksamen Naturobjekte werden die Zugänge zu den Gebäuden und die Abgrenzungen der Bereiche optisch erkenntlich gemacht und ein typisches Element der vorhandenen Umgebungsgestaltung aufgenommen.

7.1.4 Erschliessung

§ 25 legt fest, dass die Erschliessung für den MIV über die bestehende Zufahrt des Kreuzweges und den im Situationsplan definierten Bereich zu erfolgen hat. Der Ausbau des Kreuzwegs wird mit einer Strassenlinie gesichert.

In §26 werden die Notzufahrten zu den Bereichen geregelt.

Die maximale Anzahl der Parkfelder gemäss §27 weicht von der VSS-Norm ab und wird im Gestaltungsplan festgelegt. Aufgrund der ÖV-Gütekategorie D ist eine erhöhte Anzahl von Parkfelder angezeigt. Die MIV-Abstellplätze der Bewohner der Gebäude sind unterirdisch anzuordnen. Eine Ausnahme bilden die im Situationsplan festgelegten oberirdischen Parkfelder für Besucherinnen und Besucher.

In § 28 wird vorgeschrieben, dass mindestens 2/3 der Veloabstellplätze witterungsgeschützt in Abstellräumen im Untergeschoss anzuordnen sind. Diese können im Untergeschoss unabhängig der Baubereiche frei angeordnet werden. Die übrigen Veloabstellplätze sind im Bereich der Haupteingänge anzuordnen. Gut zugängliche Velo-Abstellplätze sind wichtig für die geförderte Nutzung des Langsamverkehrs als Fortbewegungsmittel. Im Baugesuchsverfahren ist eine Überdachung der oberirdischen Veloabstellplätze zu prüfen. Dabei sind Voraussetzungen für eine mit wenig Aufwand verbundene Nachrüstung zu schaffen.

§29 legt die öffentliche Durchwegung innerhalb des Perimeters fest, welche der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Sie ist rollstuhlgängig, unversiegelt und gut belichtet auszuführen. Sie knüpft an die umliegenden öffentlichen Wege an und sorgt für eine durchlässiges und attraktives Wegnetz. Die öffentliche Benutzbarkeit ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.

7.1.5 Umwelt, Ver- und Entsorgung

In §30 wird die extensive Heuwiese mit Saumvegetation und Vorranggebiet Siedlungsrand geregelt. Zwischen der Überbauung und dem Wald wird eine ökologisch wertvolle Fläche mit Naturobjekten, Gehölzen und Kleinstrukturen angelegt. Die umliegende Wiese wird extensiv genutzt. Diese Fläche kann nicht an die ökologische Ausgleichsfläche innerhalb der Siedlung angerechnet werden. Sämtliche Massnahmen innerhalb dieser Fläche richtet sich nach den bewirtschaftungsverträglichen Rahmenbedingungen (Labiola). Mit der Saumvegetation wird ein Übergang zwischen dem Eichwald und der extensiven Heuwiese angestrebt. Im Bereich des Abzweigers Waldweg (LIG 471) in den Kreuzweg (LIG 353) sind für den Veloverkehr uneingeschränkte Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Im Vorranggebiet Siedlungsraum wird ein landschaftlich attraktiver und ökologisch wertvoller Siedlungsraum mit einer

Baumreihe und Kleinstrukturen vorgesehen. Dieses dient als Übergang von der Siedlung zur extensiven Heuwiese.

In §31 wird zur Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs und positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas festgelegt, dass diese innerhalb der naturnahen Grünflächen (exkl. Staudenflächen) zu realisieren und entsprechend zu pflegen sind. Die ökologische Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Weiter können maximal 50% der ökologisch wertvoll gestalteten Dachflächen an die geforderten ökologischen Ausgleichsflächen gemäss §40a BauG angerechnet werden.

In §32 werden die Anforderungen an die Versickerung und Retention festgehalten. Die Oberflächen sind ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und die Tiefgarage zu mindestens 90% unversiegelt auszugestalten. Diese Vorgabe stützt auf das Richtprojekt Umgebung ab. Die standortnahe Retention ist zu gewährleisten.

§ 33 definiert eine erneuerbare und umweltfreundliche Energienutzung. Für die Wärmeerzeugung sind Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Wärmepumpe Luft/Wasser) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorzusehen. Es ist ein Anschluss an einen Wärmeverbund zu prüfen. Die Prüfung erfolgt bereits im Bauprojekt. Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Ausrüsten der Parkfelder mit vernünftigem Aufwand möglich ist. Abgestützt auf das SIA Merblatt 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) wird diesbezüglich für die Elektromobilität die Ausbaustufe B (Einrichtung der Anschlussleitung) empfohlen. Diese müssen für 60-80% der Parkplätze ausgelegt werden. Die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei Gebäuden (20% der anrechenbaren Gebäudefläche) ist übergeordnet in §26 a EnergieV geregelt.

