



Kanton Aargau

Gemeinde Riniken



Objekt **Gestaltungsplan «Feisler»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

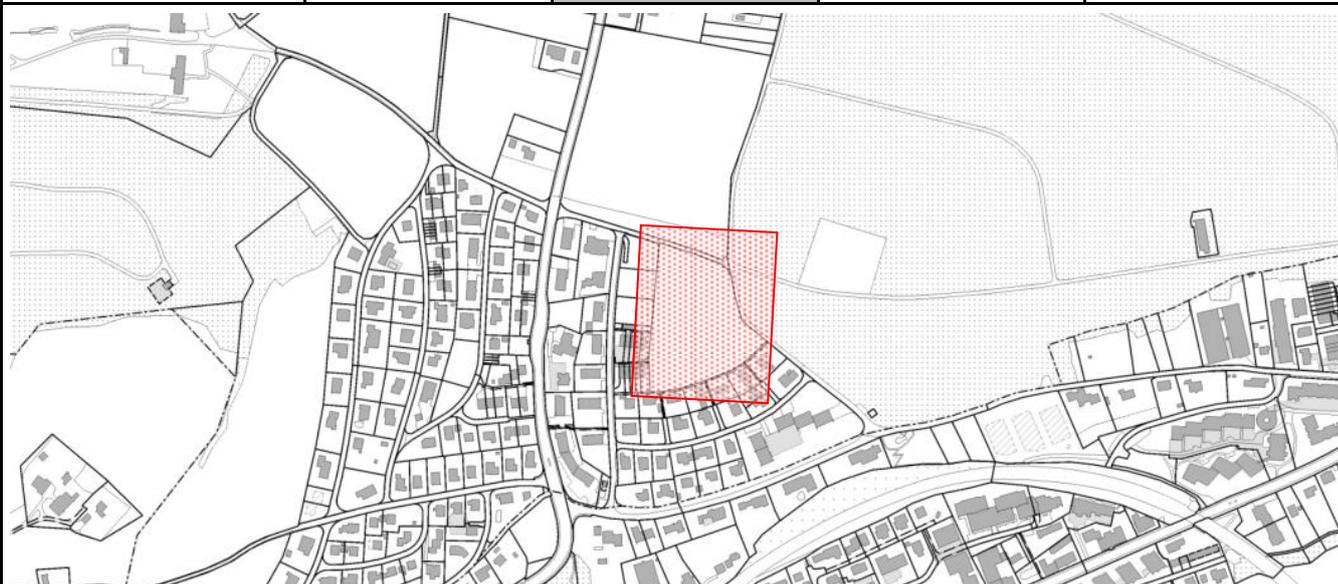
Kantonale Vorprüfung

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:

05.04.2023

Verfasser: rr, ym

Änderungen:

16.01.2024

27.03.2024

## 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> .....	53
8	<i>Auswirkungen</i> .....	61
9	<i>Projektorganisation und Planungsablauf</i> .....	65
10	<i>Anhang</i> .....	68

# 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 m<sup>2</sup> liegt im Eigentum des Baukonsortiums «Feisler», bestehend aus den Firmen Wetter Industrie- + Gewerbebau AG in Stetten (AG), 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 m<sup>2</sup> der Parzellenfläche liegt in der Wohnzone 2 (Neu Riniken) – W2n. Die Restfläche (ca. 1'892 m<sup>2</sup>) 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.

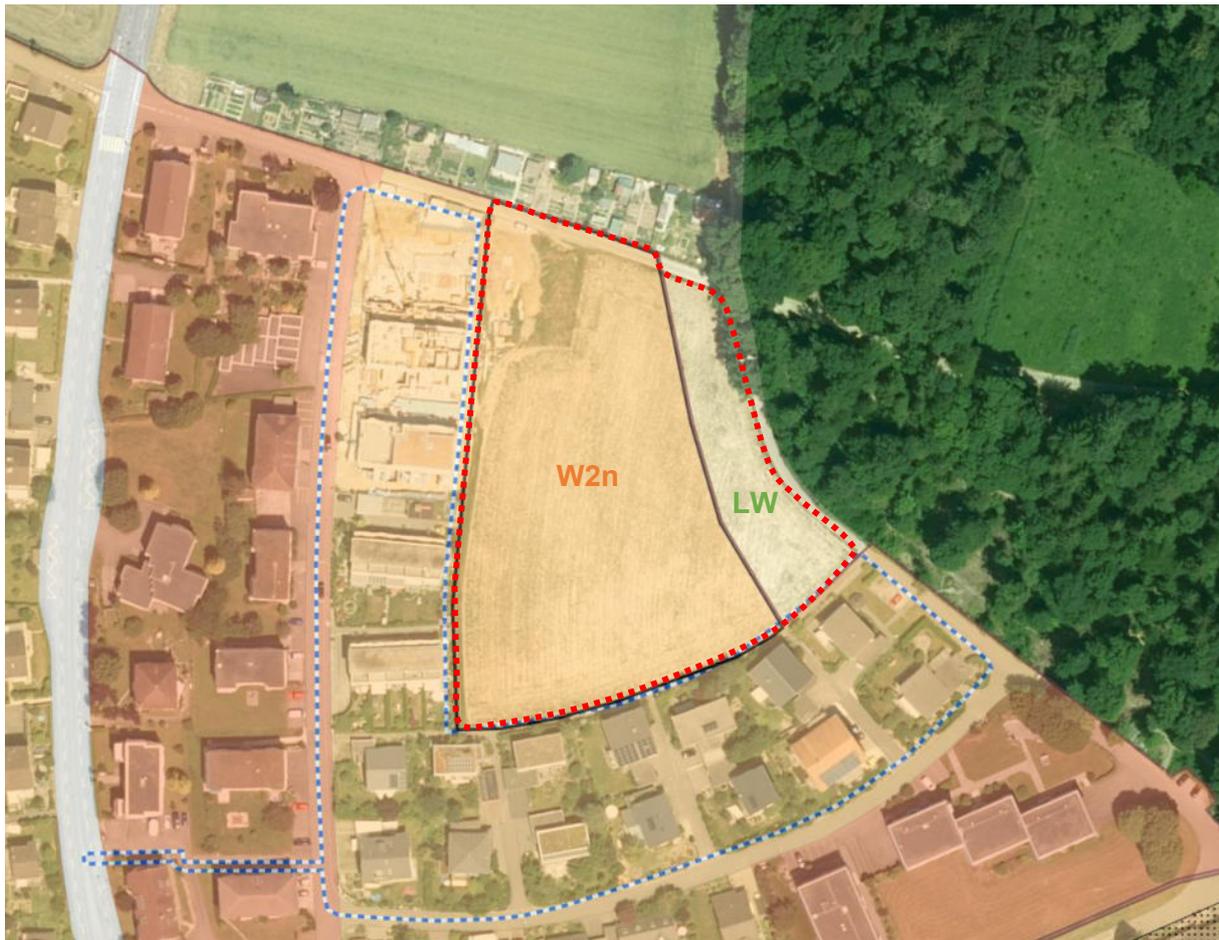


Abbildung 1 Orthophoto 2022 / Bauzonenplan mit Planungsperimeter (Quelle: AGIS)

## 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.

Zeitgleich zur kantonalen Vorprüfung (Eingabe anfangs April 2023) fand das Mitwirkungsverfahren im April / Mai 2023 statt. Auf Basis der fachlichen Stellungnahme vom 29. September 2023 und der Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurde das Richtprojekt und der Gestaltungsplan überarbeitet.

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 Bruggerstrasse (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.

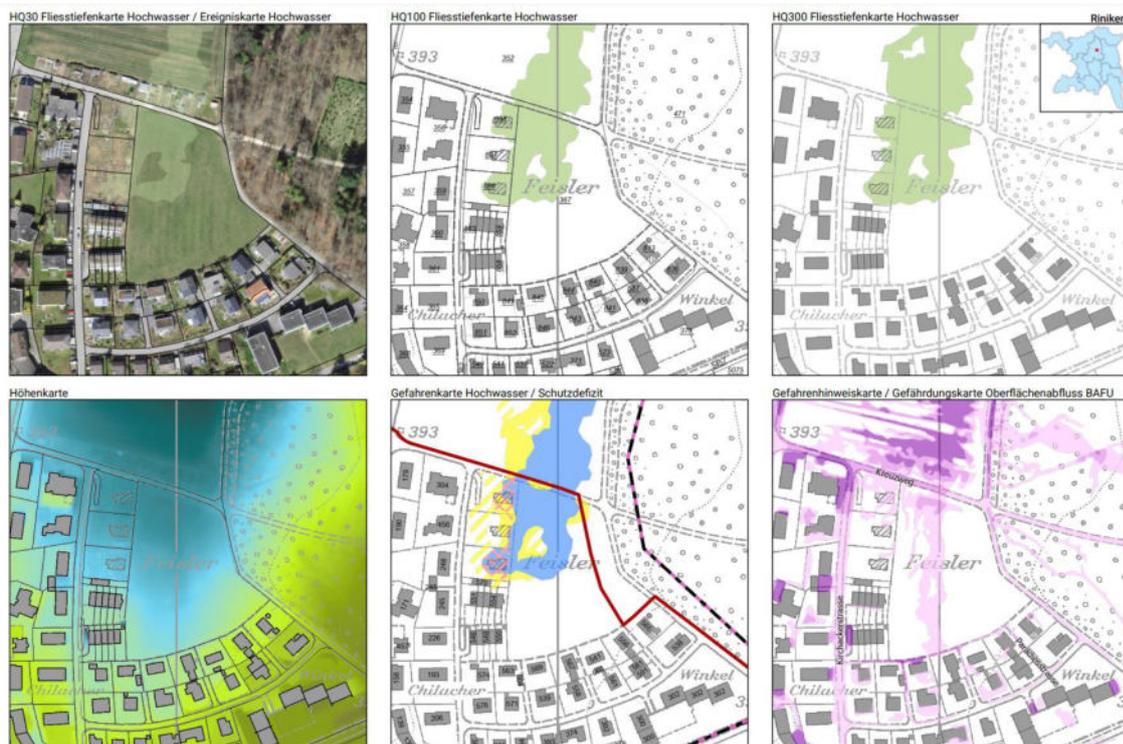


Abbildung 2 Gefährdungsübersicht Hochwasser (AGV)

### ***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
- Ausnützungsziffer	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 Ausnützungsziffer 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 Doppel-einfamilienhäuser 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 <sup>2</sup>	10'381 m <sup>2</sup> (davon 8'489 m <sup>2</sup> im Baugebiet)	Miteigentum 1/4 - Wetter Industrie- + Gewerbebau AG, Stetten (AG) - Rechtsdomizil: Werkstrasse 7, 5608 Stetten (AG)
353 (Kreuzweg)	881 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	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
<b>Total Perimeter</b>		<b>10'576 m<sup>2</sup></b>	<b>(davon 8'489 m<sup>2</sup> im Baugebiet, exkl. Strasse)</b>

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 Fusswegrecht - Dienstbarkeiten: Überbaurecht für Tiefgarage, Fusswegrecht 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.

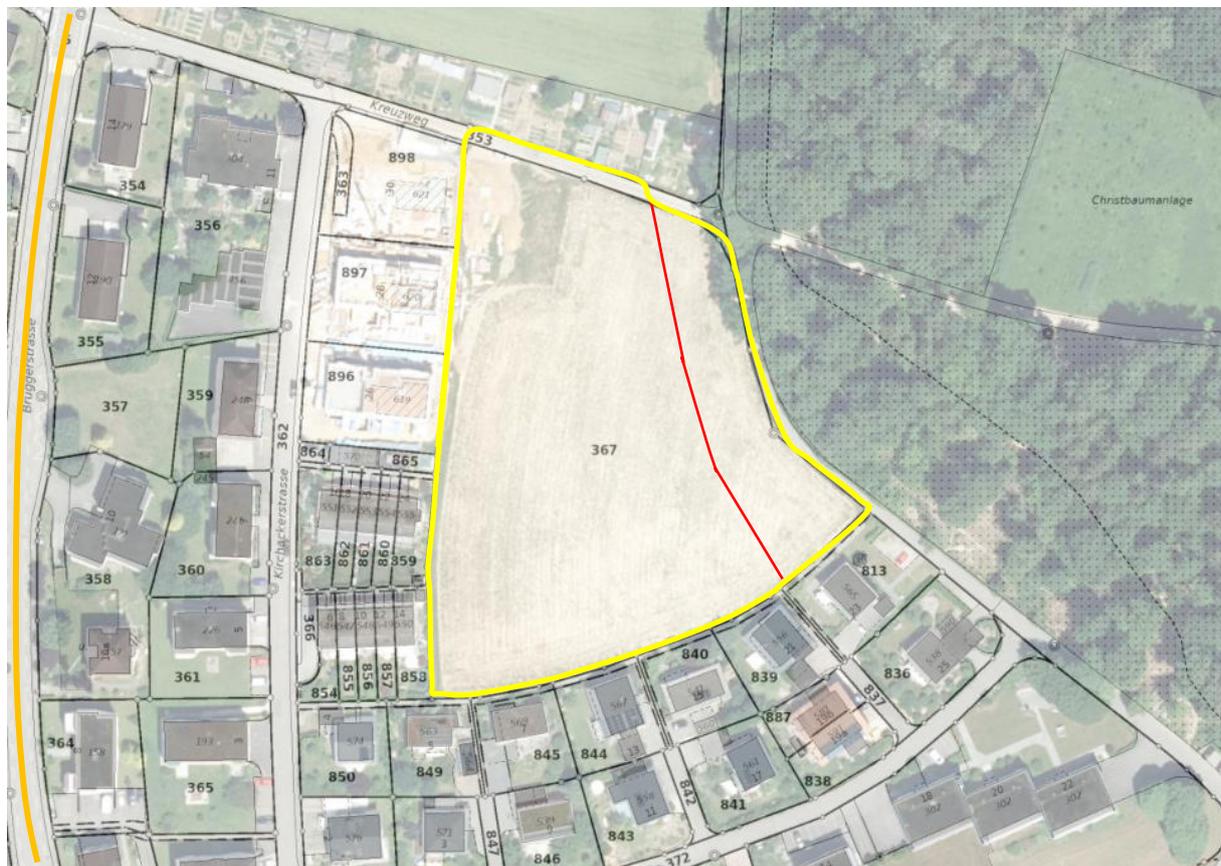


Abbildung 4 Orthophoto/AV-Daten mit Perimeter des Gestaltungsplanareals «Feisler» (gelbe Umrandung)



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 Fussgängerverbindung südlich des Areals (Anschluss Areal)



f) Ansicht aus Westen auf bestehende Fussgängerverbindung westlich des Areals (Anschluss Areal)

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

### 3.2 Beschrieb näheres Umfeld

Das nördlich angrenzende Landwirtschaftsland (Fruchtfolgefleichen) 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.

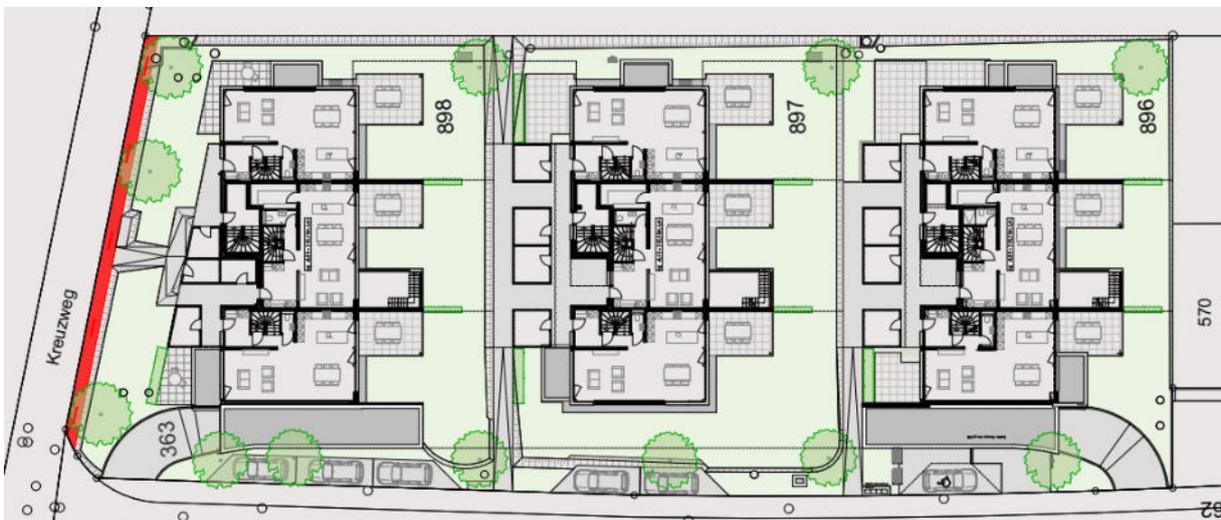


Abbildung 7 Überbauung Waldparadies Riniken, Erdgeschossplan (Quelle: Verkaufsdoku Faora AG)

## 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.

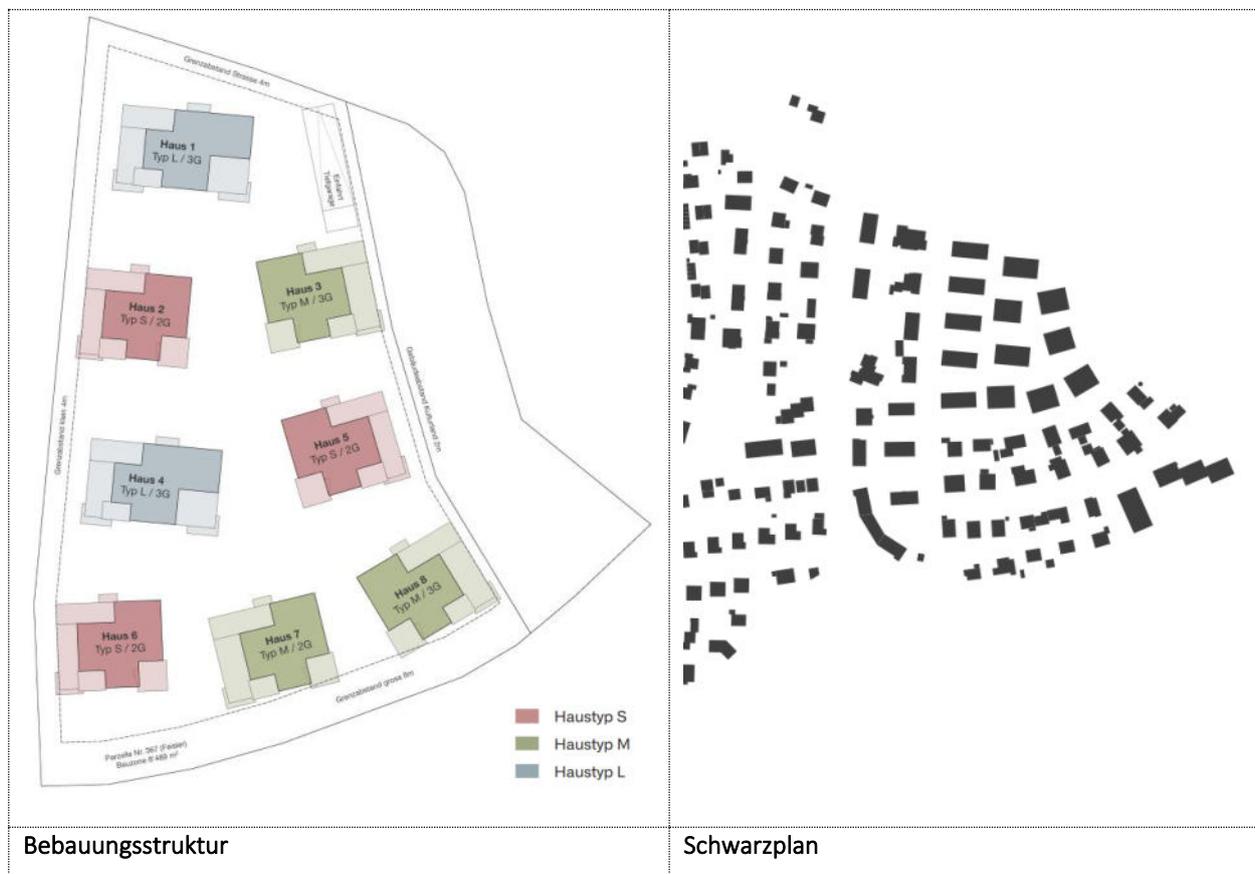


Abbildung 8 Richtprojekt Bebauung, Bebauungsstruktur und Schwarzplan (Menzi Bürgler Kuithan)

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 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 Bebauung Ansicht Süd-West (Menzi Bürgler Kuithan)

### 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
<b>Haustyp L:</b> (3 VG+Attika)	-	2	4	8	14
Haus 1	-	1	2	4	7
Haus 4	-	1	2	4	7
<b>Haustyp S:</b> (3 VG)	-	12	3	-	15
Haus 2	-	4	1	-	5
Haus 5	-	4	1	-	5
Haus 6	-	4	1	-	5
<b>Haustyp M:</b> (2 VG+Attika)	-	2	3	-	5
Haus 7	-	2	3	-	5
<b>Haustyp M:</b> (3 VG+Attika)	-	6	8	-	14
Haus 3	-	3	4	-	7
Haus 8	-	3	4	-	7
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>48</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>100</b>

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 79 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 Kalkputz 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 Refuna<sup>1</sup> AG für die Wärmeerzeugung für Heizung und Brauchwarmwasser in den Gebäuden 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 Wärmeintrag 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.

---

<sup>1</sup> 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 Ort beton. 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.



Legende	Härte	Material	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil in % der Freiraumfläche
	versiegelt	Asphalt, Ort beton	379	7
	unversiegelt	Mergel, Saibro, Schotterrasen	1'261	22
	erdig	Pflanzenflächen, Wiesen, Rasen	3'995	71
<b>Total</b>			<b>5'635</b>	<b>100</b>

Abbildung 11 Richtprojekt Umgebung, Situationsplan mit Durchlässigkeit der Oberflächen (Menzi Bürgler Kuithan / 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 Erdgeschoss 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 m<sup>2</sup> 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 Frühling-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.

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.

Inmitten des zentralen Platzes soll ein gemeinschaftlich nutzbarer und gedeckter Aussenbereich (z.B. Pavillon) errichtet werden. Dieser ist in offener Gestaltung auszuführen.



Klettergerüst



Pavillon

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 Schotterrassen 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)

### 5.3 Vergleich Richtprojekt mit Studienauftragsprojekt

Wie in Kapitel 1.3 ausgeführt, wurde das empfohlene Studienauftragsprojekt für das Richtprojekt weiterentwickelt, baurechtlich umsetzbar gemacht und in verschiedenen Punkten optimiert. Abbildung 15 stellt die Situation vom Studienauftragsprojekt und vorliegendem Richtprojekt gegenüber.



Abbildung 15 Veränderungen architektonisches Richtprojekt gegenüber Studienauftragsprojekt

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde festgehalten, dass die geforderte Erschliessung über den Kreuzweg sowie die Minstdichte von 90 Einwohnern pro Hektare durch das Siegerprojekt erfüllt wird. Der vorgegebene Wohnungsmix ist mit den geplanten Bauten eingehalten. Sowohl bei den Autoabstellplätzen als auch bei den Veloabstellplätzen werden die gemäss Programm bzw. der VSS-Norm geforderten Stellplätze realisiert. Die baurechtlichen Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung und des Pflichtenhefts werden ebenfalls erfüllt.

Die Umgebungsgestaltung wurde im Rahmen des Richtprojekts präzisiert. Dies betrifft den Umgang mit den Kulturlandflächen, die Erschliessungswege und die Anordnung der Spielflächen. Mit der Integration der Spielbereiche in die innere Figur wurde im Rahmen des Richtprojekts eine leichte Justierung der Anordnung der Baukörper vorgenommen.

Die Platzverhältnisse in der Einstellhalle wurden optimiert. In diesem Zusammenhang und aufgrund der notwendigen Sichtzonen wurde die Lage der Tiefgarageneinfahrt von Nord-Westen nach Nord-Osten verlegt. Der Kreuzweg wird mit der Verlegung der Einfahrt auf eine durchgehende Breite von 5 m ausgebaut.

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

- Haus 1: Das Gebäude wurde 0.35 m nach Süden verschoben und innerhalb des Gebäudes wurde der Grundriss gespiegelt.
- Haus 2: Das Gebäude wurde 0.5 m nach Süden verschoben.
- Haus 3: Das Gebäude wurde 0.9 m nach Osten und 3.8 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.
- Tiefgaragenein- und ausfahrt: Die Lage am Kreuzweg wurde von Westen nach Osten verschoben.

## 6 Schwerpunktt Themen

### 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 §38 Abs. 1 SNV 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 Kuitman 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 §35 Abs. 1 SNV festgehalten, dass zur Sicherstellung der Konformität des Baugesuches mit den Zielen des Gestaltungsplans gemäss §5 Abs. 3 BNO der Gemeinderat zur Prüfung der Einhaltung der Zielsetzungen gemäss § 1 SNV sowie der qualitativen Vorgaben des Gestaltungsplans 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 innerhalb des Areals und insbesondere entlang des Siedlungsrandes (Adressbildung Kreuzweg, Übergang zum Eichwald) wird Bezug auf die Umge-bung genommen. 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 Baukörper 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<sup>bis</sup> 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.

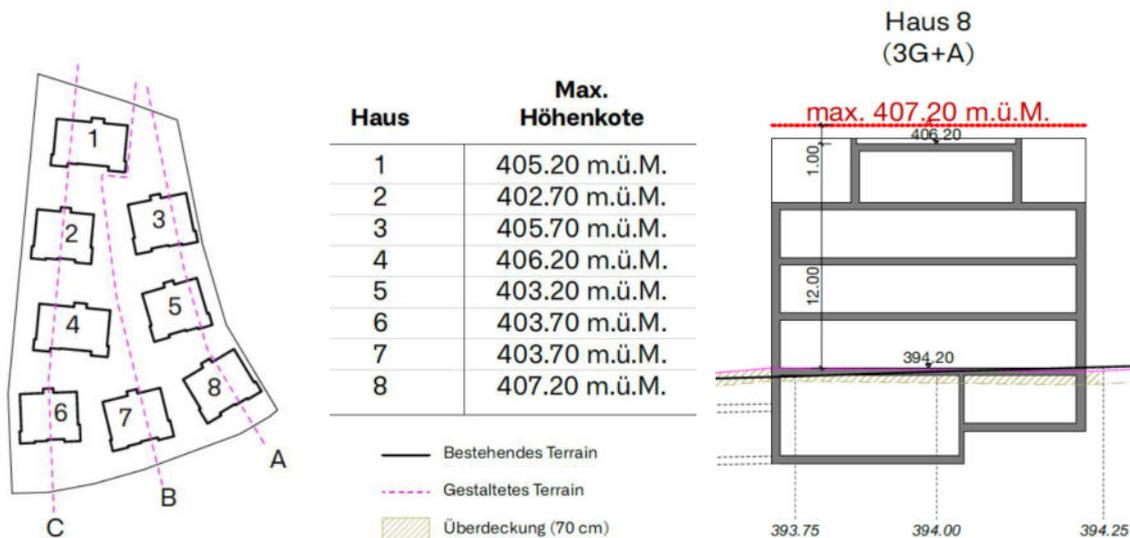


Abbildung 16 Max. Höhenkoten in m ü. M. pro Baubereich / Schema z.B. bei Haus 8

#### 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, 7 und 8 des Gestaltungsplans (Haustyp L / Haustyp M, Baubereiche 3, 7 und 8) wird in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt ein zusätzliches Vollgeschoss und das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgestaltet.

Für die Baubereiche 2, 5 und 7, welche einen kleineren Fussabdruck aufweisen, soll von der Attikaregelung 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.

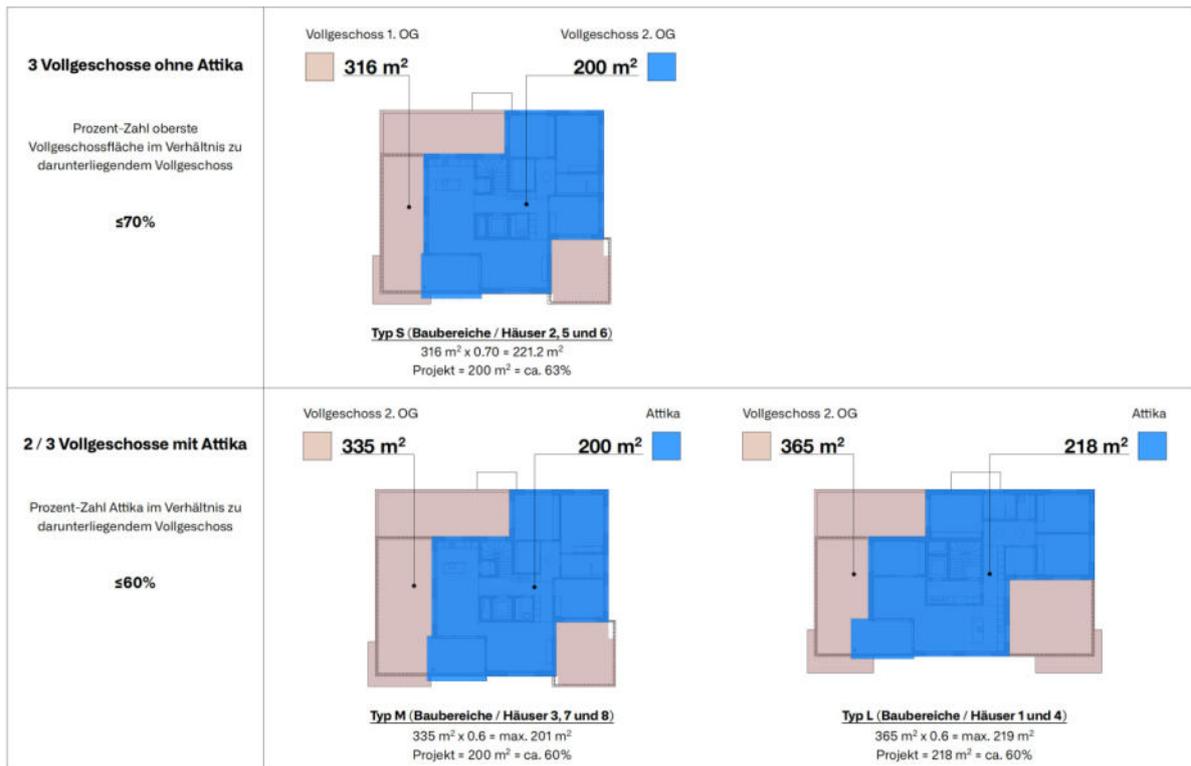


Abbildung 17 Vollgeschosse mit 70% und Attikageschosse mit 60%

### 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 [m <sup>2</sup> ] gemäss Richtprojekt pro Ebene (mit Attikageschoss)	aGF [m <sup>2</sup> ] gemäss Richtprojekt pro Baubereich (ohne Attikageschoss)	realisierbare aGF [m <sup>2</sup> ] im Gestaltungsplan pro Baubereich (plus 2%)
Haustyp L: Haus 1 und 4	Erdgeschoss: 320 1. Obergeschoss: 320 2. Obergeschoss: 320 Attikageschoss: 197	Haus 1: 960 Haus 4: 960	Baubereich 1: 980 Baubereich 4: 980
<b>Total</b>	<b>1'157</b>	<b>Haus 1 und 4: 1'920</b>	<b>Baubereiche 1 und 4: 1'960</b>
Haustyp S: Haus 2, 5 und 6	Erdgeschoss: 273 1. Obergeschoss: 264 2. Obergeschoss: 178	Haus 2: 715 Haus 5: 715 Haus 6: 715	Baubereich 2: 730 Baubereich 5: 730 Baubereich 6: 730
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>Haus 2, 5 und 6: 2'145</b>	<b>Baubereiche 2, 5 und 6: 2'190</b>
Haustyp M: Haus 7	Erdgeschoss: 292 1. Obergeschoss: 282 Attikageschoss: 179	Haus 7: 574	Baubereich 7: 585
<b>Total</b>	<b>753</b>	<b>Haus 7: 574</b>	<b>Baubereich 7: 585</b>
Haustyp M: Haus 3 und 8	Erdgeschoss: 292 1. Obergeschoss: 292 2. Obergeschoss: 282 Attikageschoss: 179	Haus 3: 866 Haus 8: 866	Baubereich 3: 885 Baubereich 8: 885
<b>Total</b>	<b>1'045</b>	<b>Haus 3 und 8: 1'732</b>	<b>Baubereiche 3 und 8: 1'770</b>
<b>Gesamttotal</b>		<b>Haus 1 bis 8: 6'371</b>	<b>Baubereiche 1 bis 8: 6'505</b>

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 m<sup>2</sup> (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 0.75 (aGF von 6'371 m<sup>2</sup> ohne Attikageschosse). Mit der im Gestaltungsplan pro Baubereich mit plus 2% gegenüber den Gebäuden im Richtprojekt definierten aGF würde eine maximale Ausnützungsziffer von 0.76 resultieren (aGF von 6'505 m<sup>2</sup> ohne Attikageschosse).

Die Ausnutzungsziffer (exkl. Attikageschosse) von 0.76 im Gestaltungsplan weicht damit um plus 52% von derjenigen Ausnutzungsziffer 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 (+38%).

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, 5 und 6 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, 7 und 8 das Attikageschoss nicht als Vollgeschoss gemäss §32 BNO zu berücksichtigen ist, wird das oberste Vollgeschoss in den Baubereichen 2, 5 und 6 aufgrund einer Abweichung von 10% gegenüber §25 BauV als Vollgeschoss gezählt.

Würden die obersten Vollgeschosse im Richtprojekt ebenfalls als Attikageschoss ausgestaltet, würde die Ausnutzungsziffer 0.69 betragen. Dementsprechend würde die zulässige Ausnutzungsziffer von 0.5 gemäss §8 BNO unter diesen Voraussetzungen um 38% überschritten werden. Die erwähnte Abweichung von 10% gegenüber der Attikaregelung gemäss §25 BauV macht für die Berechnung der Ausnutzungsziffer eine Differenz von 0.06 aus. Diese leichte Abweichung der Attikageschossregelung führt insofern zu einer höheren Ausnutzungsziffer. Hinsichtlich des Erscheinungsbildes der Überbauung mit den Bauten sowie in Bezug auf die Wahrnehmbarkeit der Siedlung aus der Umgebung ist die leichte Abweichung der Dimension des Vollgeschosses nur von untergeordneter Relevanz.

Die Abweichung kann mit der Schaffung von attraktivem Wohnraum von hoher architektonischer Qualität begründet werden, welcher für die Wohnqualität von zentraler Bedeutung ist. Des Weiteren wird damit auch der geforderten Mindestdichte 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 Ge-

bäudeteile in Abweichung zu §21 BauV pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht grösser als 55% des zugehörigen Fassadenabschnitts sein dürfen.

#### 6.4.5 Strassen-/Grenzabstand

##### Hecke

In §72 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) sind Grenzabstände für Hecken und andere Pflanzen geregelt. Diese sind entweder einzuhalten, oder es sind im Rahmen des Baugesuchs entsprechende Näherpflanzrechte einzuräumen. §72 verlangt, dass Grünhecken gegenüber Grundstücken in der Bauzone einen Grenzabstand von 0,6 m ab Stockmitte aufzuweisen haben. Sie dürfen nicht höher als 1,8 m sein. Bei einem Grenzabstand über 1,8 m ab Stockmitte ist eine Höhe bis zum Mass des Grenzabstands zulässig. Grünhecken müssen so unterhalten werden, dass sie nicht über die Grenze wachsen. Im Gestaltungsplan betrifft dies die westlich liegende Wildhecke entlang der Parzellengrenze. Sie hat einen Abstand von 0,6 m ab Stockmitte gegenüber den angrenzenden Parzellen einzuhalten.

##### Strassenabstand

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.

##### Abstand Kulturland

Gegenüber dem Kulturland im Osten gilt gemäss §37 BNO ein Abstand zum Kulturland von 4 m. Im Richtprojekt und Gestaltungsplan ist ein Abstand von 2 m zum Kulturland angedacht. 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. Die Abteilungen für Baubewilligung und Raumentwicklung des Kantons Aargau stützen diese Sichtweise in einer Stellungnahme vom 1. November 2023 und erachten eine Abweichung von einem in der BNO festgelegten Abstand zum Kulturland durch Baubereiche in einem Gestaltungsplan als zulässig. Basierend auf den Bestimmungen in der BNO der Gemeinde Riniken ist eine Abweichung des Abstandes zum Kulturland im Rahmen des Gestaltungsplans möglich. Die Abweichung ist unter den Voraussetzungen gemäss §21 Abs. 2 BauG zu begründen:

- siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis
- keine übermässige Beeinträchtigung der zonengemässen Nutzungsart
- keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen.

Das Richtprojekt stützt auf eine Unterschreitung des Abstandes gegenüber dem Kulturland ab. Ein minimaler Gebäudeabstand von 2.0 m zum Kulturland ist einzuhalten. Die ober- und unterirdischen Bauten (z.B. Tiefgarage) dürfen allerdings den Abstand von 2 m zum Kulturland nicht tangieren. 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. Ebenso sind innerhalb des Abstandsstreifens von 2 m Breite zwischen den Baubereichen und der Landwirtschaftszone keine privaten Nutzungen zugelassen, damit sich diese nicht in unzulässiger Weise auf die Landwirtschaftszone auswirken können. Das grösste Risiko wird dabei in der Bauphase erwartet und ist über eine entsprechende Baugrubensicherung zu minimieren.

Der Verminderung des in der BNO festgehaltenen Kulturlandabstands 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.

Um negative Externalitäten zu Lasten des Kulturlandes zu vermeiden, ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens sicherzustellen, dass keine Baugruben und Bodeneingriffe/Terrainveränderungen sowie keine Installationsplätze und Materialzwischenlager ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen. Es wird empfohlen, für das kommunale Baugesuchverfahren eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einzusetzen.

#### **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 Aussenräumen 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 Festlegungen und Regelungen des Gestaltungsplans 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 anrechenbaren Geschossfläche (aGF) 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 7'302 m<sup>2</sup> (oberirdisch inkl. Attika) im Richtprojekt und des geforderten Anteils von 15% sind Spiel- und Erholungsflächen von rund 1'095 m<sup>2</sup> 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.

In §17 SNV wird vorgeschrieben, dass innerhalb des öffentlich zugänglichen Freiraums an dem bezeichneten Standort ein gemeinschaftlich nutzbarer und gedeckter Aussenbereich zu erstellen ist. Dieser ist in offener Gestaltung auszuführen. Die Grösse des gedeckten Aussenbereichs beträgt gemäss Richtprojekt ca. 20 m<sup>2</sup>. Die konkrete Grösse ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Gemäss §54 Abs. 2 BauG müssen in grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden. Aufgrund des hohen Anteils an Wohnungen ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Spiel- und Aufenthaltsflächen gross und vielfältig ist. Innerhalb des grosszügig ausgestalteten öffentlich zugänglichen Freiraums sind im Gestaltungsplan Spielflächen und ein gemeinschaftlich nutzbarer, gedeckter Aussenbereich zum Spielen, für den Aufenthalt und zum Verweilen für die Gemeinschaft vorgesehen. Ausserhalb des Gestaltungsplanareals gibt es bereits ein genügend grosses Angebot für Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen in der Gemeinde Riniken. Einseits gibt es im Zentrum Lee jederzeit mietbare Räume und Säle für Feiern und Vereinsnähe. Andererseits gibt es auch ein ausreichendes Naherholungsangebot mit Waldhütten und Plätzen für gemeinschaftliche Aktivitäten. Aus diesen Gründen sind im Gestaltungsplan keine Gemeinschaftsräume innerhalb der Gebäude vorgesehen.



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 Ausserraumqualitäten.

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 m<sup>2</sup> und des geforderten Anteils von 15% ist eine ökologische Ausgleichsfläche von 1'277 m<sup>2</sup> zu erstellen.

Die ökologischen Ausgleichsflächen können auf der Parzelle 367 innerhalb der Bauzone realisiert werden. Im Richtprojekt Umgebung werden auf Höhe des Erdgeschosses rund 1'347 m<sup>2</sup> ökologische Ausgleichsflächen ausgeschieden. Namentlich können diese innerhalb des im Gestaltungsplan ausgewiesenen Bereichs für ökologische Ausgleichsflächen gemäss §21 SNV ausgestaltet werden. Somit kann der Bedarf zur Gewährleistung des geforderten Anteils von 15% an ökologischen Ausgleichsflächen abgedeckt werden.

Wird der Qualitätsnachweis mit extensiver Begrünung erbracht, können gemäss §21 Abs. 2 SNV maximal 50% der Flächen auch auf Dächern erstellt werden. Der erforderliche Qualitätsnachweis für die Dachbegrünung gemäss SIA 312 ist zu erbringen. Eine Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlagen ist möglich. Gemäss SIA 312 sind bei Begrünungen in Kombination mit Solarenergienutzung die Funktionen der Dachbegrünung gleichwertig wie die Funktionen der Energiegewinnung zu berücksichtigen.



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 rechtskräftigem 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.



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

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.

#### 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.

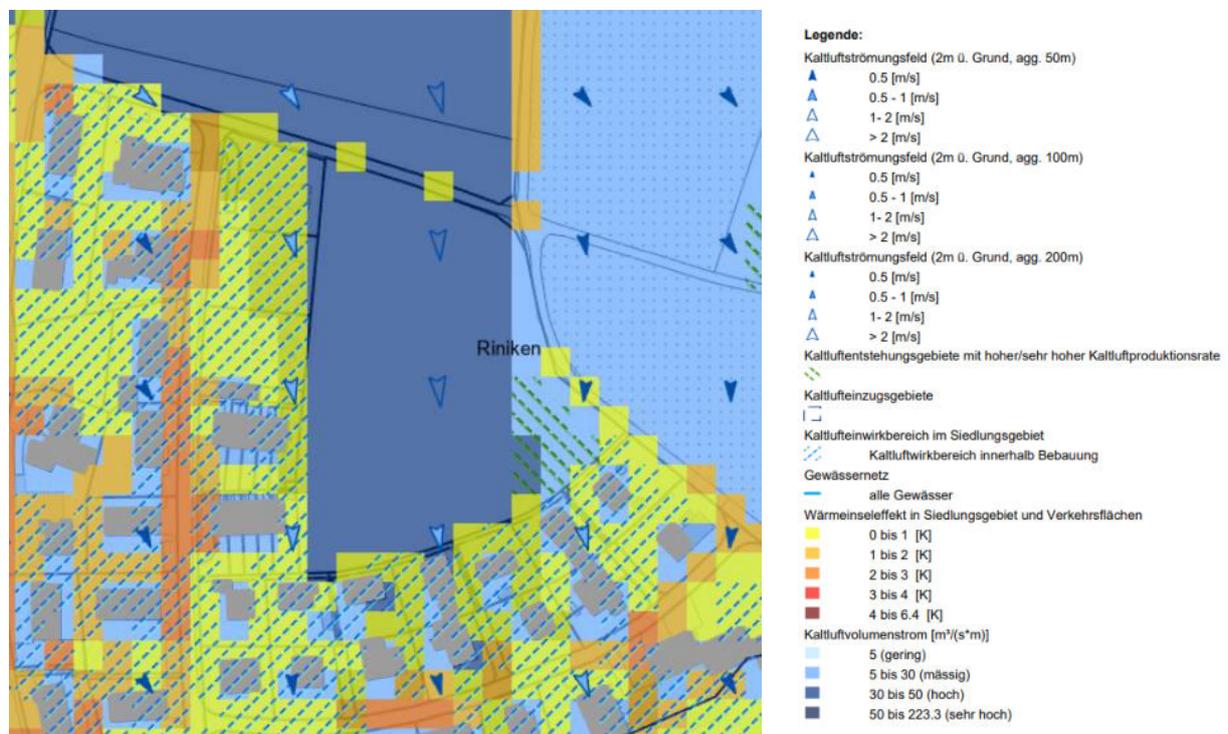


Abbildung 22 Ausschnitt Klimaanalysekarte, Kanton Aargau (AGIS)

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 Versickerung

Im Mai 2023 fand auf dem Areal «Feisler» eine Baugrunduntersuchung inkl. Versickerungsversuche durch CSD Ingenieure AG aus Aarau statt. Der Bericht vom 11. Mai 2023 hält fest, dass die Versickerung mit einer spezifischen Versickerungsleistung von  $<1 \text{ l}/(\text{min} \cdot \text{m}^2)$  sehr gering ist. Aufgrund dieses Resultates hat CSD Ingenieure AG Berechnungen für die Dimensionierung einer allfälligen Versickerungsanlage für das Dach- und Platzwasser erstellt. Eine über die Parzelle verteilte Aufsplittung der Anlage wird als möglich erachtet. Ermittelt wurden die ungefähr notwendigen Dimensionen für Versickerungsmulden oder für Boxrigolen.

Durch Naef Landschaftsarchitekten GmbH wurde auf Stufe des Vorprojekts die mögliche Verteilung von unterschiedlich dimensionierten Versickerungsmulden auf der Parzelle geprüft. Dabei sollen diverse Aussenbereiche, die nicht als Privatgärten vorgesehen sind und die nicht über der Tiefgarage liegen, als begrünte Mulden mit einer Tiefe von ca. 20 cm und geböschten Rändern ausgebildet werden. Diese Lösung für eine natürliche Versickerung des Dach- und Platzwassers soll aus ökologischen Gründen im Bauprojekt weiterverfolgt und konkretisiert werden. Eine Versickerung mittels Boxrigolen im Untergrund ist als Rückfallebene zu betrachten. Beide Varianten sind bei Bedarf mit einem Notüberlauf in die Kanalisation zu ergänzen. Sollte in der weiteren Planung im Zuge des Bauprojekt- und Baubewilligungsverfahrens wider Erwarten keine oder nur eine partielle natürliche Versickerung realisierbar sein, ist eine Einleitung des Dach- und Platzwassers in die Kanalisation zu erwägen.

### 6.6.6 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 Rötibachs“ 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.

### 6.6.7 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.

Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss besteht im Gestaltungsplanperimeter eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Dieser Thematik ist bei der weiteren Planung und in nachfolgenden Verfahren frühzeitig Rechnung zu tragen. Bei der Planung sämtlicher Gebäudeöffnungen und insbesondere bei Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen ist der Oberflächenabfluss zu beachten.

Als Schutz für Hochwasser ist gemäss §36c BauV für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getrof-

fen sowie Abflusswege und -höhen des Wassers nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte nachteilige Auswirkungen ergeben.

### 6.6.8 Lärmschutz

Die Tiefgarage mit den zulässigen 79 Parkfeldern ist als Neuanlage nach Art. 7 Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu beurteilen. Es müssen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden.

Im November 2023 wurde durch Kopitsis Bauphysik AG aus Wohlen eine Lärmsimulation für die offene Einfahrt zur Einstellhalle erstellt. Die Wohnüberbauung Feisler liegt in der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) und muss Planungswerte von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einhalten. Die Auswertung der Simulation hat ergeben, dass die Planungswerte mit einer komplett offenen Einfahrt bei Haus 1 und 3 in den Nachtzeiten um maximal 1 dB überschritten werden. Daher wurde eine partielle und für den Lärmschutz optimierte Einhausung der Einfahrt geprüft. Eine an das Gefälle der Einfahrt angepasste Einhausung von ca. 4 m und eine Brüstung von 1 m reichen aus, damit die Planungswerte der ES II an allen Gebäuden bei Tag und Nacht eingehalten werden. Die bauliche Lösung ist in einem Schema-schnitt im Dossier Richtprojekt dargestellt.

Um auf die Lärmsituation reagieren zu können, wird gemäss §7 SNV festgelegt, dass eine teilweise Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt möglich ist. Es wird definiert, dass die Tiefgarage in offener Gestaltung mit partieller Einhausung und den notwendigen Absturzsicherungen zulässig ist.

Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen von Art. 7 LSV eingehalten sind.

### 6.6.9 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 m<sup>2</sup> 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. 1'265 m<sup>2</sup> (Dachflächen abzüglich Randbereiche) zur Verfügung.

Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektierten Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Für die Neubauten sind erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen. In den SNV wird festgelegt, dass die Überbauung energieeffizient zu planen und zu realisieren ist. Es ist mindestens der Minergie-Standard oder eine gleichwertige Lösung umzusetzen.

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 in der Phase Bauprojekt zu prüfen. Weiter wird eine angemessene, jedoch sparsame Beleuchtung der Erschliessungsbereiche gefordert. Dies trägt nicht nur zur Minderung des Stromverbrauchs bei, sondern mini-

miert 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 vernünftigem Aufwand nach- bzw. ausgerüstet werden können. Abgestützt auf das SIA-Merkblatt 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) wird für die Elektromobilität mindestens die Ausbaustufe C1 (Stromzuleitung zur Ladestation, Einbau der elektrischen Schutzeinrichtungen und der allfälligen Kommunikationsverkabelung) in den SNV vorgeschrieben. Diese müssen für 60-100% der Parkplätze ausgelegt werden.

### 6.6.10 Nichtionisierende Strahlung

Nordwestlich des Planungsgebiets verlief bis ins Jahr 2020 eine 220-kV-Freileitung der Axpo. Diese wurde mittlerweile erdverlegt. Somit ist die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) im Perimeter des GP sichergestellt.