Die Lage der Entsorgung gemäss §34 ist im Situationsplan festgelegt. Diese ist nach Möglichkeit als Unterflur-Entsorgungsstelle auszubilden. Die detaillierte Lage und Ausgestaltung der Entsorgungsstelle Bauprojekt präzisiert. Diese ist in die Quartiergestaltung einzubetten.

§ 35 legt fest, dass die Beleuchtung von privaten und öffentlichen Lichtquellen im Sinne einer Massnahme gegen die Lichtverschmutzung sparsam und angemessen erfolgen muss.

7.1.6 Qualitätssicherung

§ 36 gibt dem Gemeinderat das Recht, zur Sicherstellung der Konformität des Baugesuches mit den Zielen des Gestaltungsplans gemäss §5 Abs. 3 BNO für die Beurteilung des Baugesuches bzw. zur Begleitung des Projektierungsprozesses unabhängige Fachpersonen zum Beispiel aus den Fachgebieten Städtebau/Architektur, Freiraum und Verkehr einzusetzen. Dies ist eine Präzisierung von §56 Abs. 1 BNO.

§ 37 gibt vor, dass eine Etappierung für die Realisierung nicht zulässig ist.

7.1.7 Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 38 legt fest, dass geringfügige Abweichungen vom Gemeinderat bewilligt werden können, sofern diese den Grundsätzen und Zielen des Gestaltungsplans nicht widersprechen.

In § 39 wird festgehalten, dass die innerhalb des vorliegenden Perimeters des Gestaltungsplanes «Feisler» liegenden rechtskräftigen Inhalte des Gestaltungsplanes «Winkel / Kirchacker / Fessler» aufgehoben werden. Die Aufhebung des gesamten Gestaltungsplans ist gemäss Aussage der Gemeinde aktuell kein Thema.

§ 40 enthält Festlegungen zum Inkrafttreten des Planungswerks sowie zum Verfahren bei Änderungen oder einer Aufhebung.

7.2 Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Die nachstehende Tabelle zeigt die Abweichungen zwischen Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan auf.

Tabelle 3 Gegenüberstellung Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan (strengere Vorgaben gegenüber Regelbauweise)

Kriterium	BNO/ Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt	Regelung im Gestaltungsplan	Begründung/ Resultat
Abstand gegenüber Kulturland	§ 37 Abs. 1 BNO: Kleiner Grenzabstand ➔ Gemäss BNO: 4.0 m	Mind. 2 m am östlichen Rand	Festlegung Baubereiche (min. Abstand 2 m). Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände.	Landschaftlich attraktiver und ökologisch wertvoller Siedlungsrand kann mit entsprechenden Massnahmen auch bei reduziertem Abstand gewährleistet werden.
Ausnutzungsziffer	§8 Abs. 1 BNO: Ausnutzung Zone W2n ➔ Gemäss BNO: 0.50	Anrechenbare Geschossfläche (aGF) oberirdisch exkl. Attika ➔ 0.76	Festlegung anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich ➔ 0.78 (Plus 2% der aGF gemäss Richtprojekt)	Haushälterischer Umgang mit Boden; Förderung des verdichteten Bauens, Vorgabe Erreichung Minstdichte von 90 E/ha gemäss §5 BNO
Fassadenhöhe und Gesamthöhe	§8 Abs. 1 BNO: W2n (Höhen exkl. Attika) Fassadenhöhe (inkl. Brüstung): 7.0 m Gesamthöhe: 9.0 m	Gebäude 2, 5, 6, 7 (3 VG): Fassadenhöhe (exkl. Brüstung): ca. 6 m Gesamthöhe: ca. 9 m Gebäude 1, 3, 4, 8 (3 VG + Attika): Fassadenhöhe (exkl. Brüstung): ca. 9 m Gesamthöhe: ca. 12 m	Festlegung maximale Höhenkoten in m ü. M. pro Baubereich (höchster Punkt der Dachkonstruktion)	Förderung des verdichteten Bauens, Ausschluss von Interpretationsspielraum, Bestimmung absolute Höhen unabhängig der Terrainkoten
Vorspringende Gebäudeteile	§21 BauV: Max. ein Drittel (33%) des zugehörigen Fassadenabschnitts	Haustypen S und M (nur Südseite): S = 52% / M = 51%	Für alle Baubereiche auf der Südseite: Max. 55% des zugehörigen Fassadenabschnitts	Flexibilisierung und Optimierung Ausgestaltung Hauptwohnseite
Anzahl Wohnungen und Gebäudetyp	§11 Abs. 2 BNO: Ein- und Zweifamilien-, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit höchstens 6 Wohnungen zulässig	Mehrfamilienhäuser mit 5 und 7 Wohnungen	Baubereiche 2, 5, 6, 7: 5 Wohnungen Baubereiche 1, 3, 4, 8: 7 Wohnungen	Haushälterischer Umgang mit Boden; Vorgabe Erreichung Minstdichte von 90 E/ha gemäss §5 BNO