Für die geplante Erschliessung des Gebiets über den Kreuzweg ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Strasse ein Kabelrohrblock der AEW (16-kV-Leitung) sowie der Axpo Grid AG (50-kV-Leitung) verläuft. Beide Werke sind vor der Eingabe des Baugesuchs frühzeitig in die Projektierung miteinzubeziehen, um allfällige Konflikte mit neuen Werkleitungen zu vermeiden.

## 6.7 Verkehr

### 6.7.1 Strassenerschliessung

#### *Vorbereich Kreuzweg*

Der Vorbereich zum Kreuzweg bildet einerseits den Siedlungsrand zur offenen Landschaft in Richtung Norden und dient andererseits als Auftakt für die neue Überbauung (Adressierung). Entsprechend erfordert dieser Bereich inklusive des Strassenraums eine besonders gute Gestaltung (vgl. §16 Abs. 5 SNV). Die oberirdischen Parkfelder entlang des Kreuzwegs werden beidseitig zum Eingangsbereich des Gebäudes 1 aufgeteilt und gruppiert, sodass dazwischen Begrünungen und Baumbepflanzungen möglich sind. Sie tragen zur Adressbildung und zur Einpassung gegenüber dem Kulturland bei.

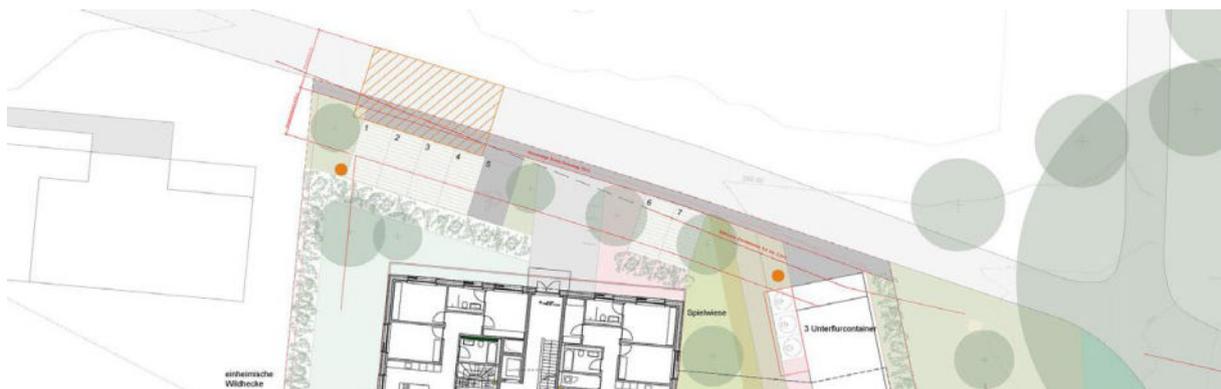


Abbildung 23 Richtprojekt Umgebung (Naef Landschaftsarchitekten), Situation Aussenräume mit Vorbereich Kreuzweg

#### *Erschliessung Areal*

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ist der Kreuzweg als Sammelstrasse (SS) klassiert. Aus fachlicher Sicht und der heutigen Funktion für das Areal stellt der Kreuzweg jedoch eine Zufahrtsstrasse dar. 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 Behin-

dertenparkplatz 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. Beim Typ Zufahrtstrasse ist gemäss Norm VSS 40 045 der Grundbegegnungsfall «Personenwagen / Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit» massgebend. Die maximale Geschwindigkeit ist mit 50 km/h signalisiert. Aufgrund der Gegebenheiten und des Strassencharakters ist jedoch mit einer Geschwindigkeit von weniger als 30 km/h (unabhängig der zulässigen oder signalisierten Geschwindigkeit) auszugehen. Aufgrund des Begegnungsfalls von PW / PW bei einer Geschwindigkeit von weniger als 30 km/h ist für den Kreuzweg gemäss Norm VSS 40 201 eine Mindestfahrbahnbreite von 4.40 m notwendig. Der Kreuzweg ist ab Einmündung der Kirchackerstrasse nördlich der Parzelle 898 bereits auf eine Breite von 5.00 m ausparzelliert (Eigentum der Einwohnergemeinde Riniken). Der Strassenabschnitt wurde in diesem Bereich jedoch noch nicht ausgebaut. In diesem Zusammenhang hätte die Gemeinde jederzeit die Möglichkeit, den Kreuzweg von einer Mindestbreite von 4.40 m ebenfalls auf eine Breite von 5.00 m auszubauen.

Der Ausbau des Kreuzwegs wird mit einer Strassenlinie gemäss §25 Abs. 2 SNV gesichert. Strassenlinien umfassen jene Flächen, die zur Erstellung oder zum Ausbau der Verkehrswege abzutreten sind. Der Gestaltungsplan berechtigt gemäss §132 BauG zur Enteignung für im öffentlichen Interesse erforderliche Werke und Massnahmen (Enteignungstitel). Das Land innerhalb einer genehmigten Strassenlinie kann gemäss §6 BauV enteignet werden, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

#### *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 79 Parkplätzen in der Tiefgarage und 7 Besucher-Parkplätzen entlang des Kreuzwegs auszugehen. Dies ergibt total 86 Parkfelder, welche gemäss Leitfaden Fahrtenmodell ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 215 Fahrten pro Tag generieren. Dies entspricht rund 3.8% (Anteil am DTV von 5'600 Fahrzeugen, Bruggerstrasse K455). In den Spitzenstunden am Morgen und Abend (Annahme jeweils 10%) liegt das zusätzliche Verkehrsaufkommen somit zwischen 20 bis 22 Fahrten.

Mit der Festlegung einer maximalen Anzahl von Parkfeldern in der Tiefgarage und einer konkret definierten Anzahl 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 müssen. Oberirdisch sind am Kreuzweg sechs Besucherparkfelder und ein Behindertenparkplatz zu realisieren. Auch diese sind auf das Notwendige zu beschränken und besonders gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Die teilweise offene Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt (partielle Einhausung) wird optisch nicht als Zäsur im Quartierfreiraum wahrgenommen.

Die oberirdischen Besucherparkfelder entlang des Kreuzwegs liegen im Unterabstand zur Gemeindestrasse. Parkfelder gelten ebenfalls als Bauten und Anlagen. Gemäss §111 BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 4 m ab Strassenmark einzuhalten. Gestaltungspläne dürfen gemäss §8 Abs. 2 BauV von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Durch die direkte Angliederung der Parkfelder an den Kreuzweg können die Gebäude und internen Freiräume zweckmässiger angeordnet werden, um die Siedlungs- und Wohnqualität sicherzustellen.

Die unter- und oberirdischen Parkplätze sind anhand der VSS-Norm 40 281 (Ausgabe 31. März 2019) 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 79 Parkplätze festgelegt. Diese sind im Richtprojekt Bebauung in der Tiefgarage ausgewiesen.

Bei einer Berechnung nach VSS-Norm 40 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> 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 7'302 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch inkl. Attika), was ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner ergibt. Das Richtprojekt Bebauung weist ein Plus von 6 Bewohnerparkplätzen gegenüber der Berechnung nach VSS-Norm 40 281 aus. Dies zur Gewährleistung und Sicherstellung eines angemessenen Angebots an Parkfeldern.

Nach VSS-Norm 40 281 werden basierend auf der Anzahl Bewohnerparkplätze die Richtwerte für Besucher- und Behindertenparkplätze berechnet. Pro 50 Parkfelder für Bewohner ist mindestens 1 Behindertenparkplatz auszuweisen. 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 Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 7.3 Besucher-PP. Zugunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung wurde dieser Wert auf 7 Besucher-PP abgerundet. Für die Besucher werden damit ein Behindertenparkplatz und sechs weitere oberirdische Parkfelder am Kreuzweg erstellt.

Richtwerte Besucher- und Behindertenparkplätze gemäss VSS 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 VSS 40 281 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-Güteklasse 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. Eine Überdachung der oberirdischen Veloabstellplätze ist nicht vorgesehen, da ein ausreichendes Angebot an gedeckten und abschliessbaren Veloabstellplätzen im Untergeschoss besteht und eine Überdachung aus raumästhetischen Gründen (wider dem ortsbaulichen Konzept mit den offen gehaltenen Zwischenräumen zwischen den einzelnen Gebäuden) negativ beurteilt wird.

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
<b>Total</b>	<b>48</b>		<b>170</b>

### 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 kann aufgrund der Lärmsituation gemäss Kapitel 6.6.8 in offener Gestaltung mit partieller Einhausung und den notwendi-

gen Absturzsicherungen ausgestaltet werden. Der Baubereich Tiefgaragenein- und ausfahrt 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 5 m ebener Bereich (eine Wagenlänge) zur Strasse hin vorsehen. Dies ist schwierig zu erfüllen, da die restliche Rampe ansonsten steiler ausfallen 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 24 Zufahrt Tiefgarage und Parkierungsanordnung 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 in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Kreuzweg und dem südlich gelegenen Wohnquartier durchlässig gestaltet.

Im Osten grenzt die Landwirtschaftszone an das Areal, in welcher die Durchwegung aus dem Baugebiet hinaus nicht zulässig ist und daher auch nicht vorgesehen wurde.

Ursprünglich war auch eine Fusswegverbindung über das westlich gelegene Wohnquartier an der Kirchackerstrasse innerhalb der Parzellen 859 bis 863 vorgesehen. Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegrecht). Mit dieser Wegverbindung wurde beabsichtigt, eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Kantonsstrasse zu ermöglichen. Die Realisierung einer Fussgängerverbindung über das westlich gelegene Quartier ist jedoch nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer im Zuge des Mitwirkungsverfahrens wird daher eine westliche FG-Anbindung nicht weiterverfolgt.

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.



Abbildung 25 Abstimmung der öffentlichen Fussgängerverbindungen in den Gestaltungsplänen

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.

#### 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 Stell-

flächen und die Distanzen zu den Gebäuden (maximale Schlauchlänge vom Stellplatz bis zum Hauseingang) beschrieben.

Im Rahmen des Richtprojekts wurde die Erschliessung für die Feuerwehr (Fahrzeumlänge 8m) geprüft und daraus drei Feuerwehr-Stellplätze (6 x 11 m) hergeleitet und im Situationsplan dargestellt. Von diesen Stellplätzen können sämtliche Gebäude erreicht werden. Die Stellplätze befinden sich auf dem Kreuzweg sowie innerhalb des Areals zwischen den Gebäuden 4 und 5. 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 26 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.

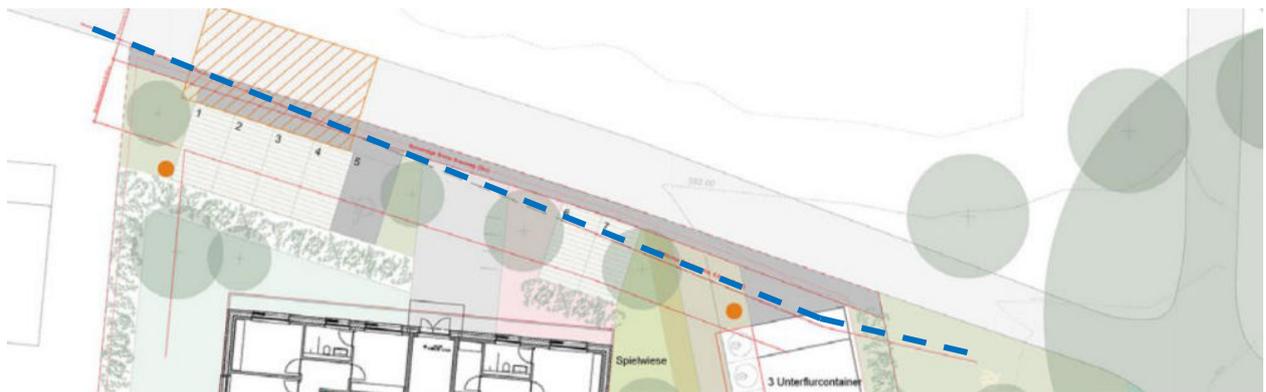


Abbildung 27 Nachweis Sichtzone mit Strassenparkierung im Richtprojekt Umgebung

## 6.8 Weiteres

### 6.8.1 Entsorgung

Gemäss Abklärung der Riniker Bauverwaltung bei die Firma Vögtlin Meyer AG (aktuelle Vertragspartne-rin für die Kehrichtabfuhr in Riniken), ist eine Unterflur-Entsorgung im Gebiet «Feisler» möglich. Die Voegtlin-Meyer Entsorgung AG verfügt über einen Kranwagen, um Unterfluranlagen zu leeren. Das Fahrzeug hat keine Möglichkeit, im Bereich der Waldzufahrt zu wenden. Für Wendemanöver des Kranwagens wird die Kirchackerstrasse mit einer Breite von mehr als 5 m als geeignet erachtet.

	<p>1: Sammelstelle vorwärts anfahren.</p>
	<p>2: rückwärts in Kirchackerstrasse einbiegen</p>
	<p>3: vorwärts in Kreuzweg einbiegen</p>

Abbildung 28 mögliches Wendemanöver nach Leerung der Entsorgungsstelle

Im Rahmen des Bauprojekts soll vor der Baueingabe als Alternative zum oben beschriebenen Wenderegime eine allfällige Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug im Zufahrtsbereich der Tiefgarage geprüft werden. Dadurch sollen längere Rückwärtsfahrten zugunsten der Verkehrssicherheit vermieden werden.

An den Standort der 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.

In der Gemeinde Riniken ist der generelle Entwässerungsplan (GEP, 2. Generation) in Bearbeitung. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP2 aufzuzeigen.

## 7 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der Gestaltungsplan basiert auf § 21 BauG und besteht aus den 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 19. Dezember 2023 (Beilage zum Gestaltungsplan). Dieser Projektstand bildet die Grundlage für die Sitzung mit dem Gemeinderat von Riniken am 22. Januar 2024.

### 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 8. August 2023 (Verabschiedung Gemeinderat)
- Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom 20. März 2024

## 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. Es wird festgelegt, dass unterirdische Bauten (z.B. Tiefgarage) unter Vorbehalt von §18 SNV (Baumgrube Tiefgarage / Baumpflanzung) im ganzen Perimeter innerhalb der Bauzone zulässig sind. 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 weitgehend offener Gestaltung mit den notwendigen Absturzsicherungen und mit einer für den Lärmschutz optimierten Einhausung 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 grös-

sere 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 §8 BNO geltenden Höhenmasse (Gesamthöhe / Fassadenhöhe) und dürfen mit Ausnahme von Dachaufbauten nicht überschritten werden. In den Baubereichen 2, 5 und 6 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. Überdachungen (exkl. Vordächer, Überdachungen von Aussenbereichen etc.) sind, soweit sie nicht mit Solaranlagen belegt sind und sowie sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen (Substratstärke). Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich. Die extensive Begründung hat gemäss Norm SIA 312 (2013) „Begrünung von Dächern“ zu erfolgen, welche aktuelle Erkenntnisse aus der Planung und Ausführung von Dachbegrünungen enthält. Ebenso sind umweltspezifische Überlegungen wie Regenrückhaltewirkung und ökologischer Ausgleich aufgeführt.

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. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

In §15 wird definiert, dass eine Abparzellierung von Baubereichen vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren gestattet ist. Die baurechtlichen Festlegungen und Regelungen des Gestaltungsplans 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. Dies gilt ebenso für die Auslegung aller weiteren Paragraphen, insbesondere auch für diejenigen der ökologischen Ausgleichsflächen (§21), der Stauden (§22), der Einzelbäumen/Baumgruppen (§23) sowie der Wildhecken (§24).

Gemäss §16 Abs. 5 wird für eine gute Adressbildung entlang des Kreuzweges (Vorbereich mit Besucherparkplätzen, Tiefgaragenein- und ausfahrt) eine hochwertige Gestaltung mit Bäumen und Grünflächen sowie eine gute Einpassung der Entsorgungsstelle vorgeschrieben.

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. Es wird festgelegt, dass ein gemeinschaftlich nutzbarer und gedeckter Aussenbereich zu erstellen ist. Dieser ist in offener Gestaltung auszuführen. Die Grösse gemäss Richtprojekt beträgt ca. 20 m<sup>2</sup> und soll im Rahmen des Baugesuchsverfahrens konkret festgelegt werden.

§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 in offener Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur zu gestalten. Die Abgrenzung der beiden Bereiche mittels Hecken bis maximal 1.80 m Höhe ist zulässig. Die einzelnen Privatgärten sind durchlässig zu gestalten und die Zonierungen der Garteneinheiten sind mit organischen Formen zur Gewährleistung der Privatsphäre auszugestalten.

§21 legt die Realisierung von ökologischen Ausgleichsflächen zur Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs und positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas fest. Sie sind mit Bäumen, Hecken, Kleinstrukturen und Sträuchern auszugestalten und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die ökologische Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Weiter können maximal 50% der ökologisch wertvoll gestalteten Dachflächen an die geforderten ökologischen Ausgleichsflächen gemäss §40a BauG angerechnet werden.

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 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. Der Gestaltungsplan berechtigt gemäss §132 BauG zur Enteignung für im öffentlichen Interesse erforderliche Werke und Massnahmen (Enteignungstitel). Das Land innerhalb einer genehmigten Strassenlinie kann gemäss §6 BauV enteignet werden, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

In §26 werden die Notzufahrten zu den Bereichen geregelt.

Die Anzahl der Parkfelder gemäss §27 (maximal 79 Parkfelder) weicht von der VSS-Norm ab und wird im Gestaltungsplan festgelegt. Aufgrund der ÖV-Güteklasse 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. Eine Überdachung der Veloabstellplätze ist nicht vorgesehen.

§29 legt die öffentliche Durchwegung innerhalb des Perimeters fest, welche auch 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. Dieser ist vor der Baufreigabe einzureichen.

### 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 werden die Anforderungen an die Versickerung und Retention festgehalten. Die Oberflächen sind ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und die Tiefgaragenein- und ausfahrt zu mindestens 90% unversiegelt auszugestalten. Diese Vorgabe stützt auf das Richtprojekt Umgebung ab. Die Retentionsflächen sind möglichst so zu gestalten, dass sie nicht abgezäunt werden müssen. Die standortnahe Retention ist zu gewährleisten. Es wird festgelegt, dass die Regenwassernutzung für allgemeine Bewässerungen über Tankanlagen zu prüfen ist. Beide Aspekte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

§ 32 definiert eine erneuerbare und umweltfreundliche Energienutzung. Die Überbauung ist energieeffizient zu planen und zu realisieren. Dabei ist mindestens der Standard Minergie oder eine gleichwertige Lösung zu realisieren. Für die Wärmeerzeugung sind Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Wärmepumpe Luft/Wasser) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorzusehen. Alternativ ist ein Anschluss an einen Wärmeverbund zu prüfen. 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-Merkblatt 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) wird diesbezüglich für die Elektromobilität mindestens die Ausbaustufe C1 (Stromzuleitung zur Ladestation, Einbau der elektrischen Schutzeinrichtungen und der allfälligen Kommunikationsverkabelung) verlangt. Diese müssen für 60-100% 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 §33 ist im Situationsplan festgelegt. Diese ist nach Möglichkeit als Unterflur-Entsorgungsstelle auszubilden. Die detaillierte Lage und Ausgestaltung der Entsorgungsstelle sind im Baugesuchsverfahren festzulegen. Diese ist in die Quartiergestaltung einzubetten.

§ 34 legt fest, dass Beleuchtungen im Freien auf das notwendige Mass zu beschränken sind. Weiter hat die Beleuchtung von privaten und öffentlichen Lichtquellen im Sinne einer Massnahme gegen die Lichtverschmutzung sparsam und angemessen zu erfolgen.

#### **7.1.6 Qualitätssicherung**

§ 35 gibt dem Gemeinderat das Recht, zur Sicherstellung der Konformität des Baugesuches mit den Zielen des Gestaltungsplans gemäss §5 Abs. 3 BNO unabhängige Fachpersonen (z.B. aus den Fachgebieten Städtebau/Architektur, Freiraum und Verkehr) zur Prüfung der Einhaltung der Zielsetzungen gemäss §1 SNV sowie der qualitativen Vorgaben des Gestaltungsplans einzusetzen. Dies ist eine Präzisierung von §56 Abs. 1 BNO.

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

#### **7.1.7 Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

In § 37 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.

§ 38 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 ➔ 0.75	Festlegung anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich ➔ 0.76 (Plus 2% der aGF gemäss Richtprojekt)	Haushälterischer Umgang mit Boden; Förderung des verdichteten Bauens, Vorgabe Erreichung Mindestdichte von 90 E/ha gemäss §5 BNO; sehr gute gestalterische Verträglichkeit
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 / 2 VG + Attika): 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 Mindestdichte von 90 E/ha gemäss §5 BNO; sehr gute gestalterische Verträglichkeit

Kriterium	BNO/ Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt	Regelung im Gestaltungsplan	Begründung/ Resultat
Besucherparkfelder	§111 BauG: Abstand von 4 m gegenüber Gemeindestrasse (Parkplatz gilt als Baute)	Gegenüber neuem Strassenrand (Ausbau Kreuzweg auf Breite von 5.00 m) liegt ein Abstand zwischen 0 m und 1 m vor	Gegenüber neu definierter Strassenlinie kein Abstand (Bereich oberirdische Parkierung grenzt direkt an)	Ausnahme, da keine Pflichtparkplätze, optimierte Anordnung der Gebäude und Aussenräume möglich, Erhöhung Siedlungs- und Wohnqualität

## 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 Mindestdichte für unüberbaute Wohn- und Mischzonen in diesem Raumtyp 90 EinwohnerInnen pro Hektare. Dementsprechend ist in §5 BNO für das Gestaltungsplangebiet «Feisler» eine Mindestdichte 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 m<sup>2</sup>, sprich 0.85 ha, was eine entsprechende Einwohnerdichte von rund 141.3 E/ha ergibt, womit die Mindestdichte gemäss §5 BNO 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.

Gestützt auf § 21 Abs 2 BauG wird nachfolgend hinsichtlich allfällig entgegenstehender (Dritt-)Interessen Stellung genommen. Im vorliegenden Fall betrifft dies insbesondere die möglichen Auswirkungen auf die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke, wie auch das Quartier Kirchackerstrasse/Kreuzweg im Allgemeinen.

**Gebäudehöhe / Bebauungsdichte:** Aufgrund der Möglichkeit im Rahmen des Gestaltungsplans ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren, übersteigen vier Gebäude des Areals Feisler diejenigen der Nachbarsparzellen um mindestens dieses Vollgeschosses. So sind Bauten mit drei Vollgeschossen und

einem zusätzlichen Attikageschoss bewilligungsfähig. Im Süden des Areals weist das Gebäude 8 den wohl grössten Einfluss auf die Nachbarschaft auf. Die Ausbildung des Gebäudes mit 3 VG + Attika ist wichtig für die stimmige Höhenentwicklung der Gesamtanlage. Das Gebäude 8 hält den grossen Grenzabstand von 8 m ein. Die Gebäude auf der Westseite sind so angeordnet, dass sie nicht direkt auf der gleichen Höhe wie die bestehenden Gebäude an der Kirchackerstrasse zu liegen kommen, sondern jeweils dazwischen. Zudem sind die mit 4 m Grenzabstand näher an der Parzellengrenze stehenden Gebäude 2 und 6 im Vergleich zu den anderen Gebäuden mit einem Geschoss weniger ausgestaltet (3 VG statt 3 VG + Attika). Die Beeinträchtigungen durch Schattenwurf und die baulichen Volumen werden demnach so gering wie möglich gehalten.

**Verkehr / Lärm:** Durch die Anordnung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage am Kreuzweg kann der zusätzliche Verkehr in kurzer Distanz über die Bruggerstrasse K 455 abgeleitet werden und damit eine allfällige Beeinträchtigungen des umliegenden Wohnquartiers minimiert werden. Auch die zusätzlichen Fussgänger und Radfahrer verkehren über bestehende Verbindungen im Norden und Süden des Areals. Wie im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens von diversen Anwohnern gefordert, wurde auf eine zusätzliche westliche Fussgängeranbindung verzichtet. Dies obwohl für die Parzellen 859 bis 863 eine Anmerkung (öffentliches Fusswegrecht) besteht, die eine solche Anbindung ermöglicht hätte. Mit dieser Wegverbindung wollte man eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Kantonsstrasse ermöglichen. Die Realisierung einer Fussgängeranbindung über das westlich gelegene Quartier ist jedoch nicht zwingend. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung der seitens der benachbarten Grundeigentümer vorgebrachten Argumente, soll die westliche FG-Anbindung nicht weiterverfolgt werden (vgl. Mitwirkungsbericht Anhang 10.4).

## 8.3 Zielerreichung

### 8.3.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet «Feisler» im südlichen Teil des Siedlungsgebietes von Riniken ist der 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 Verfahren 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 Wohnquartiers, das in Etappen realisiert werden kann.	Die Konzeption der Überbauung basiert auf der Grundidee des Studienauftragsprojekt 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 <sup>2</sup> , sprich 0.85 ha, was eine entsprechende Einwohnerdichte von rund 141.3 E/ha ergibt, womit die Mindestdichte gemäss BNO erreicht bzw. übertroffen 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 (Beurteilung als Zufahrtsstrasse aufgrund Funktion). 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 im Areal sichergestellt, die an die südlich liegende Fussgängerverbindung anknüpft wie auch an den Kreuzweg angebunden ist. 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.

Der Gemeinderat 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
- Nicola Busolini, MSc Architekt AAM

##### *Richtprojekt Umgebung*

Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Stahlrain 6, 5200 Brugg

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

### 9.2 Ablauf der Planung

Planungsschritt	Zeitraum
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 Richtprojektes 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	17. Februar 2023

Planungsschritt	Zeitraum
Hanna Jäggi.	
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
Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat	8. August 2023
Eingang der fachlichen Stellungnahme (Abt. Raumentwicklung)	29. September 2023
Neubeurteilung und Aktualisierung der fachlichen Stellungnahme (Abt. Raumentwicklung) bezüglich Abstand zum Kulturland	1. November 2023
Besprechung aktualisiertes Richtprojekt und Pendenzen der fachlichen Stellungnahme zusammen mit Ausschuss des Gemeinderates und der zuständigen Kreisplanerin der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung Hanna Jäggi.	29. November 2023
Verabschiedung der Planungsvorlage durch den Gemeinderat Riniken in die abschliessende kantonale Vorprüfung	22. Januar 2024
Vorlage des abschliessenden Vorprüfungsberichtes	20. März 2024
Öffentliche Auflage	22. April 2024 – 21. Mai 2024
<i>Beschluss durch den Gemeinderat Riniken</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 29. September 2023 zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Riniken am 20. März 2024 zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

### *Mitwirkung*

Parallel zur kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe wurde 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 fand vom 24. April 2023 bis 24. Mai 2023 statt. Während dieser Zeit gab es am 9. Mai 2023 im Zentrum Lee eine Informationsveranstaltung. Am 11. und 13. Mai 2023 fanden in der Gemeindekanzlei Riniken zudem Sprechstunden statt.

Es wurden 40 Eingaben von 16 verschiedenen Parteien aus der Bevölkerung eingereicht. Der Gemeinderat nahm zu den Eingaben Stellung und fasste die Ergebnisse in einen Mitwirkungsbericht zusammen (vgl. Anhang 10.4).

### *Öffentliche Auflage*

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt vom 22. April 2024 bis zum 21. Mai 2024 die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schutzwürdigen 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 19. Dezember 2023
- 10.4 Mitwirkungsbericht, verabschiedet durch den Gemeinderat am 8. August 2023

**PROGRAMM**

# Studienauftrag im Einladungsverfahren Neubau «Feisler» Gemeinde Riniken

**Auftraggeberin**

Baukonsortium Feisler  
c/o Wetter Industrie- + Gewerbebau AG  
Werkstrasse 7  
5608 Stetten

**Objekt**

Wohnüberbauung «Feisler»  
Grundstück Nr. 367, 5223 Riniken

30. März 2022



Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden  
+41 (0) 56 203 50 00  
baden@markstein.ch

Markstein AG Zürich  
Löwenstrasse 40  
8001 Zürich  
+41 (0) 43 810 90 10  
zuerich@markstein.ch

[www.markstein.ch](http://www.markstein.ch)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzung des Studienauftrages	4
1.3	Projektstandort / Bearbeitungsperimeter	4
1.4	Steckbrief Standortgemeinde Riniken AG	5
<b>2</b>	<b>Verfahren und allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
2.1	Auftraggeberin und Rechnungsadresse	6
2.2	Verfahrensbegleitung	6
2.3	Verfahren	6
2.4	Verfahrenssprache	7
2.5	Teilnehmer	7
2.6	Entschädigung	7
2.7	Auftrag und Weiterbearbeitung	7
2.8	Grundlage für die Berechnung des Honorars	9
2.9	Urheberrecht / Nutzungsrecht	10
2.10	Verbindlichkeitserklärung	10
2.11	Publikation der Ergebnisse	10
2.12	Weitergabe von Informationen und Daten	10
2.13	Ausstandsgründe, Befangenheit	10
2.14	Beurteilungsgremium	10
<b>3</b>	<b>Ablauf Studienauftrag</b>	<b>12</b>
3.1	Terminplan	12
3.2	Abgegebene Unterlagen	12
3.3	Fragenstellung und –beantwortung	13
3.4	Einzureichende Unterlagen	13
3.5	Darstellung der Projektstudien	14
3.6	Abgabe / Einreichung der Unterlagen	15
3.7	Lösungsvarianten	15
3.8	Voraussichtlicher Inhalt und Ablauf der Präsentation	15
3.9	Beurteilungskriterien	16
3.10	Orientierung über das Resultat	16
<b>4</b>	<b>Strategische Vorgaben</b>	<b>17</b>
4.1	Strategische Vorgaben Auftraggeberin	17
4.2	Vorgaben der Gemeinde Riniken	17
<b>5</b>	<b>Baurechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>18</b>
5.1	Bauzonenplan	18
5.2	Umgang mit der Zonengrenze	19
5.3	Auszug aus Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Riniken (07.12.2020)	19

5.4	Weitere baurechtliche Bestimmungen	20
<b>6</b>	<b>Pflichtenheft</b>	<b>21</b>
6.1	Wohnungsmix	21
6.2	Raumprogramm	21
6.3	Aussenräume	23
6.4	Freiräume	24
6.5	Parkierung	24
<b>7</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Anhänge</b>	<b>26</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Auftraggeberin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 367 (Feisler) in Riniken. Das Grundstück ist unbebaut. Rund 8'489 m<sup>2</sup> liegen in der Wohnzone 2 (Neu Riniken) – W2n. Die Restfläche (ca. 1892 m<sup>2</sup>) befindet sich ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone).

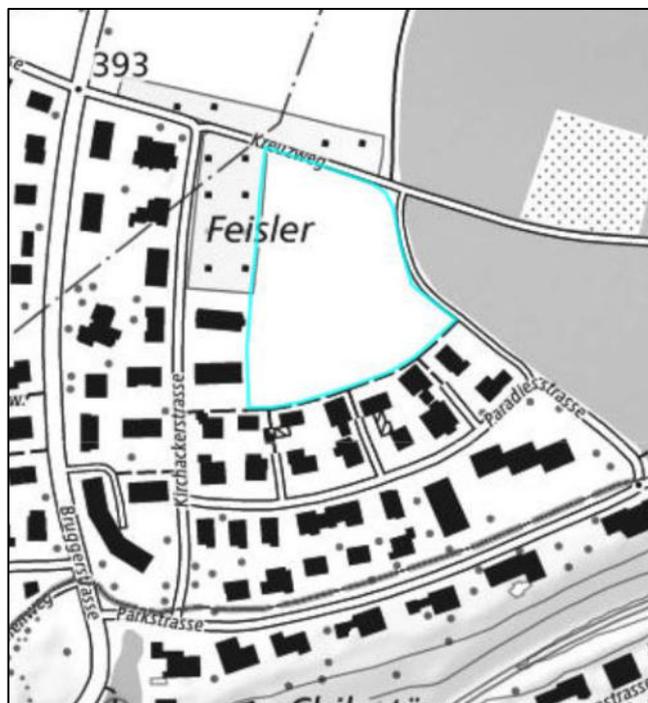
Die Auftraggeberin hat die Parzelle per 30. November 2021 erworben und möchte diese mit Eigentumswohnungen überbauen. Der Bauzonenflächenanteil der Parzelle Nr. 367 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat hat entschieden, dass als Basis für den Gestaltungsplan «Feisler» ein Studienauftrag durchzuführen ist. Eine Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters auf die gesamte Parzelle Nr. 367 nach erfolgtem Studienauftrag bleibt vorbehalten.

## 1.2 Zielsetzung des Studienauftrages

Mit dem Studienauftrag soll eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität der Überbauung sichergestellt sowie ein marktfähiges Projekt realisiert werden können.

Unter Betrachtung einer optimierten Wirtschaftlichkeit gilt es auszuloten, welche maximale Ausnutzung städtebaulich vertretbar und quartierverträglich ist.

## 1.3 Projektstandort / Bearbeitungsperimeter



- Der Projektperimeter (dunkelrot) liegt südöstlich vom Ortszentrum in Neu-Riniken. Das Grundstück 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 finden sich sowohl Einfamilien- als auch Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser.
- Das Grundstück ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den nördlich gelegenen Kreuzweg zu erschliessen.
- Die westlich gelegenen Parzellen 896, 897 und 898 werden derzeit überbaut.

#### 1.4 Steckbrief Standortgemeinde Riniken AG

---

Die wichtigsten Informationen zu Riniken AG in Kürze:

- Die Gemeinde Riniken liegt zwei Kilometer nordwestlich des Bezirkshauptortes Brugg und zählte per Ende 2021 1'487 Einwohner.
- Rund einen Kilometer südlich von Riniken liegt der Ortsteil Tiefgrueb, der mit Umiken zusammengewachsen ist.
- 2019 hatte die Gemeinde 383 Wohnungen und 287 Einfamilienhäuser. Die Leerstandsquote im Verhältnis zum Bestand betrug bei den Mehrfamilienhäusern 3.4% und bei den Einfamilienhäusern 1.4% - beide über dem nationalen Durchschnitt. Die Wohneigentumsquote betrug 64.9%.
- Öffentlicher Verkehr: Die Bushaltestelle Riniken Bruggerstrasse ist am nächstgelegenen (ca. 4 Fussminuten). Der nächste Bahnhof ist in Brugg. Mit dem Bus gelangt man in rund 8 Minuten, mit dem Fahrrad in 9 Minuten zum Bahnhof Brugg. Die Verbindung erfolgt zu Stosszeiten halbstündlich, ansonsten stündlich. Innerhalb von 36 Minuten erreicht man mit dem Öffentlichen Verkehrsmittel den Hauptbahnhof Zürich, in rund 25 Minuten den Bahnhof Aarau. Der Bahnhof Brugg ist gut an die grossen Städte angebunden.
- Motorisierter Individualverkehr: Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A3 ist in Hausen – rund 12 Fahrminuten entfernt oder in Frick – rund 15 Minuten entfernt (für Richtung Basel).
- Bildung: In Riniken findet sich ein Kindergarten sowie Primarklassen der 1. bis 6. Stufe. Die Real-, Sekundar-, und Bezirksstufe absolvieren die Schüler in Brugg. Die Schule Riniken findet sich im nördlichen Gemeindegebiet und ist in rund 11 Gehminuten erreichbar (15 Minuten entlang des Waldrandes).
- Einkauf: Riniken verfügt über einen Volg. Umfassendere Einkaufsmöglichkeiten finden sich insbesondere in Brugg.

## **2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen**

### **2.1 Auftraggeberin und Rechnungsadresse**

---

Die Auftraggeberin ist:

Baukonsortium Feisler  
c/o Wetter Industrie- + Gewerbebau AG  
Werkstrasse 7  
5608 Stetten

Rechnungsadresse:

Wetter Generalbau  
c/o Wetter Industrie- + Gewerbebau AG  
Werkstrasse 7  
5608 Stetten

### **2.2 Verfahrensbegleitung**

---

Der Studienauftrag wird durch die Firma Markstein AG durchgeführt:

Markstein AG  
Haselstrasse 16  
Postfach  
5401 Baden

Kontaktpersonen:

Nadine Bucher  
E-Mail: [nadine.bucher@markstein.ch](mailto:nadine.bucher@markstein.ch)

Öffnungszeiten Empfang:

Mo – Do: 07:30 – 12:00 Uhr, 13:30 – 17:30 Uhr  
Freitag: 07:30 – 12:00 Uhr, 13:30 – 17:00 Uhr

### **2.3 Verfahren**

---

Der Studienauftrag wird in Anlehnung an die SIA Norm 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge / 2009 durchgeführt. Die Auftraggeberin unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, den Studienauftrag mit einer optionalen Bereinigungsstufe mit Projekten der engeren Wahl, falls es sich als notwendig erweist, zu verlängern. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

## **2.4 Verfahrenssprache**

---

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Mündliche Auskünfte werden im Rahmen der Projektbearbeitung nicht erteilt.

## **2.5 Teilnehmer**

---

Am Studienauftrag nehmen vier Teams bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro teil. Die Landschaftsarchitekten dürfen nur in einem Team mitarbeiten. Das Landschaftsarchitekturbüro ist der Verfahrensleitung innert zwei Wochen nach Versand Studienprogramm mitzuteilen.

- Frei Architekten AG, Aarau
- Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich
- Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Brugg
- hhplus AG, Eglisau

## **2.6 Entschädigung**

---

Alle am Studienauftrag teilnehmenden Planungsteams, welche die verlangten Unterlagen (gemäss Ziffer 3.4) vollständig und zeitgerecht einreichen, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 25'000.00 (exkl. MWST).

Für den Beizug der vorgeschriebenen oder allfälliger weiterer Spezialisten durch die Teilnehmenden werden keine zusätzlichen Entschädigungen vergütet. Die Summe versteht sich inklusive Nebenkosten/Spesen sowie sämtlicher weiterer Leistungen. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt an das Architekturbüro (federführendes Teammitglied). Die Verteilung innerhalb des Planungsteams liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden.

## **2.7 Auftrag und Weiterbearbeitung**

---

Der Architekt und der Landschaftsarchitekt des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes soll – vorbehältlich der Vertragseinigung der Parteien – mit den SIA Phasen Projektierung (Richtprojekt soll als Vorprojekt dienen), Ausschreibung und Realisierung beauftragt werden.

Der Gestaltungsplan wird vom Büro Ackermann + Wernli AG aus Aarau ausgearbeitet. Vom Planungsteam allenfalls zusätzlich benötigte gestalterische/unterstützende Leistungen werden als Zusatzleistungen vergütet.

Für am Studienauftrag freiwillig beigezogene Fachplaner besteht die Aussicht, jedoch kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Die Realisierung wird als Einzelleistungsträgermodell zum Einsatz kommen. Die Verträge der Planer sowie auch der Unternehmer werden direkt mit der Investorin abgeschlossen. Die Projektleitung hat die Wetter Generalbau inne, welche sowohl die Planer als auch das Baumanagement führt. Das nachfolgende Organigramm dient zur Veranschaulichung der Vertragsverhältnisse und der Weisungsbefugnis.

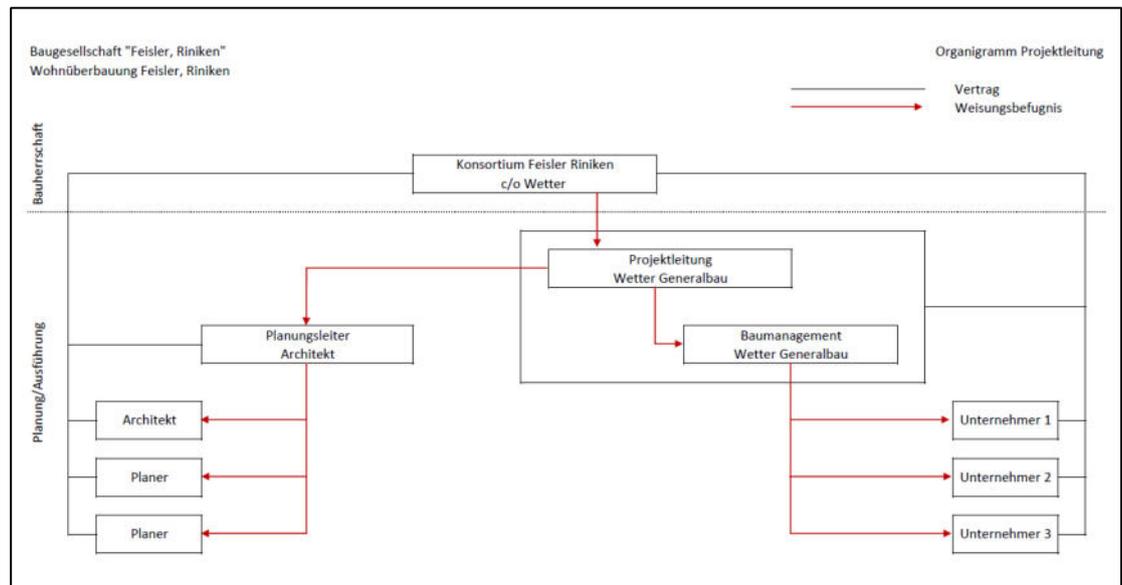


Abbildung 1: Projektorganigramm Konsortium Feisler

### Teilleistungen Architekt

Es wird beabsichtigt, die Architekten gemäss SIA 102/2014 mit mindestens folgenden Teilleistungen zu beauftragen:

Phase 3: Projektierung		
4.31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten	2%
	Vorprojekt	5%
4.32 Bauprojekt	Bauprojekt	13%
	Detailstudien	4%
4.33 Bewilligung	Bewilligungsverfahren	2.5%
Phase 4: Ausschreibung		
4.41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	10%
Phase 5: Realisierung		
4.51 Ausführungsprojekt	Ausführungspläne	15%
4.52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6%
4.53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	0%
	Dokumentation über das Bauwerk	0.5%
	Leitung der Garantearbeiten	0%
	Schlussabrechnung	0%
<b>Gesamt</b>		<b>58%</b>

## Teilleistungen Landschaftsarchitekt

Es wird beabsichtigt, den Landschaftsarchitekten gemäss SIA 105/2014 mit mindestens folgenden Teilleistungen zu beauftragen:

<b>Phase 3: Projektierung</b>		
4.31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten	3%
	Vorprojekt	7%
4.32 Bauprojekt	Bauprojekt	10%
	Detailstudien	4%
4.33 Bewilligung	Bewilligungsverfahren	2.5%
<b>Phase 4: Ausschreibung</b>		
4.41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	10%
<b>Phase 5: Realisierung</b>		
4.51 Ausführungsprojekt	Ausführungspläne	15%
4.52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6%
4.53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	0%
	Dokumentation über das Bauwerk	0.5%
	Leitung der Garantierarbeiten	0%
	Schlussabrechnung	0%
<b>Gesamt</b>		<b>58%</b>

## 2.8 Grundlage für die Berechnung des Honorars

### 2.8.1 Honorar Architekt

Als Basis für die Berechnung des Architektenhonorars gelten die folgenden Faktoren:

- Honorarberechnung nach Baukosten
- Koeffizienten Z1 / Z2, Werte für das Jahr 2018
- Schwierigkeitsgrad n, max. 1.0
- Anpassungsfaktor r, max. 1.0
- Teamfaktor i, max. = 1.0
- Faktor für Sonderleistungen s, max. = 1.0
- Mittlerer Stundenansatz von CHF 130.00 exkl. MWST.
- Rabatt/Reduktion der Faktoren nach Ermessen Architekt

Es ist keine Etappierung geplant.

### 2.8.2 Honorar Landschaftsarchitekten

- Honorarberechnung nach Baukosten
- Koeffizienten Z1 / Z2, Werte für das Jahr 2018
- Schwierigkeitsgrad n, max. 1.0
- Anpassungsfaktor r, max. 1.0
- Teamfaktor i, max. = 1.0

- Faktor für Sonderleistungen s, max. = 1.0
- Mittlerer Stundenansatz von CHF 130.00 exkl. MWST
- Rabatt/Reduktion der Faktoren nach Ermessen des Landschaftsarchitekten

## **2.9 Urheberrecht / Nutzungsrecht**

---

Die Urheberrechte verbleiben bei den Projektverfassern. Die Nutzungsrechte am Projekt gehen durch Vergütung der erbrachten Leistungen auf die Auftraggeberin über. Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum der Auftraggeberin. Die erarbeiteten Projekte dürfen ohne Zustimmung der Auftraggeberin nicht veröffentlicht werden (Firmenpräsentation, Homepage, etc.).

## **2.10 Verbindlichkeitserklärung**

---

Die Bestimmungen dieses Programms und der Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium und die TeilnehmerInnen des Studienauftrags verbindlich. Durch die Abgabe des Studienbeitrags erkennen alle TeilnehmerInnen diese Grundlagen und die Entscheidung des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen an.

## **2.11 Publikation der Ergebnisse**

---

Das Recht auf Erstveröffentlichung hat die Auftraggeberin. Im Anschluss an die Erstveröffentlichung steht der Auftraggeberin und den Planungsteams das Recht zu, die Studienergebnisse unter gegenseitiger Namensnennung zu veröffentlichen.

## **2.12 Weitergabe von Informationen und Daten**

---

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc., welche den Teilnehmenden im Zusammenhang mit dem Studienauftrag abgegeben werden, an Dritte (z.B. Medien) ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Auftraggeberin nicht erlaubt.

## **2.13 Ausstandsgründe, Befangenheit**

---

Es gelten die Bestimmungen zur Befangenheit und zu Ausstandsgründen gemäss Wegleitung zur Ordnung SIA 143/2013.

## **2.14 Beurteilungsgremium**

---

Die Beurteilung der eingereichten Projekte wird durch folgendes Beurteilungsgremium vorgenommen, allesamt sind 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 findet 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 werden. Die Auftraggeberin behält sich vor, notwendige Experten für die Beurteilung hinzuzuziehen (bspw. Bauökonom).

### 3 Ablauf Studienauftrag

#### 3.1 Terminplan

---

31. März 2022	Start Studienauftrag + Ausgabe der Unterlagen (Email)
01. April 2022	Abgabe Modell (muss in Baden abgeholt werden)
11. April 2022	Eingabefrist für Fragen der Teilnehmer
28. April 2022	Zustellung Fragenbeantwortung an alle Teilnehmer (Email)
8. Juli 2022, 16 Uhr	Abgabe der Projekte
15. Juli 2022, 16 Uhr	Abgabe Modelle
Juli 2022	Vorprüfung durch Markstein AG
8. August 2022	Projektpräsentation durch die Architekturbüros, Zeitfenster: 08.00 h bis 17.00 h
Mitte August 2022	Tagung Beurteilungsgremium und telefonische Mitteilung an Teilnehmer
September 2022	Versand Beurteilungsbericht an die Teilnehmer

#### 3.2 Abgegebene Unterlagen

---

Den eingeladenen Teilnehmern werden folgende Unterlagen abgegeben:

1. Programm Studienauftrag .pdf
2. 3D-Modell des Geländes sowie Orthophoto .dxf / .dwg / .xml / .tiff / .jpg
3. Werkleitungsplan .pdf
4. Matrix Mengenauszüge inkl. Kurzanleitung .pdf / .xls
5. Matrix Wohnungsmix / Parkierung .pdf / xls
6. Gültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Riniken vom 07.12.2020 .pdf
7. Gültiger Bauzonenplan der Gemeinde Riniken vom 27.01.2021 .pdf
8. Modellgrundlage, 1:500 in Gips mit Einsatz
9. Grundbuchauszug .pdf
10. Verfasserblatt .doc/.pdf

### 3.3 Fragenstellung und –beantwortung

---

Allfällige Fragen können per Mail bis am 11. April 2022 an die Verfahrensbegleitung (Ziffer 2.2) gerichtet werden.

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Fragen liegt bei den Projektverfassern. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Die Antworten der eingegangenen Fragen werden anonymisiert allen Teilnehmern als verbindliche Ergänzung zum Programm des Studienauftrags bis spätestens am 28. April 2022 zugestellt.

Im Sinne eines identischen Informationsstandes aller Teilnehmenden ist eine direkte Kontaktaufnahme mit Amtsstellen nicht erlaubt. Die Studienbegleitung koordiniert allfällige Fragen im Rahmen der Fragenbeantwortung.

### 3.4 Einzureichende Unterlagen

---

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

1. Situationsplan mit Umgebung, M 1:500  
Darstellung der Gebäudevolumen der zum Verständnis notwendigen Höhenkoten. Darstellung Grundstückzufahrt / Anschluss Erschliessungsstrasse.
2. Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung kombiniert, M 1:200  
Darstellung aller wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung sowie der zum Verständnis notwendigen Höhenkoten auf der Ebene Erschliessungsstrasse.
3. Grundrisse aller Unter- und Obergeschosse, M 1:200
  - Die Grundrisse sind so zu bezeichnen, dass deren Lage / Standort nachvollziehbar ist
  - Die Wohnungen sind sinngemäss zu nummerieren, bezeichnen und mit entsprechender Grössenangabe «HNF» (inkl. Reduit) zu deklarieren
  - Ausweisung der Aussenflächen (Allgemein und Privat)
4. Wohnungsgrundrisse inkl. Möblierung, M 1:100
5. Zur Beurteilung des Projekts notwendige Fassaden und Schnitte, 1:200  
Die Schnittebenen sind beidseitig deutlich über die Grenzen des Projektperimeters zu legen und mit Höhenangaben zum projektierten und gewachsenen Terrain zu versehen. In diesem Kontext sind die angrenzenden Nachbargebäude schematisch darzustellen
6. Erläuterungsbericht auf Plänen
  - Konzept Städtebau, Architektur, inkl. Schwarzplan
  - Konzept Freiraum in Bezug auf die Wegleitung BVU Gestaltungspläne Werkzeugkasten 4e zum Planungswegweiser vom November 2021, Anhang II: Merkblatt «Begründung siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis»
  - Konstruktions- und Materialbeschrieb
7. Nachweis Einhaltung der Gebäude- und Grenzabstände

8. Nachweis Mengenauszüge einschliesslich Planschemas
  - Ausgefüllte Matrizen gemäss Vorgabe Ziff. 3.2
  - Parkplatzberechnung und Ausweisung Differenz Norm zu Pflichtenheft
  - Sämtliche Berechnungen müssen nachvollziehbar sein
9. Modell auf Modellgrundlage, 1:500  
Die Bauvolumen sind in mattem Weiss (keine Plexiglaskörper) auf der abgegebenen Modellgrundlage darzustellen.
10. Verfasserblatt

Das Beurteilungsgremium wünscht keine Visualisierungen.