8 Auswirkungen

8.1 Innenentwicklung

Die kantonale Siedlungsstrategie basiert auf dem Prinzip, Innenentwicklungspotentiale im bereits bebauten Siedlungsgebiet soweit als möglich auszuschöpfen. Dabei kommt einer qualitativen Entwicklung von Potentialflächen eine besondere Bedeutung zu. Gemäss §4 BNO legt die Gemeinde Riniken fest, dass der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung bezüglich der qualitätsvollen Quartierstrukturen besondere Rechnung zu tragen haben. Im Planungsbericht der Gesamtrevision der Nutzungsplan vom November 2020 wird erwähnt, dass das Gebiet im urbanen Entwicklungsraum an gut erschlossener Lage einen Grossteil der Bevölkerungsentwicklung aufnehmen kann, wobei auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen geachtet werden muss.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Raumkonzept Aargau im urbanen Entwicklungsraum. Gemäss kantonalem Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Minstdichte für unüberbaute Wohn- und Mischzonen in diesem Raumtyp 90 EinwohnerInnen pro Hektare. Dementsprechend ist in §5 BNO für das Gestaltungsplangebiet «Feisler» eine Minstdichte von 90 E/ha vorgegeben. Mit dieser Zielvorgabe kann gewährleistet werden, dass eine verdichtete Bauweise umgesetzt wird.

Für die Abschätzung der Einwohnerdichte im vorliegenden Areal wurde eine Wohnungsbelegung von 2.5 Personen pro Wohnung angenommen. Diese Annahme beruht auf der Analysekarte „Belegungsdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen“ (Stand: 31.12.2015) des Kantons Aargau für die zweigeschossige Wohnzone in Riniken. Das Richtprojekt zum Gestaltungsplan geht von 48 Wohnungen aus. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt dies rund 120 Personen. Der Gestaltungsplanperimeter innerhalb Baugebiet umfasst 8'489 m², sprich 0.85 ha, was eine entsprechende Einwohnerdichte von rund 141.3 E/ha ergibt, womit die Minstdichte gemäss §5 BNO klar übertroffen wird.

In Anbetracht dessen, dass in der zweigeschossigen Wohnzone Neu-Riniken auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen zulässig sind, das Gebiet an der gut erschlossenen Lage innerhalb des urbanen Entwicklungsraums prädestiniert ist für eine verdichtete Bauweise und Siedlungsentwicklung nach innen, erscheint der Innenentwicklungsbeitrag bezogen auf den resultierenden Dichtewert als übereinstimmend mit den kantonalen und kommunalen Planungen.

8.2 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Sowohl in der Bearbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes, wie auch im zugrundeliegenden Richtprojekt bzw. im Rahmen des vorangehenden Studienauftrags waren der Einbezug und die Berücksichtigung der kommunalen Interessen mittels entsprechende Vertreter gewährleistet. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen der BNO, der kommunalen Richtlinien wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Gestaltungsplanung sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 6 und 7 dargelegt.

8.3 Zielerreichung

8.3.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet «Feisler» im südlichen Teil des Siedlungsgebietes von Riniken ist der Wohnzone 2 in Neu-Riniken (W2n) zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurde als Grundlage, mit dem Studienauftrag, ein qualitätssicherndes Verfah-

ren durchgeführt und bereits in einer frühen Phase die relevanten Akteure seitens der Behörden, der Grundeigentümer, des Planungsteams und weiterer Anspruchsgruppen miteinbezogen. Dies ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie stufengerechte Vorgaben für die Entwicklung.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung in den Richtprojekten Bebauung und Umgebung werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss den gesetzlichen, kantonalen Vorgaben erfüllt. Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit weiteren ökologischen und gemeinschaftlichen Vorgaben führen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis.