### **3.5 Darstellung der Projektstudien**

---

Die Darstellung soll auf 4 Plänen im A0-Format liegend erfolgen. Jedes Blatt ist mit einem graphischen Massstab und wo sinnvoll mit Nordpfeilen zu versehen.

Sämtliche Planunterlagen sind 1x ungefalted und ungerollt auf weissem, festem Papier abzugeben.

Die Pläne sind zudem im pdf-Format auf einem Datenträger (Stick), verkleinert auf Format A3, abzuspeichern. Es ist auf eine angemessene Grösse der Dateien (nicht mehr als 10 MB pro Datei) und auf nachvollziehbare Dateibezeichnungen zu achten. Pro Plan, Bericht oder Formular ist eine Datei zu erstellen.

Alle zum Verständnis wichtigen Höhenkoten müssen in den Grundrissen, Fassaden und Schnitten enthalten sein. In den Schnitten und Fassaden sind bestehende und neue Terrainlinien einzuzeichnen. Die Parzellengrenzen sowie die Zonengrenze sind darzustellen.

### 3.6 Abgabe / Einreichung der Unterlagen

---

Die verlangten Unterlagen sind spätestens bis am 8. Juli 2022, 16.00 Uhr, das Modell bis am 15. Juli 2022, 16 Uhr, bei der Studienauftragsbegleitung (Ziffer 2.2) einzureichen. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Projekte liegt bei den Projektverfassern. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

### 3.7 Lösungsvarianten

---

Jedes Architekturbüro darf nur einen Entwurf einreichen. Lösungsvarianten sind nicht zulässig und werden nicht beurteilt.

### 3.8 Voraussichtlicher Inhalt und Ablauf der Präsentation

---

Es ist der Auftraggeberin wichtig, die Teilnehmer des Studienauftrags kennenzulernen und einen Einblick in die jeweilige Firmenkultur zu erhalten. Die durch die teilnehmenden Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros vorzubereitende Präsentation findet am 8. August 2022 statt. Die Räumlichkeiten werden noch bekannt gegeben.<sup>1</sup>

Inhalt und Ablauf der Präsentation:

- |               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| – 25 min      | Vorstellen Projektteam und Projekt |
| – 20 min      | Diskussion / Fragerunde            |
| – 15 min      | Reserve                            |
| <b>60 min</b> | <b>Total</b>                       |

---

<sup>1</sup> Für die Präsentationen der Projekte wird eine separate Einladung verschickt.

### **3.9 Beurteilungskriterien**

---

Das Beurteilungsgremium prüft und bewertet die Projekte nachfolgenden Kriterien:

#### **A Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur**

- Gesamtkonzept / städtebauliche Eingliederung
- Architektonischer und Landschaftsarchitektonischer Ausdruck
- Innenräumliche Qualitäten (Raumflüsse, Wohnwert, Besonnung und Belichtung, Fernsicht, Raumhöhen etc.)
- Aussenräumliche Qualitäten (Terrassen, Sitzplätze, Loggien und Wintergärten etc.)
- Freiräumliche Qualitäten (Bepflanzungs- und Begrünungskonzept, Nutzungsanordnung öffentlich / gemeinschaftlich / privat, ökologischer Wert)
- Erschliessung und Parkierung
- Materialisierung / Konstruktion

#### **B Wirtschaftlichkeit / Kosten**

- Erstellungskosten im Verhältnis zu den Erträgen
- Maximierung der möglichen Nutzflächen
- Flächeneffizienz, bestmögliches Verhältnis Gesamtgeschossfläche zu vermietbarer Fläche
- Planung wirtschaftlicher Untergeschosse

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung.

### **3.10 Orientierung über das Resultat**

---

Die Teilnehmer werden nach der Beurteilung telefonisch über das Resultat informiert. Anschliessend wird der Entscheid den Teilnehmenden schriftlich (Email) zugestellt.

Die Ergebnisse werden im Beurteilungsbericht zusammengefasst und voraussichtlich im September 2022 den Teilnehmenden zugestellt.

## 4 Strategische Vorgaben

### 4.1 Strategische Vorgaben Auftraggeberin

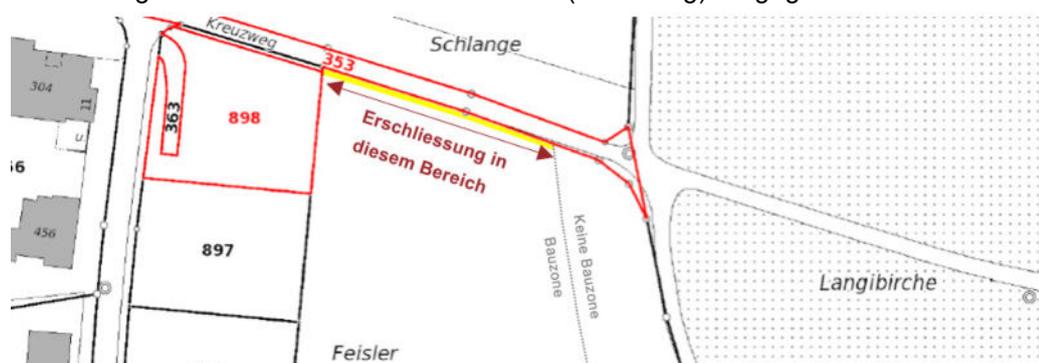
Folgende strategischen Vorgaben sind bei der Projektierung zu berücksichtigen:

- Auf dem Projektperimeter ist eine reine Wohnüberbauung zu planen. Es sind nur Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Realisierung sieht keine Etappierung der Überbauung vor.
- Auf Maisonettewohnungen ist zu verzichten
- Repetitive Geschossgrundrisse (Regelgrundrisse) sind zu berücksichtigen. Im obersten Geschoss sind speziellere Wohnungen mit grosszügigen Aussenräumen (40 -100 m<sup>2</sup>), die teilweise gedeckt sind (mind. 12 m<sup>2</sup>), vorzusehen.
- Die Ausnutzung ist zu optimieren unter der Voraussetzung der Quartierverträglichkeit und städtebaulichen Qualität.
- Der Wirtschaftlichkeit des Neubaus ist hohe Beachtung zu schenken.
- Es ist darauf zu achten, dass die Betriebskosten des Neubaus möglichst tief gehalten werden können (Verwendung von Materialien und technischen Anforderungen)
- In Anlehnung an den Minergie-Standard wird ein niedriger Energieverbrauch angestrebt.
- Es sind effiziente Grundrisse mit möglichst wenig Verkehrsfläche anzustreben, die eine vielfältige Nutzung sowie Möblierung der einzelnen Räume ermöglichen (Formquotient oberirdisch HNF/GF  $\geq 0.78$ )
- Seitens Bauherrschaft wird gestützt auf die Dichtevorgabe der Gemeinde mit einer Dichte zwischen 0.7 und 0.8 inkl. Attikageschoss gerechnet.

### 4.2 Vorgaben der Gemeinde Riniken

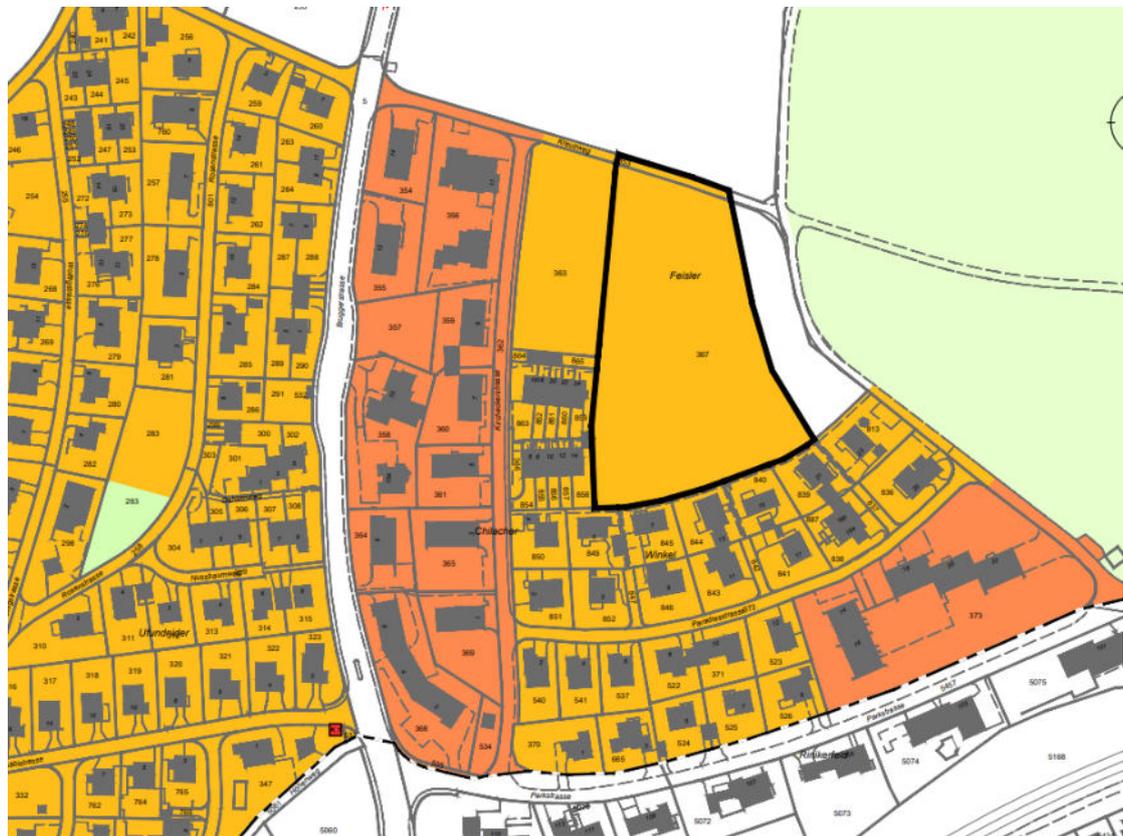
Die Vorgaben der Gemeinde Riniken finden sich in der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung / Art 5 «Sondernutzungsvorschriften» (Kapitel 5.3).

Ergänzend zu den Vorgaben der BNO wird von der Gemeinde Riniken zwingend die Erschliessung des Perimeters über den Norden (Kreuzweg) vorgegeben.



## 5 Baurechtliche Rahmenbedingungen

### 5.1 Bauzonenplan



Quelle: Bauzonenplan, Gemeinde Riniken, 27. Januar 2021

**Nutzungs-zonen:**

	DK	Dorfkernzone
	D	Dorfzone
	W2a	Wohnzone 2 (Alt-Riniken) für Ein-, Zwei-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser
	W2n	Wohnzone 2 (Neu-Riniken) für Ein-, Zwei-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser
	W3	Wohnzone 3 für Mehrfamilienhäuser
	W\"B\"	Wohnzone "Bestand" beschränkte Bauzone
	WA	Wohn- und Arbeitszone
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Gr	Grünzone

**Überlagernde Zonen:**

	GP	Gestaltungsplanpflicht
---	----	------------------------

**Überlagernde Zonen:**

	Gewässerraum gemäss BNO §22
---	-----------------------------

## 5.2 Umgang mit der Zonengrenze

---

Die Gemeinde Riniken regelt den Abstand zur Bauzonengrenze bzw. zum Kulturland in §37 BNO wie folgt:

### Art. 37 Abstand gegenüber dem Kulturland

- 1 Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.0 m einzuhalten.
- 2 Für Stützmauern bis 1.80m gilt ein Abstand von 60cm zum Kulturland.  
Der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 1.80m ist.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird eine Unterschreitung dieses Abstandes gegenüber dem Kulturland in Anwendung von §21 BauG, Abs. 2 als möglich erachtet, sofern dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis ausgewiesen werden kann.

Stützt der Entwurf auf eine Unterschreitung des Abstandes gegenüber dem Kulturland ab, ist dieses bessere Ergebnis seitens des Planungsteams nachvollziehbar aufzuzeigen und detailliert zu begründen, so dass die Argumentation im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren herangezogen werden kann.

Vorgabe: Ein **minimaler Gebäudeabstand von 2.0 m** zum Kulturland ist einzuhalten.

Gemäss Rücksprachen mit der Kreisplanerin und dem zuständigen Fachstelle ALG darf das Kulturland im vorliegenden Projekt nicht für den ökologischen Ausgleich genutzt werden. Dieser ist innerhalb der Bauzone vorzusehen.

## 5.3 Auszug aus Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Riniken (07.12.2020)

---

### Art. 5 Sondernutzungsplanpflicht

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

Die Bau- und Nutzungsordnung vom 07.12.2020 der Gemeinde Riniken ist zu berücksichtigen. Die geplanten Projekte müssen entsprechend der BNO umsetzbar sein.

#### 5.4 Weitere baurechtliche Bestimmungen

---

Parzellen Nr.:	367
Grundstücksfläche:	10'381 m <sup>2</sup>
Zone:	Wohnzone 2 (Neu-Riniken), Landwirtschaftszone
Standortbelastung:	Keine Eintragung im Kataster der belasteten Standorte
Gefahrenkarte Hochwasser:	Gemäss Hochwasserschutzplan (Genehmigung per 24.08.2020) der Gemeinde Riniken besteht für das Grundstück Nr. 367 keine Gefahr. Entsprechende Aktualisierung zum Agis ist noch hängig. Der mittleren und geringen Gefährdung im nordwestlichen Bereich der Parzelle gemäss Agis ist daher keine Beachtung zu schenken.
Gestaltungsplanpflicht:	Ja
Velo Abstellplätze:	Gemäss Norm
Auto Abstellplätze:	Gemäss VSS-Norm 40 291 Ausgabe 2021-12
Archäologische Fundstellen:	Keine Eintragung in der Fachkarte «Archäologische Fundstellen» (Quelle: Agis online, 06.01.2022)
Schutzraum:	Gemäss Agis (Quelle: online, 06.01.2022) von der Schutzraumspflicht befreit (Deckungsgrad $\geq$ 110%). Gemäss Auskunft Gemeinde Riniken (10.01.2022) beträgt der aktuelle Deckungsgrad 122%. Für rund 330 zusätzliche Einwohner ist ein Schutzplatz gewährleistet.

## 6 Pflichtenheft

### 6.1 Wohnungsmix

Die Gemeinde Riniken weist ein hohes Potential für Eigentumswohnungen auf. Das Augenmerk liegt auf Wohnungen mit 3.5 und 4.5 Zimmern sowie auf einem kleinen Anteil an 2.5- und 5.5-Zimmer Wohnungen. Um möglichst diversifizierte Zielgruppen ansprechen zu können, wird ein vielfältiger Wohnungsmix verfolgt.

Wohnungstyp	Anteil	NF
2.5 Zimmer	Max. 5%	60 - 65 m <sup>2</sup>
3.5 Zimmer	40 – 45 %	95 - 102 m <sup>2</sup>
4.5 Zimmer	45 – 50 %	112 – 118 m <sup>2</sup>
5.5 Zimmer	10 – 15 %	125 – 135 m <sup>2</sup>

- Die ausgewiesenen Wohnungsflächen sind einzuhalten
- In den Attikageschossen sind 3.5- bis 5.5- Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 95 bis 150 m<sup>2</sup> und grosszügigen Aussenflächen von 40 – 100 m<sup>2</sup> vorzusehen. Es ist ein gedeckter Teil von mind. 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- Eine private Aussenfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> pro Geschosswohnung ist vorzusehen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen sind im Sinne des Sicherheitsgefühls ausschließlich in Regelgeschossen und nicht im Erdgeschoss zu platzieren

### 6.2 Raumprogramm

#### 6.2.1 Ausbaustandard

- Guter Ausbaustandard (aber nicht luxuriös)

#### 6.2.2 Grundrisse

- Vielfältig nutz- und möblierbare Räume, welche auch auf Veränderungen der Zielgruppe reagieren können
- Auf überdimensionierte Verkehrsflächen ist zu verzichten, es ist eine hohe Flächeneffizienz anzustreben
- Die Grundrisse sollen in Tag- und Nachtbereiche gegliedert werden. Der Eingangsbereich soll so liegen, dass ein Durchqueren des Nachtbereichs, um in den Tagbereich zu gelangen, möglichst vermieden wird
- Anforderungen an eine anpassbare Behindertengerechtigkeit nach SIA 500 sowie an das altersgerechte Wohnen sind zu erfüllen (schwollenloser Zutritt auf die privaten Aussensitzplätze, bodenebene Duschen, etc.)

### 6.2.3 Fläche Wohnen, Essen, Küche, Zimmer:

- 2.5 Zimmer: ca. 30 bis 36 m<sup>2</sup>
- 3.5 Zimmer: ca. 38 bis 42 m<sup>2</sup>
- 4.5 Zimmer: ca. 40 bis 45 m<sup>2</sup>
- 5.5 Zimmer: ca. 40 bis 45 m<sup>2</sup>
- Allfällige Restflächen sind dem Wohn- Essbereich zuzuordnen
- Minimale Zimmerdimensionierung: 13 m<sup>2</sup>
- Masterbedroom von 14 – 18 m<sup>2</sup>, wobei ein Schrank mit einer Breite von mindestens 3.00 m Platz finden muss

### 6.2.4 Küche

- 2.5 Zimmer: mindestens 6 bis 7 Elemente, davon 2 hoch
- 3.5 Zimmer: mindestens 7 bis 8 Elemente, davon 3 hoch
- 4.5- und 5.5 Zimmer: 8 bis 9 Elemente, davon 2 hoch
- Die genannten Elemente können vereinzelt weniger als 60 cm in der Breite aufweisen
- Auf Einfrontenküchen sowie geschlossene Küchen ist zu verzichten
- Inselösungen werden bevorzugt, falls es die Platzverhältnisse zulassen
- Sofern sich das Spülbecken / das Kochfeld auf der Insel befindet = Tiefe mindestens 90 cm

### 6.2.5 Nasszelle

- 2.5-Zimmer: 1 Badezimmer (übliche Armaturen plus Dusche)
- Ab 3.5-Zimmer: 2 Badezimmer (übliche Armaturen plus 1 x Dusche und 1 x Badewanne)
- Wenn möglich sind die Nasszellenräume mit Fenster auszustatten (zumindest eine von beiden, falls architektonisch lösbar)
- Nasszellen mit Duschen sollen möglichst direkt vom Masterbedroom zugänglich sein (ab 3.5-Zimmer)
- Duschen sind mindestens 90 cm breit, raumlang und schwellenlos auszuführen
- Das Lavabo in der Master-Nasszelle soll ca. 100 bis 120 cm breit sein
- Ein Tausch von Dusche und Badewanne sollte innerhalb der geplanten Nasszellen möglich sein (Käuferwunsch)

### 6.2.6 Réduits und Garderoben

- Pro Eigentumswohnung ist ein Reduit von ca. 4.0 m<sup>2</sup> vorzusehen
- Im Reduit sind die Haustechnikunterverteilung (Elektroverteiler, Sanitärverteiler, Heizverteiler) sowie der Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) anzuordnen
- Es wäre ein Mehrwert, wenn bei den Erdgeschosswohnungen (3.5 bis 5.5 Zimmer) der im UG liegende Keller - kann ein grosser Raum sein - über eine interne Treppe erreichbar wäre. Ein Reduit auf Erdgeschossebene ist dann nicht mehr notwendig. Wünschenswert ist in dieser Disposition ebenso der direkte Zugang vom Keller in die Tiefgarage.

Waschküche / Keller: 3.5 Zimmer: min. 16 m<sup>2</sup>  
 4.5 und 5.5 Zimmer: min. 20 m<sup>2</sup>

- Pro Objekt ist eine Garderobe vorzusehen, bestehend aus:
 

2.5 und 3.5 Zimmer:	1 Schrankelement, 1 Garderobe
4.5 und 5.5 Zimmer:	2 Schrankelemente, 1 Garderobe

### 6.2.7 Nebenräume

Folgende Nebenräume sind vorzusehen:

- Kellerräume: 2.5 und 3.5 Zimmer: min. 8 m<sup>2</sup>  
 4.5 und 5.5 Zimmer: min. 10 m<sup>2</sup>
- Trockenräume: Pro Gebäude resp. Treppenhauskern ist ein Trockenraum mit Secomat, Wäscheaufhängesystem und Waschtrog mit Kalt- und Warmwasseranschluss von ca. 12 m<sup>2</sup> zu planen. Nachrüstbare Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler inkl. nötigem Wenderadius gemäss SIA 500 sind vorzusehen.
- Technikräume sind gut erreichbar anzuordnen und optimal auszunutzen (Waschtrog und Kalt- und Warmwasseranschluss)

### 6.3 Aussenräume

---

- Balkone und Terrassen bei den 2.5 Zimmer Wohnungen sollen mindestens 12 m<sup>2</sup> gross sein (restliche Wohnungen mindestens 16 m<sup>2</sup>) und eine optimal nutzbare Fläche zum Aufstellen eines Tisches mit 6 – 8 Stühlen (je nach Wohnungsgrösse) sowie ausreichend umlaufende Fläche aufweisen (Tiefe mindestens 2.80 m). Balkone und Terrassen sollen, wenn möglich einen gedeckten Teilbereich aufweisen.
- Bei Attikawohnungen ist eine Aussenfläche von 40 – 100 m<sup>2</sup> vorzusehen. Davon sollten mind. 12 m<sup>2</sup> gedeckt sein.
- Zusätzlich sollten sofern möglich Staumöglichkeiten in Form eines Aussenreduits oder -schrank vorgesehen werden
- Gartenwohnungen sind private Aussenbereiche, nebst den Loggia- bzw. gedeckten Sitzplätzen, zuzuordnen
- Kein Konflikt zwischen privaten und allgemeinen Flächen / die Privatsphäre ist zu wahren

## 6.4 Freiräume

---

- Private, den Erdgeschosswohnungen zugewiesene, Gartenflächen stehen in einem guten proportionalen Verhältnis zur Gesamtfläche
- Gut erschlossene, gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielbereiche
- Hoher Durchgrünungsgrad mit arten- und strukturreichen Bereichen, insbesondere in den Übergangszonen zum Landwirtschaftsland und Wald
- Pflanzkonzept
- Geringer Unterbauungsgrad zugunsten guten Bedingungen für Baumpflanzungen und Versickerung/Retention von Meteorwasser
- Gestalterische Einbettung der Entsorgungsstellen, Veloabstellplätze und Besucherparkplätze

## 6.5 Parkierung

---

### 6.5.1 Velo

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben, wobei das Minimum nachzuweisen ist. Pro Gebäude resp. Treppenhauskern ist ein abschliessbarer Raum in der Nähe des Hauseingangs oder im UG in Treppenhausnähe erschlossen über die TG anzuordnen. Steckdosen für Elektro-Velo sind vorzusehen.

### 6.5.2 Parkplätze Tiefgarage

- 2.5 Zimmer: jeweils 1.0 Parkplatz
- 3.5 Zimmer: jeweils 1.5 Parkplätze
- 4.5 und 5.5 Zimmer: jeweils 2 Parkplätze
- Reserveparkplätze: 2 Stück
- Die Parkplätze sind anhand VSS Norm 40 291 Ausgabe 2021-12 zu planen. Mindestbreite 2.55m pro Parkplatz ist einzuhalten.

### 6.5.3 Parkplätze Besucher

- Die Anzahl der Besucherparkplätze richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben
- Die Stellplätze sind oberirdisch und für Externe gut auffindbar anzuordnen

## 7 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Auftraggeber und allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums geprüft und genehmigt.

Baden, den 30. März 2022

Philipp Husstein  
Vorsitz



Marie-Theres Caratsch



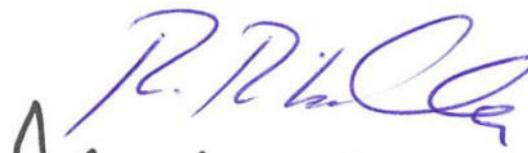
Ingo Golz



Ueli Müller



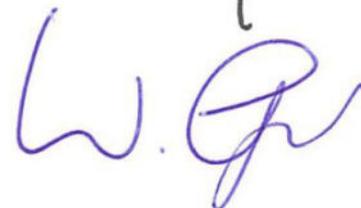
Reto Ribolla



Philip Doka



Werner Eglin



## 8 Anhänge

Anhang 1: Analysen und Zielgruppendefinition Immobilienvermarktung

# Studienauftrag «Feisler», Riniken AG Beurteilungsbericht

## Auftraggeberin

Baukonsortium Feisler  
c/o Wetter Industrie- + Gewerbebau AG  
Werkstrasse 7  
5608 Stetten

## Wettbewerbsbegleitung

Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden

27. September 2022



Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5400 Baden  
+41 56 203 50 00  
baden@markstein.ch

Markstein Advisory AG  
Haselstrasse 16  
5400 Baden  
+41 56 203 50 00  
advisory@markstein.ch

Markstein AG Zürich  
Löwenstrasse 40  
8001 Zürich  
+41 43 810 90 10  
zuerich@markstein.ch

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Einleitung	3
1.2	Zielsetzung	3
1.3	Projektperimeter / Bearbeitungsperimeter	3
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1	Art des Verfahrens	4
2.2	Teilnehmende Architekturbüros	4
2.3	Wettbewerbstermine	4
2.4	Entschädigung	5
2.5	Auftrag und Weiterbearbeitung	5
2.6	Beurteilungsgremium	6
<b>3</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>7</b>
3.1	Technische Vorprüfung	7
3.2	Jurierung	8
<b>4</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Projekte</b>	<b>12</b>
5.1	Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG   «Der grüne Heinrich»	13
5.2	Frei Architekten AG   «5 gewinnt»	20
5.3	hhplus AG   «Panorama»	27
5.4	Liechti Graf Zumsteg Architekten AG	34

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Einleitung

Die Auftraggeberin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 367 (Feisler) in Riniken. Das Grundstück ist unbebaut. Rund 8'489 m<sup>2</sup> liegen in der Wohnzone 2 (Neu Riniken) – W2n. Die Restfläche (ca. 1'892 m<sup>2</sup>) befindet sich ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone).

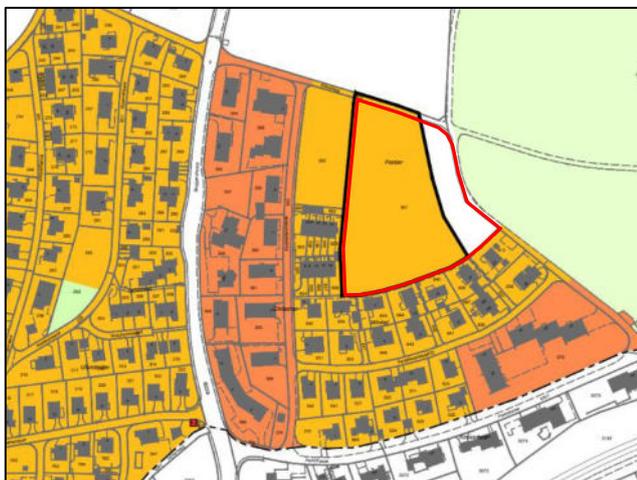
Die Auftraggeberin hat die Parzelle per 30. November 2021 erworben und möchte diese mit Eigentumswohnungen überbauen. Der Bauzonenflächenanteil der Parzelle Nr. 367 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat hat entschieden, dass als Basis für den Gestaltungsplan «Feisler» ein Studienauftrag durchzuführen ist. Eine Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters auf die gesamte Parzelle Nr. 367 nach erfolgtem Studienauftrag bleibt vorbehalten.

### 1.2 Zielsetzung

Mit dem Studienauftrag soll eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität der Überbauung sichergestellt sowie ein marktfähiges Projekt realisiert werden können.

Unter Betrachtung einer optimierten Wirtschaftlichkeit gilt es auszuloten, welche maximale Ausnutzung städtebaulich vertretbar und quartierverträglich ist.

### 1.3 Projektperimeter / Bearbeitungsperimeter



- Der Projektperimeter (Rot) liegt am nordöstlichen Rand von Neu-Riniken. Das Grundstück 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 finden sich sowohl Einfamilien- als auch Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser.
- Das Grundstück ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den nördlich gelegenen Kreuzweg zu erschliessen.
- Die westlich gelegenen Parzellen 896, 897 und 898 werden derzeit überbaut.

## 2 Verfahren

### 2.1 Art des Verfahrens

Die Auftraggeberin führte einen Studienauftrag im Einladungsverfahren mit vier Teilnehmenden durch.

Die Verfahrenssprache war Deutsch. Mündliche Auskünfte wurden im Rahmen der Projektbearbeitung nicht erteilt.

Der Studienauftrag wurde in Anlehnung an die SIA Norm 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge / 2009 durchgeführt. Die Auftraggeberin unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

### 2.2 Teilnehmende Architekturbüros

Als Teilnehmer für den Studienauftrag wurden folgende vier Teilnehmer eingeladen:

- Frei Architekten AG, Aarau
- Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich
- Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Brugg
- hhplus AG, Eglisau

Die Architekturbüros haben folgende Landschaftsarchitekturbüros beigezogen:

<b>Architekturbüro</b>	<b>Landschaftsarchitekturbüro</b>
Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG	Naef Landschaftsarchitekten GmbH
Frei Architekten AG	Bergland GmbH
hhplus AG	SIMA / BREER Landschaftsarchitektur
Liechti Graf Zumsteg Architekten AG	David & von Arx Landschaftsarchitektur

### 2.3 Wettbewerbstermine

Die Wettbewerbsunterlagen wurden am 31. März 2022 an die Teilnehmenden verschickt. Die Modellgrundlage wurde ab 1. April 2022 übergeben.

Es wurde eine Fragerunde durchgeführt. Die Antworten wurden am 28. April 2022 den Teilnehmenden zugestellt.

Die Projekte gingen bis am 8. Juli 2022, die Modelle bis am 22. Juli 2022 bei der Wettbewerbsbegleitung ein. Die Beurteilung der Projekte fand am 8. August 2022 (erster Rundgang) und 15. August 2022 (Kontrollrundgang und zweiter Rundgang) in Baden statt.

## 2.4 Entschädigung

Alle eingeladenen Architekturbüros haben die verlangten Unterlagen gemäss Programm vom 30. März 2022 vollständig und zeitgerecht eingereicht und erhalten somit die pauschale Entschädigung von CHF 25'000 pro Planungsteam (exkl. MWST).

## 2.5 Auftrag und Weiterbearbeitung

Der Architekt und der Landschaftsarchitekt des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes sollen – vorbehältlich der Vertragseinigung der Parteien – mit den SIA Phasen Projektierung (Richtprojekt soll als Vorprojekt dienen), Ausschreibung und Realisierung (Phasen 3 bis 5 gemäss Modell Bauplanung SIA 112/2014) beauftragt werden.

Der Gestaltungsplan wird vom Büro Ackermann + Wernli AG aus Aarau ausgearbeitet. Vom Planungsteam allenfalls zusätzlich benötigte gestalterische/unterstützende Leistungen werden als Zusatzleistungen vergütet.

Für am Studienauftrag freiwillig beigezogene Fachplaner besteht die Aussicht, jedoch kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Die Realisierung wird als Einzelleistungsträgermodell zum Einsatz kommen. Die Verträge der Planer sowie auch der Unternehmer werden direkt mit der Investorin abgeschlossen. Die Projektleitung hat die Wetter Generalbau inne, welche sowohl die Planer als auch das Baumanagement führt. Das nachfolgende Organigramm dient zur Veranschaulichung der Vertragsverhältnisse und der Weisungsbefugnis.

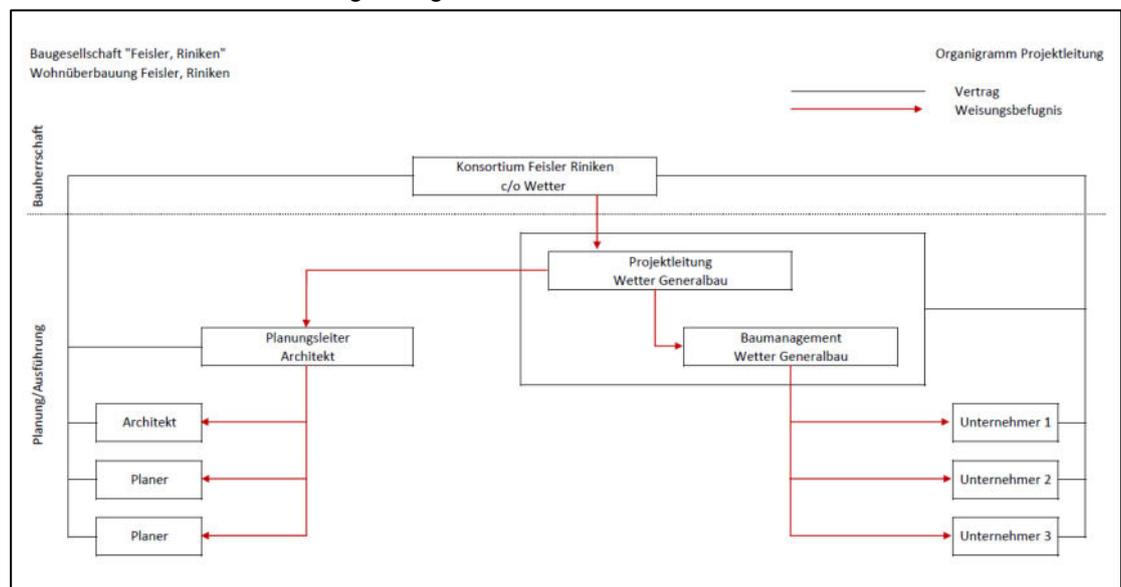


Abbildung 1: Projektorganigramm Konsortium Feisler

## 2.6 **Beurteilungsgremium**

---

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

### **Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)**

- Philipp Husistein, Architekt, Husistein & Partner AG  
Vorsitz und Leitung des Beurteilungsgremiums
- 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

### **Wettbewerbsbegleitung (nicht stimmberechtigt)**

- Reto von Rotz, Markstein AG
- Nadine Bucher, Markstein AG
- Valeria Knöpfel, Markstein AG

### **Anwesenheiten**

Bei der Beurteilung der Studienaufträge waren alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums anwesend.

## 3 Beurteilung

### 3.1 Technische Vorprüfung

---

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.

#### 3.1.1 Formelle Vorprüfung

Es wurden rechtzeitig vier Projekte und Modelle bei der Wettbewerbsbegleitung eingereicht.

Die Nummerierung der Projekte erfolgte durchgehend und zufällig:

- Projekt 1: Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG («Der grüne Heinrich»)
- Projekt 2: Frei Architekten AG («5 gewinnt»)
- Projekt 3: hhplus AG («Panorama»)
- Projekt 4: Liechti Graf Zumsteg Architekten AG

Alle eingereichten Projekte erfüllten die formellen Anforderungen hinsichtlich der Abgabefristen. In den wesentlichen Bestandteilen sind alle Projekte vollständig und können beurteilt werden.

#### 3.1.2 Materielle Vorprüfung

Die materielle Vorprüfung umfasste die Prüfung der messbaren Rahmenbedingungen, insbesondere die Einhaltung der strategischen Vorgaben, die Einhaltung des Nutzungskonzeptes sowie des Raumprogrammes mit Wohnungsmix und -grössen.

##### **Baurecht**

Alle Projekte weisen Punktbauten mit zwei bis drei Vollgeschossen mit jeweils einem Attikageschoss innerhalb der Wohnzonenfläche des Grundstückes auf, wobei die Anzahl zwischen vier und acht Gebäuden variiert. Die Projekte von Menzi Bürgler Kuithan Architekten sowie hhplus umfassen fünf bis sieben Wohnungen pro Gebäude, was mit einem Gestaltungsplan voraussichtlich realisierbar ist. Dagegen weisen die Beiträge von Frei Architekten und Liechti Graf Zumsteg Architekten bis zu elf Wohnungen pro Gebäude aus, was die reglementarischen Vorschriften klar überschreitet und aus Bewilligungssicht kritisch zu beurteilen ist. Der Grenzabstand zur Landwirtschaftszone wird mit zwei Metern bei allen Projekten unterschritten, was im Rahmen des Gestaltungsplanes als möglich erachtet wird und sich im Rahmen des Programms bewegt. Die geforderte Erschliessung über den Kreuzweg, die Ausnützung von 0.7 bis 0.8 sowie die Minstdichte von 90 Einwohnern pro Hektare wird von allen Projekten erfüllt.

### **Parkierung**

Bis auf das Projekt von Liechti Graf Zumsteg Architekten, welches die Vorgaben teilweise klar unterschreitet, weisen alle Projekte sowohl bei den Autoabstellplätzen als auch bei den Veloplätzen die gemäss dem Programm bzw. der VSS Norm geforderten Stellplätze auf.

### **Raumprogramm**

Vom Raumprogramm und den vorgegebenen Wohnungsgrössen weichen die Beiträge von hhplus und Liechti Graf Zumsteg Architekten in einzelnen Bereichen ab. Den vorgegebenen Wohnungsmix erfüllen lediglich die Projekte von Menzi Bürgler Kuithan Architekten sowie Frei Architekten. Die Abweichungen sind unterschiedlich gross.

Die Resultate der Vorprüfung sind im Vorprüfungsbericht vom 5. August 2022 festgehalten.

## **3.1.3 Beschlüsse des Beurteilungsgremiums**

### **Zulassung zur Beurteilung**

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, die vier eingereichten Projektvorschläge zur Beurteilung zuzulassen.

### **Zulassung zur Siegerbestimmung**

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, die vier eingereichten Projektvorschläge zur Siegerbestimmung zuzulassen.

## **3.2 Jurierung**

---

### **3.2.1 Beurteilungskriterien**

Die Projekte wurden einer ganzheitlichen Beurteilung gemäss den folgenden Beurteilungskriterien unterzogen:

- Gesamtkonzept / städtebauliche Eingliederung
- Architektonischer und landschaftsarchitektonischer Ausdruck
- Innenräumliche Qualitäten (Raumflüsse, Wohnwert, Besonnung und Belichtung, Fernsicht, Raumhöhen etc.)
- Aussenräumliche Qualitäten (Terrassen, Sitzplätze, Loggien und Wintergärten etc.)
- Freiräumliche Qualitäten (Bepflanzungs- und Begrünungskonzept, Nutzungsanordnung öffentlich / gemeinschaftlich / privat, ökologischer Wert)
- Erschliessung und Parkierung
- Materialisierung / Konstruktion
- Erstellungskosten im Verhältnis zu den Erträgen
- Maximierung der möglichen Nutzflächen
- Flächeneffizienz, bestmögliches Verhältnis Gesamtgeschossfläche zu verkaufbarer Fläche
- Planung wirtschaftlicher Untergeschosse

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung.

### 3.2.2 Erster Rundgang

Im ersten Rundgang wurden alle Projekte durch die jeweiligen Projektverfasser dem Beurteilungsgremium vorgestellt und im Anschluss im Beurteilungsgremium diskutiert und beurteilt. Alle Projekte wurden einem Quervergleich unterzogen. Insbesondere wurden die städtebauliche Setzung und die Quartierverträglichkeit in Bezug zur bestehenden Bebauung sowie die Freiraumgestaltung mit Erschliessung, die interne Funktionalität und Grundrissgestaltung gesamthaft bewertet.

Nach dem Vergleich hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, folgende Projekte im ersten Rundgang auszuschneiden:

- Projekt 2: Frei Architekten AG («5 gewinnt»)
- Projekt 4: Liechti Graf Zumsteg Architekten AG

Beim Projekt von Frei Architekten AG wird die städtebauliche Setzung mit den grössten Gebäuden im sensiblen Süden kritisch beurteilt. Die Wohnungs- und Grundrissqualität des Projekts von Liechti Graf Zumsteg Architekten AG entspricht aus Sicht des Beurteilungsgremiums nicht den Anforderungen des Eigentumswohnungsmarkts.

### 3.2.3 Kontrollrundgang

Die Projekte wurden nochmals gesichtet und im Quervergleich beurteilt. An den ausgeschiedenen Projekten wurde festgehalten.

### 3.2.4 Zweiter Rundgang / Bestimmung Sieger

Im zweiten Rundgang wurden die zwei verbliebenen Projekte intensiv und detailliert besprochen. Das Beurteilungsgremium diskutierte eingehend die Qualität der Aussen- und Innenräume. Alle Vor- und Nachteile wurden beurteilt. Im Anschluss entschied sich das Beurteilungsgremium einstimmig für Projekt 1 («Der grüne Heinrich») von Menzi Bürgler Kuitman Architekten AG als Sieger und empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, die Verfasser mit der Weiterbearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen.

### 3.2.5 Würdigung und Erkenntnisse aus dem Verfahren

Es ist bemerkenswert, wie unterschiedlich die Lösungsansätze sind! Nur schon zahlenmässig: vier, fünf, sieben oder acht Gebäude werden vorgeschlagen. Wie so oft, hatte das Beurteilungsgremium primär Fragen der Angemessenheit zu diskutieren und letztlich eine Gewichtung der Randbedingungen vorzunehmen sowie zu prüfen, ob es den Entscheidungsketten der Projektverfasser folgen konnte.

Die Körnigkeit stellt im vorliegenden Fall aber nicht nur eine ortsbauliche Komponente dar, sie hat auch eine direkte Folge auf das Produkt und das angepeilte Zielpublikum. Es ist bei weitem nicht so, dass die unterlegenen Beiträge ungenügend waren. Aus Sicht des Gremiums waren es eher Beiträge, die einen anderen Ort, ein anderes Umfeld bedienen würden.

Eher ungewöhnlich ist der Einbezug einer Kulturlandfläche in einem Studienauftrag einer Wohnüberbauung. Dass hier der Perimeter nicht strikt entlang der Bauzonengrenze verlief, gründet in der schlanken, längsrechteckigen Proportion. Die Fläche ist Teil der Siedlung und bildet den Übergang zum Wald. Es hat sich aber andererseits gezeigt, dass eine

niederschwellige Gestaltung und Bepflanzung der richtige Weg sein dürfte (z.B. Obstbäume), ganz abgesehen von den einengenden rechtlichen Rahmenbedingungen.

Das siegreiche Projekt schlägt kleinteilige Volumina vor und erreicht trotzdem eine beachtliche Dichte. Der Preis für eine höhere Dichte im ländlichen Raum zahlt man unterirdisch. Die benötigten Parkplätze nehmen viel Raum ein, was der Versickerung, dem Baumbestand und damit letztlich der klimatischen Optimierung nicht förderlich ist. Hier gilt es, optimierte Lösungen zu suchen und zu entwickeln. Auf die Parkplätze zu verzichten wäre ebenso blauäugig, wie die Abkühlung des Siedlungsgebiets lediglich an den Wald «zu delegieren».

Aus Sicht der Bauherrschaft, der Verfahrensbegleitung und des Beurteilungsgremiums hat das Verfahren ein attraktives und tragfähiges Resultat hervorgebracht. Alle Vorschläge waren von bemerkenswerter Qualität und jeweils in Teilbereichen sehr überzeugend. Dafür gilt allen Teilnehmern ein grosser Dank.

### **3.2.6 Weiteres Vorgehen und Bemerkungen zur Weiterbearbeitung des Siegerprojekts**

Im Hinblick auf das Vorprojekt und zum Erreichen der Anforderungen gemäss Programm, empfiehlt das Beurteilungsgremium 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 angebotenenem 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.

#### 4 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde vom Beurteilungsgremium am 7. September 2022 genehmigt.

Philipp Husistein  
Vorsitz



Marie-Theres Caratsch



Ingo Golz



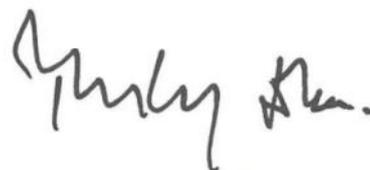
Ueli Müller



Reto Ribolla



Philip Doka



Werner Eglin



## 5 Projekte

Das Beurteilungsgremium hat folgende Projekte beurteilt:

<b>Sieger:</b>	<b>Projekt 1</b>	
	Architekturbüro:	Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG
	Landschaftsarchitekturbüro:	Naef Landschaftsarchitekten GmbH
	Projekttitel:	«Der grüne Heinrich»
<b>Nicht rangiert:</b>	<b>Projekt 2</b>	
	Architekturbüro:	Frei Architekten AG
	Landschaftsarchitekturbüro:	Bergland GmbH
	Projekttitel:	«5 gewinnt»
<b>Nicht rangiert:</b>	<b>Projekt 3</b>	
	Architekturbüro:	hhplus AG
	Landschaftsarchitekturbüro:	SIMA / BREER Landschaftsarchitektur
	Projekttitel:	«Panorama»
<b>Nicht rangiert:</b>	<b>Projekt 4</b>	
	Architekturbüro:	Liechti Graf Zumsteg Architekten AG
	Landschaftsarchitekturbüro:	David & von Arx Landschaftsarchitektur
	Projekttitel:	-

## 5.1 Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG | «Der grüne Heinrich»

---

Ausgehend von einer gartenstadtähnlichen Bebauung setzt sich die Siedlung aus acht zwei-spännigen, verhältnismässig kleinen Kuben zusammen. In kompositorischer Manier sind die Häuser leicht versetzt entlang der Parzellengrenzen angeordnet und ausgedreht. Geschuldet der Trapezform finden am nördlichen Rand eines, am südlichen drei Gebäude Platz. Prinzipiell nach Süden ausgerichtet etablieren die längsrechteckigen Körper gute Proportionen von bebautem und unbebautem Raum.

Als Variationen eines Themas sind die acht Gebäude aus den drei Typen «S», «M» und «L» zusammengesetzt. Die Spielart umfasst dabei nicht nur den Fussabdruck, sondern auch die Höhenentwicklung. Sie variiert zwischen zwei und drei Vollgeschossen plus Attika. Die Attikageschosse selber nutzen den gestalterischen Spielraum aus, sie sind mehrheitlich von den Hauptfassaden abgerückt und dienen so einem angemessenen Übergang zur gewachsenen Bebauung. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums ist allerdings die Anordnung der höheren und niederen Bauten nicht in allen Bereichen schlüssig (südlicher Rand).

Die Erschliessung des Areals erfolgt von Norden über den Kreuzweg. Hier sind auch die Besucherparkplätze und die Einfahrt zur etwas komplizierten Einstellhalle angeordnet. Die Häuser erreicht man ebenfalls konsequent von Norden her. Die so entstehenden Querspangen sind mit einem nord-süd-ausgerichteten grösseren Freiraum zusammengefasst. In südlicher Richtung wird das Wegnetz mit der vorhandenen Infrastruktur verbunden.

Der Freiraum ist geprägt von einem organisch angelegten Wegsystem, das sich im Zentrum zu einer langgezogenen Platzfigur ausweitet. Die so definierten Flächen in direktem Wohnumfeld der Erdgeschosswohnungen bieten Platz für die Gartenzonen der Erdgeschosswohnungen, die Staudenmischpflanzungen sowie den Spielplatz und die Rasenspielzonen. Ein Band mit optionalen Pflanzflächen bildet den Übergang zur Landwirtschaftszone, die strukturreiche Lebensräume bietet und artenreich begrünt wird. Nicht unterbaute Standorte für Grossbaumpflanzungen zur Förderung des Lokalklimas ergänzt mit artenreichen Strauchpflanzungen im Bereich der Erdgeschosswohnungen sind die Strukturgeber im Freiraum.

Das Freiraumkonzept verfolgt in den Grundzügen den richtigen Ansatz eines Kontinuums von übergreifenden Wege- und Flächenstrukturen. Der Vorschlag wirkt auf den ersten Blick, zeigt aber bei genauerem Hinsehen in einigen Bereichen Mängel. Dies äussert sich zum Beispiel in der Anordnung der Spielbereiche in den Randlagen oder den teilweise knappen Abständen zwischen den Aussensitzplätzen und der Wegeführung. Die Flächenzuweisung zu den Erdgeschosswohnungen ist unklar. Unverständlich in seiner Ausdehnung ist das durchgehende Band mit Gemüseärten im Übergang zur Landwirtschaftsfläche. Der grosse Fussabdruck der Tiefgarage schränkt die Möglichkeiten von Grossbaumpflanzungen im Inneren des Areals leider stark ein. Die Bauwerksdurchdringungen mit Bodenanschluss sind zu begrüssen. Das Potential scheint hier noch nicht ausgereizt zu sein. Eine Reduktion und Lageoptimierung der unterirdischen Parkplätze ist deshalb überprüfenswert.