8.3.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan «Feisler» erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung.

§ 5 Abs. 3 der BNO legt Anforderungen für die Gestaltungsplanung fest, welche im vorliegenden Gebiet zu erfüllen sind. In § 5 Abs. 2 BNO wird dem Gemeinderat zudem die Möglichkeit gegeben, zur Gewährleistung der genannten Anforderungen, die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrags zu verlangen. Der Grundidee dessen wurde durch das durchgeführte Studienauftragsverfahren Rechnung getragen. Das Richtprojekt stützt sich betreffend die grundsätzlichen Qualitäten auf das Siegerprojekt. Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben wie folgt um:

Zielvorgabe (5 Abs. 3 BNO)	Entsprechung im Gestaltungsplan
Planung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartieres, das in Etappen realisiert werden kann.	Die Konzeption der Überbauung basiert auf der Grundidee des Studienauftragsprojekts mit acht Baukörpern, welche sich gut in die Umgebung eingliedern. Mit der Abstufung der Geschossigkeit der Baukörper wird eine gute Abstimmung mit der Umgebung erreicht. Auf eine Etappierung wird bewusst verzichtet, um eine gesamtheitliche, wirtschaftlich tragbare und aufeinander abgestimmte Überbauung realisieren zu können. Die Emissionen während der Realisierung auf die Nachbarschaft sollen zeitlich begrenzt werden und eine längere bauliche Bauphase verhindert werden. Zudem ist eine etappierte Umsetzung der Tiefgarage, welche sämtliche Gebäude erschliesst, schwierig zu bewerkstelligen. Die ökologischen Ausgleichsflächen sollen ebenfalls gesamthaft realisiert werden.
Angemessener Anteil an familien- bzw. altersgerechten Wohnungen	Auf der Basis des Richtprojekts, dass 48 Wohnungen zwischen 3.5 und 5.5 Zimmer vorsieht, wird im Gestaltungsplan für die jeweiligen Baubereiche eine maximale Anzahl von Wohnungen vorgeschrieben. Bei der Konzipierung des Baugesuches ist das Richtprojekt weiter zu berücksichtigen und ist ein angemessener Anteil an familien- bzw. altersgerechten Wohnungen gemäss BNO zu erstellen.

Mindestdichte von 90 E/ha	Das Richtprojekt zum Gestaltungsplan geht von 48 Wohnungen aus. Bei der angenommenen Belegungsdichte von 2.5 Personen pro Wohnung gemäss den kantonalen Analysekarten ARE ergibt dies rund 120 Personen. Der Gestaltungsplanperimeter innerhalb Baugebiet umfasst 8'489 m ² , sprich 0.85 ha, was eine entsprechende Einwohnerdichte von rund 141.3 E/ha ergibt, womit die Mindestdichte gemäss BNO erreicht bzw. übertraffen wird.
Gute Einordnung der Überbauung mittels abgestufter Baurändern.	Durch die Setzung der Gebäude und Ausgestaltung der Freiräume wird eine Verzahnung der Siedlung mit der Landschaft erreicht, was dem Übergangsbereich des Siedlungsrandes Rechnung trägt. Mit der Regelung in der extensiven Heuwiese kann auf eine gute Einordnung und einen harmonischen Übergang zum Eichwald eingegangen werden.
Die Wohnungen sind mit hoher Wohn- und Freiraumqualität zu konzipieren.	Durch die Vorgaben im Gestaltungsplan zu den Aussenräumen mit öffentlich zugänglichen Freiräumen / Privatgärten sowie naturnahen Grünflächen und zur Bebauung wird für die Bewohner eine hohe Wohn- und Freiraumqualität geschaffen. Diese hohe Aussenraumqualität trägt zu einem gesamthaft positiven Klima bei.
Die allgemeinen Garten- und Freiraumbereiche sind auf eine begegnungsorientierte Gestaltung hin auszurichten.	Mit der Schaffung von öffentlich zugänglichen Freiräumen im Gestaltungsplan, welche Aufenthaltsbereiche und Spielflächen beinhalten, werden Begegnungen und soziale Kontakte gezielt gefördert.
Sämtliche Erschliessungen sind boden- und ressourcenschonend zu erstellen.	Der Anschluss der MIV-Erschliessung des Perimeters an die Quartiersammelstrasse erfolgt ab dem bestehenden Strassennetz. Die bestehende Zufahrt des Kreuzwegs zum Gebiet «Feisler» wird in Abstimmung mit der Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage auf die entsprechenden Bedürfnisse dimensioniert und leicht ausgebaut.
Das Quartier soll für Fussgänger vernetzt erschlossen werden.	Im Gestaltungsplan wird eine öffentliche Durchwegung sichergestellt, die sowohl an die südliche liegende Fussgängerverbindung anknüpft wie auch eine Verbindung nach Westen zur Kirchackerstrasse schafft. Damit wird ein durchlässiges und attraktives Fusswegnetz geschaffen.