Alle Häuser verfügen über ein mittig gelegtes Treppenhaus. Je nach Typ angepasst, führt das zu einer Differenzierung der Wohnungstypen. Jeweils an südwestlicher und südöstlicher Ecke ist der Loggia-artige, gut geschnittene Balkon angeordnet.

Die Grundrisse sind von hoher Qualität und präzis durchgearbeitet. Die Wohnungen werden in der Regel über einen schliessbaren Vorbereich betreten. Der z-förmige Wohn-Essbereich ist

gut proportioniert und strahlt Grosszügigkeit aus. Daran angedockt ist die Erschliessung des Nachtbereichs mit einer schönen Ausweitung zum Vorbereich der Zimmer. Der Masterbedroom ist mit einem Ensuite-Bad versehen. Als weitere Nebenräume sind zwei (!) Reduits eingeplant. Ein Innen- und ein Aussencheminée bilden schliesslich einen Abschluss zur Loggia. Es gelingt dem Team damit, den Eigentumswohnungen den gewünschten höheren Standard vorbildlich zu verleihen.

Das Konstruktionsprinzip der Massivbauweise soll hier mit einem verputzten Einsteinmauerwerk (innen Lehm, aussen Kalkputz) umgesetzt werden. Das Fassadenbild entspringt einer analogen Denkweise und setzt sogenannt «typische ländliche» Bauelemente ein. Dem vielversprechenden Ansatz würde aus Sicht des Beurteilungsgremiums etwas mehr Raffinesse guttun.

Mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 bewegt sich das Projekt am oberen Rand der Beiträge, zusammen mit dem – für einen Zweispänner – verhältnismässig guten Formquotient HNF/oGF von 0.76 führt dies zu einer hohen HNF von 5'531 m<sup>2</sup>. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes ist gut.

In der Summe zeigt der Vorschlag wie «zeitgemässes Wohnen in Riniken» gehen kann. Die Massnahmen sind angemessen, situativ abgestimmt und von sehr hoher Qualität. Einzig das Umgebungskonzept braucht noch etwas mehr Effort.



Modellansicht



Maßstab 1:500 ©

**Ökologische Strategie und Konzepte**

Das Projekt für die Wohnentwicklung ist ein Schritt in die Zukunft, der sich auf die ökologische Nachhaltigkeit und die Integration in die bestehende Umgebung konzentriert. Die Entwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen. Die Entwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen.

**Neue Organisation**

Die neue Organisation der Wohnentwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen. Die Entwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen.

**Neue Organisation**

Die neue Organisation der Wohnentwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen. Die Entwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen.



Übersicht

**Neue Organisation**

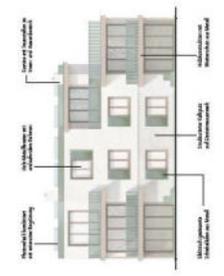
Die neue Organisation der Wohnentwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen. Die Entwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen.

**Neue Organisation**

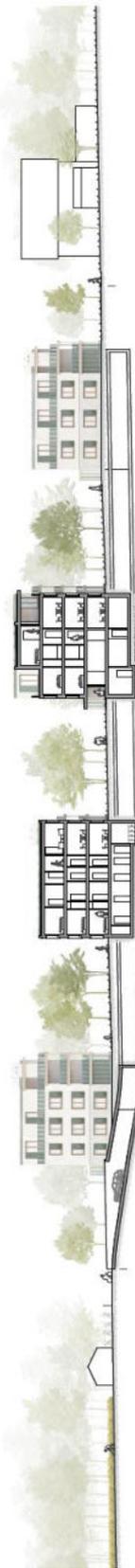
Die neue Organisation der Wohnentwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen. Die Entwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen.

**Neue Organisation**

Die neue Organisation der Wohnentwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen. Die Entwicklung ist so konzipiert, dass sie die natürlichen Ressourcen des Standorts schont und fördert. Durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Integration von Grünflächen wird ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld geschaffen.



West- und Südostansicht



Maßstab 1:500 ©

Studienauftrag Wohnentwicklung 'Feldkirch', Gemeinde Rittikon

Der große Heinrich

Manzi Bügliger Kuhnhan



Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur.



Garage



Wohnzeile



Die vertikale Achse



Einzelne Gestaltung der Wohnzeile



Wohnzeile



Wohnzeile

**Konzeption und Gebäudestruktur**

Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur.

Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur.



Stadteingangs, Übergang / Gebäude und Grundstück

Die Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur.

**Charakteristika des Projekts**

Die Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur.

Die Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur. Die Idee der Wohnanlage basierte auf einem Möbelpark über dem öffentlichen, ohne auf öffentliche Infrastruktur.

Wohnzeile		Wohnzeile		Wohnzeile	
Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche
1	100	2	200	3	300
2	200	3	300	4	400
3	300	4	400	5	500

Projekt		Projekt		Projekt	
Name	Adresse	Name	Adresse	Name	Adresse
1	100	2	200	3	300
2	200	3	300	4	400
3	300	4	400	5	500

Projekt		Projekt		Projekt	
Name	Adresse	Name	Adresse	Name	Adresse
1	100	2	200	3	300
2	200	3	300	4	400
3	300	4	400	5	500



Stadteingangs, Übergang / Gebäude und Grundstück

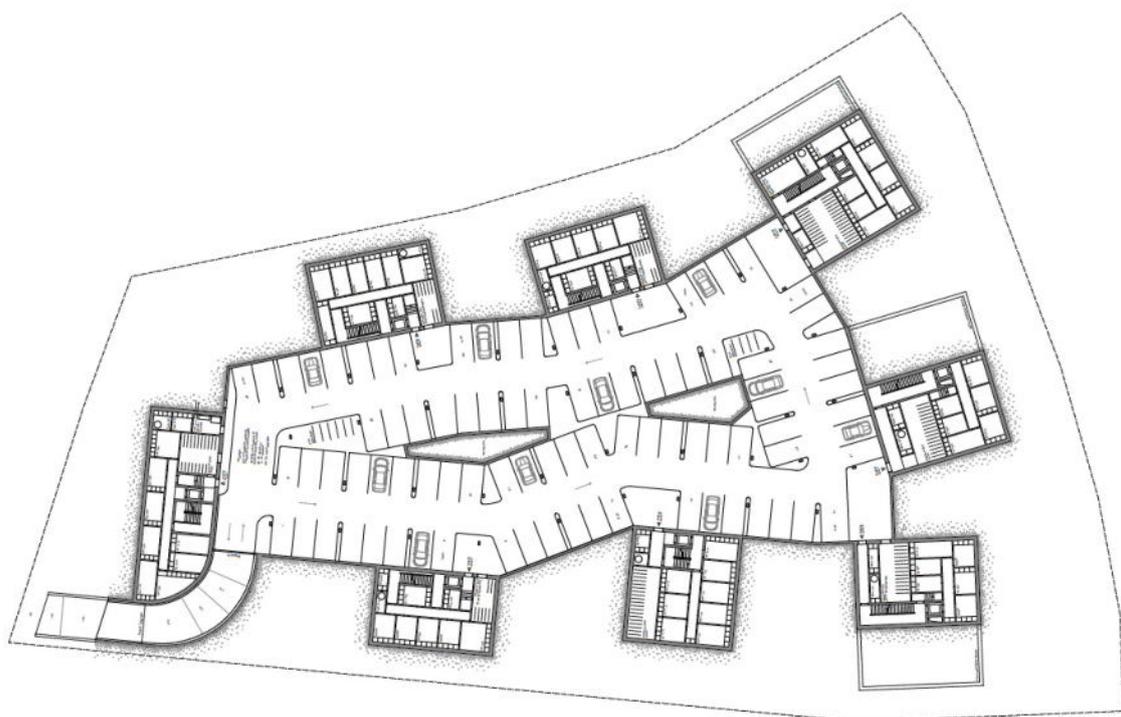
Stadteingangs, Übergang / Gebäude und Grundstück



Abgezeichnet von: [unintelligible] 1:200

Mark Stigler Kultur

Der grüne Heerd

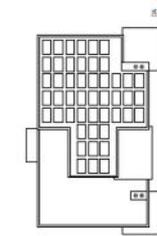


Abgezeichnet von: [unintelligible] 1:200

Studienauftrag Wohnüberbauung «eitel», Gemeinde Rüfen



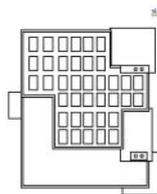
Mercz Blagler Kuthan



1.OG  
14.11.2019

14.11.2019

Der grüne Heisler



1.OG  
14.11.2019

14.11.2019

Stadtmairie Wohnbauverein 'eider', Gemeinde Rindern



1.OG  
14.11.2019

14.11.2019

## 5.2 Frei Architekten AG | «5 gewinnt»

---

Die Verfasser beurteilen aus der Analyse des Ortes die vorgefundene radiale Ordnung von Strassen und Bauten als prägend. Dieses radiale System wird über die zu bearbeitende Parzelle weitergestrickt. Es entsteht dabei ein dichtes Wegnetz, welches die bebaubare Parzelle wie auch das Kulturland in schachbrettartig angeordnete Felder einteilt. Jedes Feld wird individuell programmiert und mit Bauten oder Elementen der Umgebung besetzt.

Es entsteht so eine kompositorische Gesamtanlage mit fünf dreigeschossigen Gebäuden mit Attikageschoss. Auf Grund der unterschiedlichen Feldgrössen variieren die Gebäude im Fussabdruck. Durch den trapezförmigen Verlauf der Parzelle kommen im Süden – und somit in direkter Nachbarschaft mit dem sensiblen Einfamilienhausquartier – die grössten Gebäude zu liegen, was schwierig ist. Dies ist die Folge des gewählten Bebauungskonzepts, welches zu einem grossen Zwang führt und eine städtebaulich geschickte und ausgelotete Positionierung der Gebäude im Hinblick auf die Nachbarschaft einschränkt. Mit einer anderen Setzung der freien Felder im Bebauungsperimeter für den Aussenraum (Quartierplatz und Spielwiese) hätte eventuell auf die grosse Dichte im Süden reagiert werden können.

Die Erschliessung des Areals erfolgt von Norden über den Kreuzweg. Hier sind auch die Besucherparkplätze und die Einfahrt zur Einstellhalle angeordnet. Die dem städtebaulichen Konzept geschuldete starke Durchwegung der Parzelle zeigt eine klare Hierarchisierung. Von Norden nach Süden mäandert ein breiter Weg, an welchem die beiden freien Aussenraumfelder angegliedert sind. Von Ost nach West ist die Parzelle mit Zugangswegen verwebt, über welche die Wohnhäuser von Norden her erschlossen werden. Entlang der Grenze zu der westlichen Nachbarschaft und entlang dem Kulturland läuft ein untergeordneter Weg, dessen Nutzen nicht ganz nachvollzogen werden.

Das Freiraumkonzept baut auf dem Wegraster ein konsequentes System aus unterschiedlichen Teilbereichen auf. Die privaten Gartenbereiche sind klar aus der gestalterischen Idee abgeleitet. Das Bepflanzungs- und Begrünungskonzept bildet eine dichte vegetative und artenreiche Struktur. Gut verständlich ist die Baumartenauswahl aus dem heimischen Spektrum. Es fehlen jedoch überwiegend raumbildende Grossbäume, die wichtige Beiträge zur Verbesserung des Lokalklimas leisten. Die Belegung der Landwirtschaftszone mit Spiel- und Weginfrastrukturen ist zonenrechtlich nicht möglich. Grundsätzlich behindert auch im Freiraumkonzept das kleinteilige und formale Raster die Freizügigkeit. Die Flächendispositionen werden stark eingeschränkt. Dies äussert sich zum Beispiel deutlich bei den unterschiedlich grossen privaten Erdgeschossgärten. Die landschaftlich geprägte Grundidee wird überlagert von einer Vielzahl von Gestaltungs- und Ausstattungselementen, die in ihrer Summe überfrachtet wirken und im Verbund mit dem städtebaulichen Konzept eher in städtische Lagen zum Tragen kommt.

Alle Gebäude sind über ein mittig gelegenes Treppenhaus erschlossen. Der Eingang in das mittig liegende Treppenhaus ist stark ins Haus eingezogen, es entsteht so ein grosser offener gedeckter Bereich für Veloabstellplätze und die Briefkastenanlage. Mit Verständnis für die Funktionalität beurteilen die Investoren diesen Vorbereich aus gestalterischen Gründen für schwierig. Beim eigentlichen Entrée im Treppenhaus wird hingegen eine Grosszügigkeit vermisst. Aufgrund der unterschiedlichen Fussabdrücke der Gebäude werden insgesamt 17 verschiedene Grundrisstypen angeboten. Allen gemeinsam ist eine grosszügige Loggia Richtung Süden und/oder Westen. Die Anforderungen an die Grundrisse bezüglich eines

eigenständigen Entrées und einer Strukturierung der Wohnung in einen Tag-/Nachtbereich wird mit Ausnahme von einigen Attikawohnungen gut umgesetzt. Die Grundrisse funktionieren grundsätzlich gut. Durch die Vielzahl der Grundrisstypologien entstehen aber insbesondere in den Koch-, Ess- und Wohnbereichen Lösungen mit unterschiedlichen Qualitäten, die unterschiedlich gut überzeugen.

Das Konstruktionsprinzip der Massivbauweise wird mit einer hinterlüfteten Fassade umgesetzt. Es liegt der Vorschlag vor, die Fassade mit Schieferplatten zu verkleiden. Zusammen mit einem homogenen und wenig strukturierten Fassadenbild entsteht ein städtischer Ausdruck mit wenig Auseinandersetzung mit dem Ort.

Mit einer Ausnützungsziffer von 0.78 bewegt sich das Projekt am oberen Rand der Beiträge. Der Formquotient HNF/oGF von 0.8 ist gut und führt zu einem flächeneffizienten Bebauungsvorschlag. Schwierig dagegen ist die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude, welche mit bis zu 11 Wohnungen die reglementarischen Vorschriften stark überschreitet und somit kaum bewilligbar sind.

Die intensive Auseinandersetzung mit dem Projektvorschlag im Beurteilungsgremium führt zu der Erkenntnis, dass das städtebauliche Konzept mit der Programmierung von einzelnen Feldern zu grossen Nachteilen führt und insbesondere in den Bereichen Städtebau und Aussenraum zu nicht befriedigenden Lösungen führt.

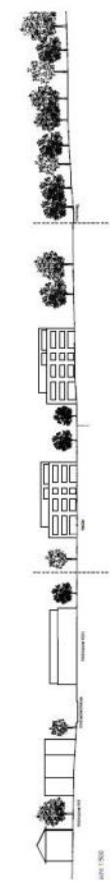
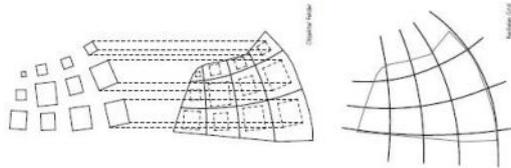
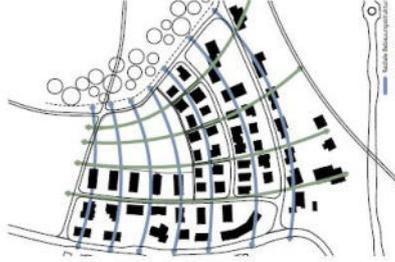
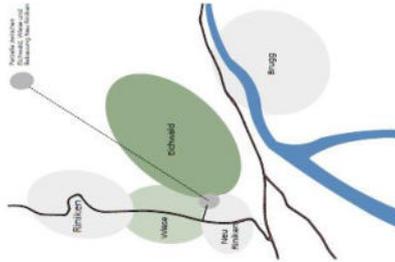


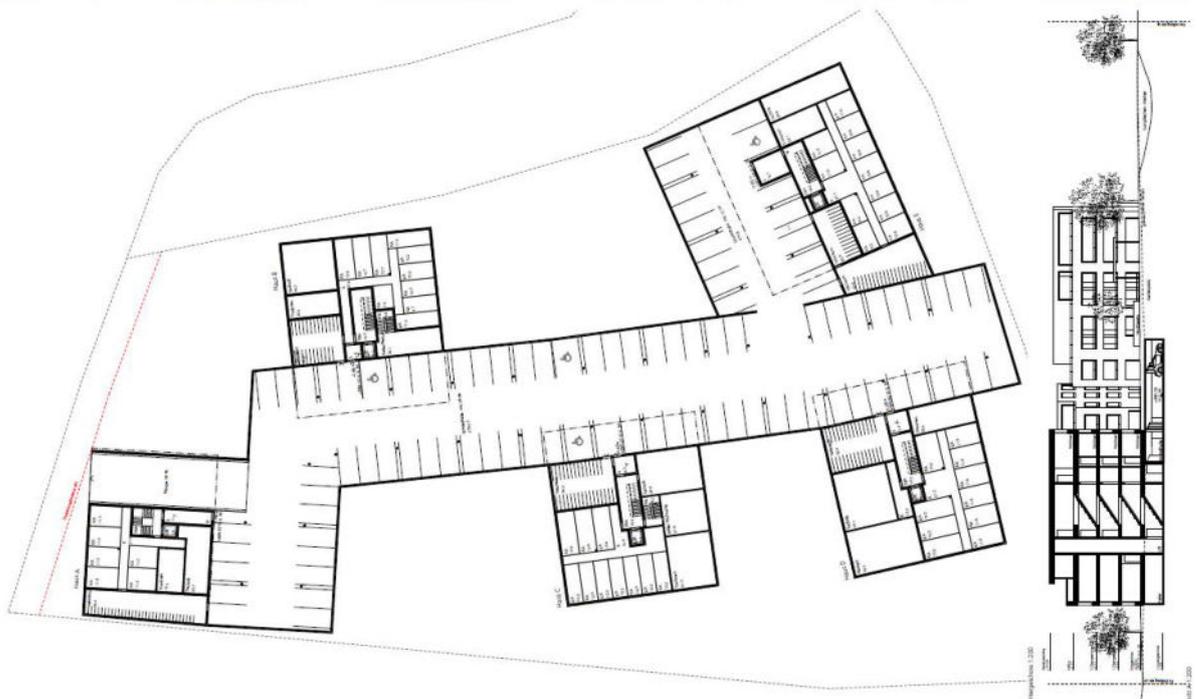
Modellansicht

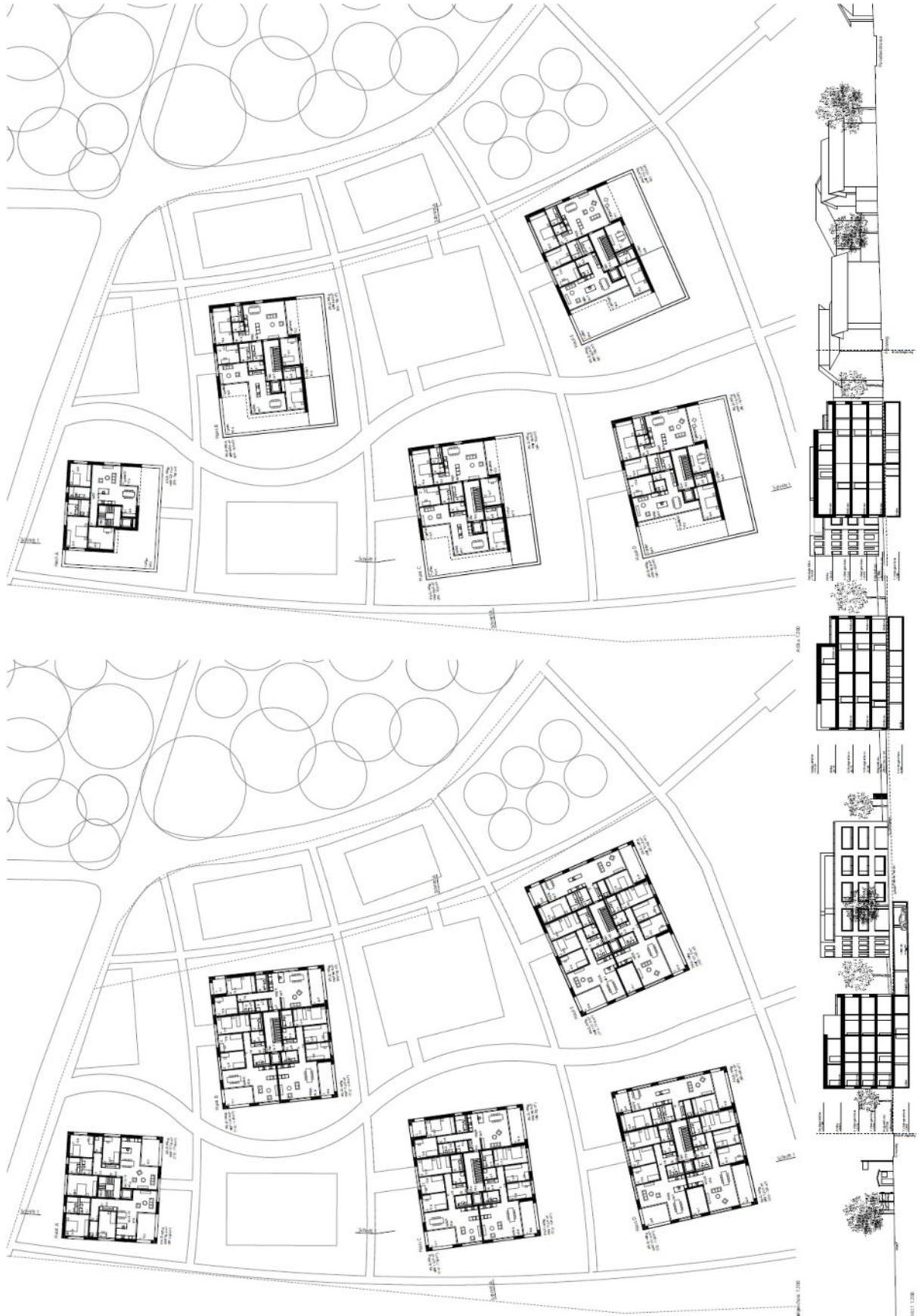
# " 5 gewinnt "

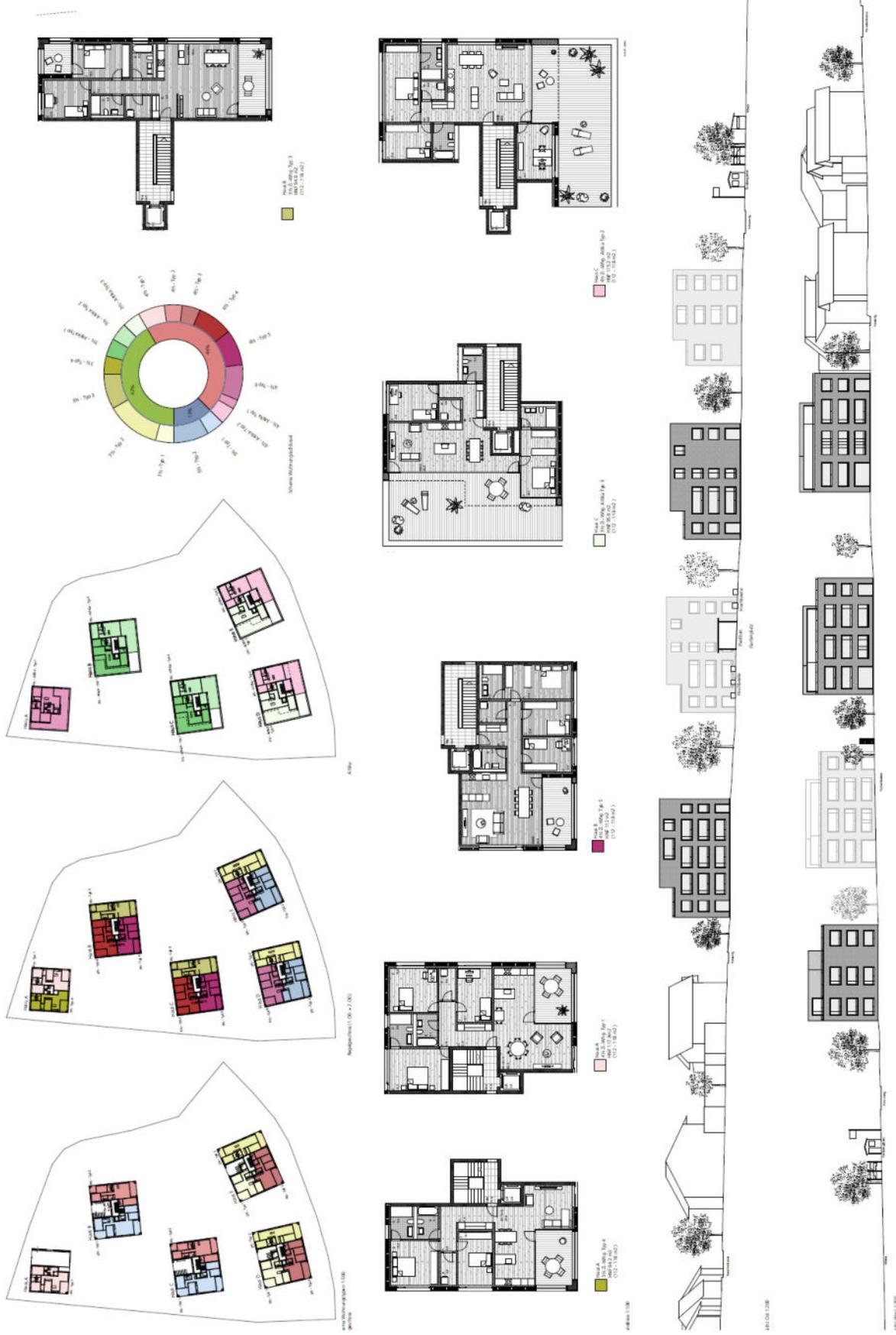
Das ist der ursprüngliche Entwurf für die Wohnanlage. Die Gebäude sind hier als schwarze Rechtecke dargestellt. Die Straßen sind als weiße Linien dargestellt. Die Anlage ist in einem rechteckigen Block angeordnet. Die Gebäude sind in einer Reihe angeordnet. Die Straßen sind in einem rechteckigen Gitter angeordnet. Die Anlage ist in einem rechteckigen Block angeordnet. Die Gebäude sind in einer Reihe angeordnet. Die Straßen sind in einem rechteckigen Gitter angeordnet.