Mit der Zielerreichung gemäss obiger Zusammenstellung werden auch die Zielvorgaben gemäss Studienauftragsprogramm erreicht. Gegenüber dem Studienauftragsprojekt wurden verschiedene Punkte, welche die grundsätzlichen Ziele betrafen, weiterentwickelt und optimiert.

8.3.3 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt der vorliegende Gestaltungsplan ein Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine zielgerichtete Umstrukturierung des Areals gewährleistet.

Die Gemeinde Riniken, die Verfasser des Gestaltungsplans und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes «Feisler» zu ermöglichen, welche die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

9 Projektorganisation und Planungsablauf

9.1 Organisation

9.1.1 Auftraggeber

Der Gemeinderat Riniken ist Auftraggeber und zudem zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens. In die Planungsarbeiten wurden folgende Personen speziell miteinbezogen:

- Gemeindeammann Beatrice Bürgi
- Gemeindeschreiber und Bauverwalter Martin Maumary
- Alfred Kölliker (beauftragt zur Begleitung und Beratung des Gemeinderates)

9.1.2 Auftragnehmer Gestaltungsplan

Ackermann + Wernli AG, Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau

- Reto Ribolla, MSc. UZH in Geographie / CAS ETH in Raumplanung
- Yannick Marti, BSc. Raumplanung FH

9.1.3 Auftragnehmer zugrundeliegendes Richtprojekt

Richtprojekt Bebauung

Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Grubenstrasse 9, 8045 Zürich

- Oliver Menzi, Dipl. Architekt ETH
- Philippe Bürgler, Dipl. Architekt ETH

Richtprojekt Umgebung

Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Stahlrain 6, 5200 Brugg

- Jil Sanchez, Master in Landschaftsarchitektur
- Felix Naef, Landschaftsarchitekt HTL / BSLA

9.2 Ablauf der Planung

Erstellen Richtprojekte Architektur und Umgebung	Oktober 2022 – Dezember 2022
Information des Gesamtgemeinderates zum abgeschlossenen Studienauftragsverfahren und zum aktuellen Stand der Arbeiten im Richtprojekt Bebauung und Umgebung.	13. Dezember 2022
Gemeinderatssitzung mit Beschluss zur Freigabe des Richtprojektes zur Weiterbearbeitung im Gestaltungsplan und Besprechung mit der zuständigen Kreisplanerin der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung Hanna Jäggi.	24. Januar 2023
Vorstellung und Besprechung des konkretisierten Richtprojekts und des ersten Entwurfes des Gestaltungsplans mit Ausschuss des Gemeinderates.	3. Februar 2023
Besprechung Richtprojekt und Entwurf des Gestaltungsplans zusammen mit Ausschuss des Gemeinderates und der zuständigen Kreisplanerin der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung Hanna Jäggi.	17. Februar 2023

Besprechung des Gestaltungsplanentwurfes mit Ausschuss des Gemeinderates.	10. März 2023
Behandlung und Beschlussfassung zur Verabschiedung der Planungsvorlage in die kantonale Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung durch den Gemeinderat Riniken.	29. März 2023 / 4. April 2023
Eingabe der Planungsvorlage in die kantonale Vorprüfung	Anfangs April 2023
Mitwirkungsverfahren	24. April 2023 – 24. Mai 2023
<i>Vorlage des abschliessenden Vorprüfungsberichtes</i>	
<i>Öffentliche Auflage</i>	
<i>Beschluss</i>	

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Riniken hat die Entwürfe des Gestaltungsplans an der Sitzung vom 04.04.2023 zur fachlichen Stellungnahme verabschiedet.

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Es hat in der fachlichen Stellungnahme vom zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Riniken am zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

Mitwirkung

Parallel zur kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe wird die Bevölkerung von Riniken informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Die Mitwirkung findet vom 24. April 2023 bis 24. Mai 2023 statt. Während dieser Zeit gibt es am 9. Mai 2023 im Zentrum Lee eine Informationsveranstaltung. Am 11. und 13. Mai 2023 finden in der Gemeindekanzlei Riniken Sprechstunden statt.

Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

Beschluss und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

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