Das ist der ursprüngliche Entwurf für die Wohnanlage. Die Gebäude sind hier als schwarze Rechtecke dargestellt. Die Straßen sind als weiße Linien dargestellt. Die Anlage ist in einem rechteckigen Block angeordnet. Die Gebäude sind in einer Reihe angeordnet. Die Straßen sind in einem rechteckigen Gitter angeordnet. Die Anlage ist in einem rechteckigen Block angeordnet. Die Gebäude sind in einer Reihe angeordnet. Die Straßen sind in einem rechteckigen Gitter angeordnet.









### 5.3 hhplus AG | «Panorama»

---

Die Verfasser stellen fest, dass das Grundstück über vier sogenannte Panoramaseiten verfügt. Konsequenterweise werden die Gebäude entlang der östlichen und der westlichen Perimetergrenze in ebendieser Richtung angeordnet. Der so etablierte gemeinsame Zwischenraum ist Teil einer «fliessenden» Umgebungsdisposition. Die perspektivische Skizze zeigt denn auch frei angeordnete Gebäude in einem Hain, der mit lichten Bäumen bepflanzt ist.

Die sieben gleichartigen Gebäude sind orthogonal ausgerichtet. Das leichte Abdrehen zu den Parzellengrenzen führt zu vermittelnden, dreiecksförmigen Übergangsbereichen. Leerstellen an der nordöstlichen und an der südöstlichen Ecke bilden den Auftakt zur Siedlung beziehungsweise sind Teil einer Aneignungsfläche für die Bewohner. Die Adresse erfolgt am Kreuzweg, hier liegen auch die Besucher-Parkplätze und die Zufahrt zur Einstellhalle.

Der landschaftliche Bezug wird mit dem Freiraumkonzept verdeutlicht. Die organisch angelegte Wegefigur der mittleren Achse führt zu fließenden Übergängen der Nutzungsbereiche. Das Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen ist dezentral angeordnet. Stauden- und Wiesenfluren sind die prägenden Begrünungselemente ergänzt mit Waldbäumen in den nicht unterbauten Bereichen und mehrstämmigen Gehölzen in den sogenannten Aneignungszonen.

Das Konzept ist sehr schematisch dargestellt und erst mit den Referenzbildern aus der Präsentation wird die strukturelle Vielfalt im Aussenraum deutlich. Es fehlen Aussagen zur Gehölzauswahl. Die Ausdehnung der unterirdischen Parkieranlage in der zentralen Lage verunmöglicht leider die durchgehende Bepflanzung mit Grossbäumen. Eine Reduktion der Parkplätze und Aussparungen mit Bodenanschluss zugunsten von dauerhaften Baumstandorten ist wünschenswert. Die Zuordnung der privaten Erdgeschossgärten ist gestalterisch nicht bewältigt und bedarf einer Präzisierung.

Alle Gebäude umfassen drei Vollgeschosse plus Attikageschoss, wobei die Attikas jeweils zum siedlungsinternen Freiraum hin orientiert sind, um so den geforderten Übergang zur Nachbarschaft herzustellen. Die in Nord-Süd-Richtung längsrechteckigen Baukörper spielen einen recht grossen Zwischenraum frei. Dies allerdings zum Preis, dass die Bebauung – entgegen der konzeptionellen Absicht – dicht wirkt und einen eher massiven Rand definiert. Der Fussabdruck der einzelnen Gebäude ist zudem infolge der Erschliessung (insbesondere durch Treppenhausfläche und Lichthof) vergleichsweise gross. Die Balkone werden additiv an die Volumina angehängt. Das ist eine angemessene Massnahme mit Potential, das leider nur bedingt genutzt wird: die Balkone sind eher knapp geschnitten und teilweise ungünstig ausgerichtet.

Der Aufbau der Häuser und damit der Wohnungen ist systematischer Natur. Um den zentral gelegenen Erschliessungskern werden jeweils L-förmig zwei Wohnungen pro Geschoss angeordnet, total sieben pro Haus. Strahlenförmig sind die beiden Nebenraumschichten an den Kern angedockt, was wiederum Raum für Zimmer freispielt. Im Norden und im Süden ist dann ein durchgehender Wohn-Essraum mit eingeschobenem Sonderzimmer disponiert. Diese an sich sauber durchgearbeitete, aber strenge Anordnung resultiert in einem Wohnungstyp mit hauptsächlich Südwest- und einem mit primär Nordost-Ausrichtung. Die Innenraumskizze zeigt den Wunsch des Gedankens: ein freies Durchwohnen, ohne zusätzliches Zimmer. Dass alle Wohnungen (mit Ausnahme der Attikageschosse) von dieser Typologie sind und zudem 50% Nordost-Ausrichtung haben ist als Mangel zu betrachten. Die gewählte Disposition führt

auch im Detail zu unbefriedigenden Lösungen. So sind beispielsweise viele Nasszellen von einem direkten Einblick aus dem offenen Durchwohnen betroffen.

Die Gebäude sind in Holzbauweise angedacht und entsprechend durchdekliniert. Dem Beurteilungsgremium erschliesst sich allerdings der Wechsel zu Keramik im Fassadenmaterial in diesem ländlichen Kontext nicht.

Mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 bewegt sich das Projekt am oberen Rand der Beiträge, der Formquotient HNF/oGF von lediglich 0.72 führt zu einer HNF von 5'078 m<sup>2</sup> (Mittelfeld) und zu einer eher unterdurchschnittlichen erwarteten Wirtschaftlichkeit.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Vorschlag, der die Grundlagen richtig interpretiert und gewichtet, letztlich aber selbst auferlegte Bedingungen und Einschränkungen ein vollständig überzeugendes Resultat verhindern.



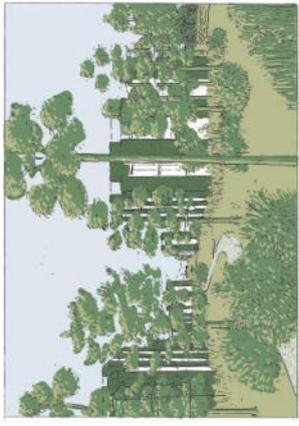
Modellansicht



1:1000 0 10 20

Situation Umgebung

Panorama

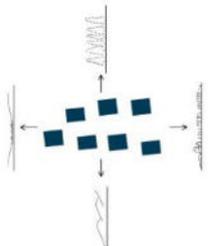


Wohnen in den Bäumen



**Auf der Anhöhe nördlich Brugg und der Aare gelegen, hat das ruhige Brundstück grossen Bäume und einen schönen Ausblick gepachtet für ein ruhiges und grünes Wohnen.**

**Schlösschen in der Landschaft**  
Die Gebäude sind sich in ihrer Körnung der Umgebung angepasst. Zwischen dem Dorf Riniken und dem neuen Quartier, das mehr zu Umiken gehört, spannt sich das neue Fezler auf. Zwei Wohnzonen prägen die Siedlung. Die Gebäude sind sich hier unabhängig, Einzel Eigentum zu erkennen. Ausblick in die Landschaft.  
Die Volumen sind so angeordnet, dass die Landschaft ihre Konturen im Blick der Landschaft. Die Gebäude sind sich in der rechtswinkligen Gebäude einen gemeinsamen Raum. Die Geometrie unterteilt den eigenen Charakter des Quartiers.



**Vier Facasrama-Seiten**  
Die vier andröcklichen Seiten West, Fezler, Höhe und Örtlichkeit sind stets und für alle präsent.

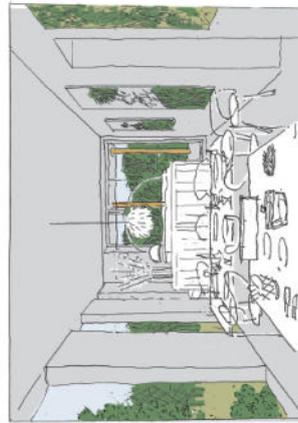
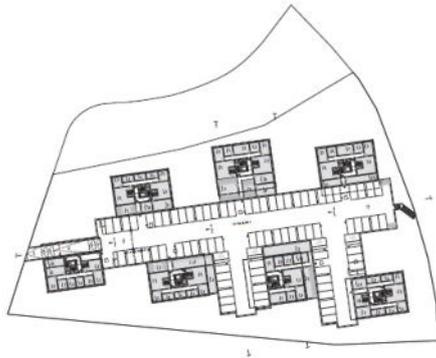
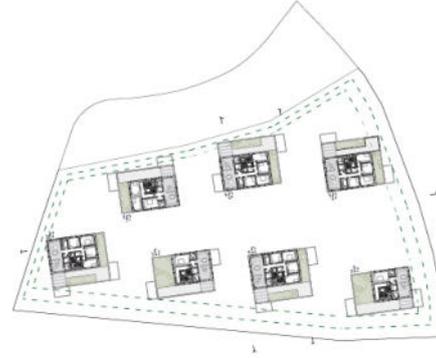
Studienring Feiler Rinken



Panorama



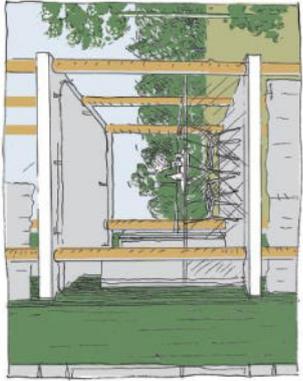
Nutzungsfläche 4 1/2 Zimmerwohnung



Schnittgröße C 1:200

1:200

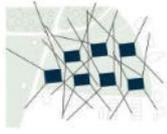
Studienauftrag Feblar, Riniken



**Panorama**



**Besonnung und Beschattung** Das ideal besonnte Wohnquartier mit 3-seitiger Ausrichtung anzustreben. Gleichzeitig aber auch ideal beschattete Wohnungen. Die Südseiten sind mit Bäumen beschattet, die Nordseiten mit Laubbäumen im Sommer und Ausläufern auf besonnte Bäume.



**Erneuerung** Der zentrale Erschließungsweg führt mündend durch das Quartier. Entlang des Weges öffnen sich Außenhöfebereiche, die durch die Anwesenheit des Weges das zentrale natürlich belichtete Treppenhäuser öffnet. Die Gebäude in der Mitte nach oben. Die Parkgarage liegt ebenso vertikal zwischen den Gebäuden. Für Markt, Oberflächengärten, je eine Zimmerterrasse, die im Sommer zum Untergrachschob geben Orientierung.

**Freiraum** Die prägende landschaftliche Umgebung wirkt in die Bebauung ein. In den Zwi-schenräumen wird Waldvegetation gepflanzt, wobei frei im nicht ummauerten Bereich wachsen. Durch- und Ausblicke bleiben offen. Die zentrale Erschließungsgasse liegt sich über das gesamte Blockprofil hinweg aus. Die Plätze entlang des Weges, die von unterschiedlichen Nutzungen besetzt werden, heben sich durch Charakteristik von den umliegenden Flächen ab. Die Zwi-schenräume umschließt die Gebäude, Flora und Fauna kann man aus der Nähe beobachten, die Privatsphäre wird gewahrt. Umzäunte Wiesenflächen zwischen den Wohnblöcken sind offen und nutzbar für Rekonstruktions- und Ballplätze. Sie unterstützen die Durchlässigkeit von Oasen nach Westen und schatten Blockbezüge. Die Siedlung und zum nahen gelagerten Wald.

Unter den mehrstöckigen Gebäuden sind Anliegerflächen zum Gärtnern im Freien möglich. Den Außenbereich entlang werden nachdenkliche Anwesenheiten beauftragt. Die Anwesenheiten zum Landschaftsraum. Auch die Dachflächen können durch Grünraummodulationen mit kleinen Strukturen beplant werden.

**Wohnen** Jede Wohnung hat eine eigenen Charakter mit 3 Aussehen. Die Eigentümer finden hier komfortables Wohnen, das die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt und sich mit dem Eigenheim verbindet. Je zwei Wohnungen pro Block sind um den Kern mit Nebenräumen angeordnet. Am Kopf der Blockseite liegt jeweils ein langgestreckter Wohnbereich. Die Wohnungen im Wohnraum Richtung getragen. Einprägsam sind Wohnen im Westen, Eselküche im Osten angeordnet, dennoch liegt ein offener, privater und öffentlicher Räume sind allgemein vernetzt.

Der private Außenraum in den Obergeschichten ist ein zentraler Ort der Natur geht nach draußen. Im Inneren der Natur geschützt durch Schirme oder Vorhänge. Zur Anwesenheit gehört eine große privater Natur, der Außenbereich (Garten) (Winkel im Erdgeschoss-Plan).

1:300

Umgebung Erdgeschoss 1:200

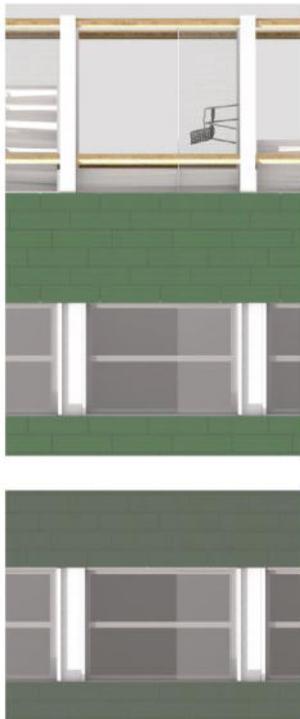
Studienauftrag Feister Rinklen



1:1.200

Übersichtsbereich 1:200

Panorama



Keramik

Photostak

**Material und Konstruktion, Nachhaltigkeit**  
 Tragekonstruktion: Holzbau mit Mauer-Struktur.  
 Außenwand: Keramik, große Photostak-  
 gläser in den peripheren Ost- und Westfassaden.  
 Fenster raumbühnen verstärken den Bezug zur  
 Umgebung, Regenwasserablauf.  
 Abwärtige Holzkonstruktion, runde Holzstützen,  
 Geländer mit feinem Netz, Leichte Loggia-  
 begrünung an separaten Spanderrabbin.  
 Acetate ausserhalb Terrassen, extensive Begrü-  
 nung, vertikale, unheimtarme Konstruktion/  
 Metallröhren unter Berücksichtigung der Nachhal-  
 tigkeit, Ziel: autarke Gebäude.



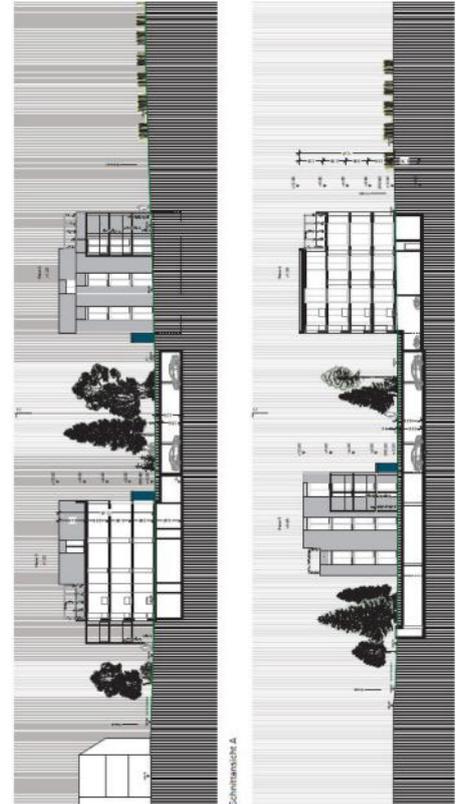
Lage Photostak



Schichtenkonzept



Tragstruktur



Schnittansicht A

Schnittansicht B

1:1.200

#### 5.4 Liechti Graf Zumsteg Architekten AG

---

Die Verfasser entscheiden, die Nutzungen auf dem Areal in nur vier Baukörper unterzubringen. Diese liegen wechselseitig an einem von Norden nach Süden verlaufenden mäandrierenden Erschliessungsweg. Die Wohnhäuser sind dabei in drei Flügel gegliedert und reagieren so auf die kleinmassstäbliche Bebauung des Quartiers. Es entstehen durch die stark strukturierten Gebäude an den Parzellenrändern räumlich differenzierte und gut verträgliche Aussenräume, die sich schön eingliedern. In einer Makrobetrachtung und in der Realität bleibt die proklamierte hohe Durchlässigkeit des Aussenraums durch die langen Gebäude ein Versprechen.

Die Gesamtanlage selbst zeigt eine schöne und ausgewogene Komposition. An der Erschliessungsachse entstehen durch drei Raumausweitungen halbprivate Aussenräume, welche einen Blick in die Weite – den Wald, den Pfaffenfirst, das Dorf – freigeben. Das schafft eine glaubhafte Integration und Verwebung mit dem Ort. Weitere Erschliessungsweg sind nicht notwendig, was dazu führt, dass der Freiraum grosszügig gestaltet werden kann.

Die Erschliessung des Areals erfolgt von Norden über den Kreuzweg. Die Einstellhalle ist in der Struktur und Form einfach und äusserst effizient. Auch hier zeigt sich das Anliegen, den Fussabdruck zu minimieren, um im Freiraum ökologisch bestmöglich reagieren zu können.

Das Freiraumkonzept mit einer organischen Struktur, gebildet aus einer durchgehenden Wege- und Platzfigur, formuliert klar zugewiesene und grosszügig geschnittene Erdgeschossgärten. Dezentral angeordnete Baumgruppen markieren Aufenthalts- und Spielzonen, die eine Nachbarschaft im unmittelbaren Wohnumfeld fördern. Üppige Stauden- und Gräserpflanzungen führen durch die Anlage und akzentuieren die Hauseingänge. In den Randbereichen sind artenreiche Grünstreifen angelegt, die als Vernetzungsstrukturen einen ökologischen Mehrwert ergeben. Das Freiraumkonzept ist gut durchkomponiert und verständlich aufgebaut. Erfreulich dabei auch der unaufgeregte Umgang mit dem Kulturland. Die Dimensionen der Erdgeschossgärten und der Wege- und Platzflächen scheinen verhältnismässig gross und müssten überprüft werden. Das Begrünungs- und Bepflanzungskonzept nimmt die Ortsbezüge am Siedlungsrand gut auf und übersetzt die Zielsetzungen der Artenförderung und der Verbesserung des Lokalklimas in eine robuste Artenauswahl.

Die vier Gebäude sind dreigeschossig. Sie verfügen über ein Attikageschoss und sind in den Strukturen und den Grundrissen identisch. Das Erschliessungskonzept für die Wohnhäuser sieht ein Laubengangprinzip vor. Für die Verfasser ist das eine folgerichtige Massnahme für das Weiterfliessen des Aussenraums nach innen und ist prägender Teil der Identität der Anlage. Sie generieren daraus den Tageslichteinfall über die Wohnungseingangstüren sowie grösstenteils Badezimmer mit Tageslicht. Im Segment der Eigentumswohnungen sind Laubengänge jedoch nicht gewünscht. Auch die Wohnungsgrundrisse sind von der Hauptidee abgeleitet: Durch einen breiten und lichten Korridor werden am Ende der Flügel die Haupträume der Wohnungen erschlossen, welchen sich dreiseitig ein Weitblick in die Landschaft erschliesst. Die Anforderungen im Programm an ein abgetrenntes Entrée sowie eine Unterscheidung/Abtrennung in einen Nacht-/Tagbereich können mit dieser Grundrissdisposition nicht ganz erfüllt werden. Auch entstehen über die Übereckwohnungen unerwünschte Einblicke.

Von der Projektidee bis zu der Materialisierung zeigt sich, dass für die Projektverfasser das Thema Nachhaltigkeit wichtig und zentral ist. Sie schlagen vor, die Gebäude in Holzbauweise zu erstellen. Auch zeigen sie glaubhaft auf, mit welchen Beiträgen zur Nachhaltigkeit eine

höhere Ausnutzung auf dem Areal gegenüber der Regelbauweise berechtigt ist. Der Ausdruck, die Komposition sowie die Gestaltung der Gebäude sind feinfühlig und konsequent bearbeitet. Ein Vorschlag, der durchaus denkbar ist für einen ländlichen Kontext mit dem Fokus Nachhaltigkeit.

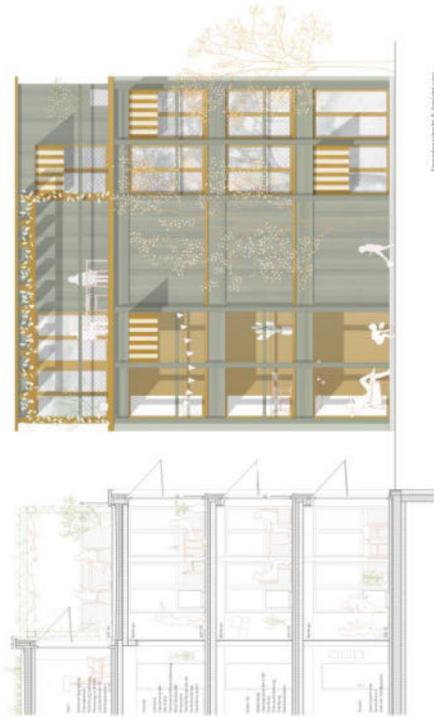
Mit einer Ausnutzungsziffer von 0.72 bewegt sich das Projekt am unteren Rand der Vorstellungen der Investoren. Der Formquotient HNF/oGF ist durch das Konzept eines Dreispanners mit 0.83 sehr gut. Die Reduktion auf vier Gebäude hat zur Folge, dass pro Gebäude 11 Wohnungen angeboten werden und damit die reglementarischen Vorschriften stark überschritten werden. Die Bewilligungsfähigkeit des Projekts ist stark in Frage gestellt.

Der Projektvorschlag zeigt einen feinfühligem Umgang mit dem ländlichen Umfeld und der vorgefundenen Natur. Die Haltung zieht wie ein Faden vom städtebaulichen Konzept über das Aussenraumkonzept, die Grundrisse bis zu der Materialisierung. Das Beurteilungsgremium würdigt diese konsistente Haltung und den sorgfältig ausgearbeiteten Beitrag mit Wertschätzung. Leider entsprechen die Qualitäten der Wohnungen hinsichtlich eines differenzierten Angebots, einer gewünschten Layoutstruktur und dem Privatheitsgrad nicht den Anforderungen des Eigentumswohnungsmarkts.



Modellansicht

Uchida/Tsuming | david & won ark | Wohnüberbauung Föhler, Rinteln, Juli 2022



Fremdgeschoss & Ansicht Top

**Ortsaufbau Setting**

Die Wohnüberbauung ist eingebettet in ein bestehendes Ortszentrum mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Gewerbegebäuden. Die neue Wohnüberbauung soll sich nahtlos in dieses bestehende Ortszentrum einfügen und einen Beitrag zur Belebung des Ortszentrums leisten.

**Prozess**

Die Wohnüberbauung wurde in mehreren Schritten entwickelt. Zunächst wurde der Standort im Ortszentrum ausgewählt. Danach wurde die Grundrissgestaltung erarbeitet, die eine Mischung aus verschiedenen Wohnungstypen und öffentlichen Räumen vorsieht. Abschließend wurde die architektonische Gestaltung der Gebäude erarbeitet, die sich an den bestehenden Ortsbau anlehnt.

**Maßstab**

1:1000

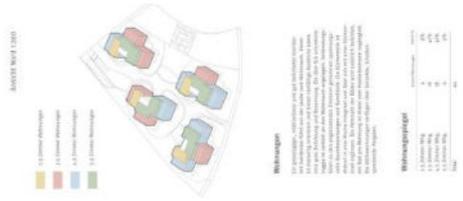
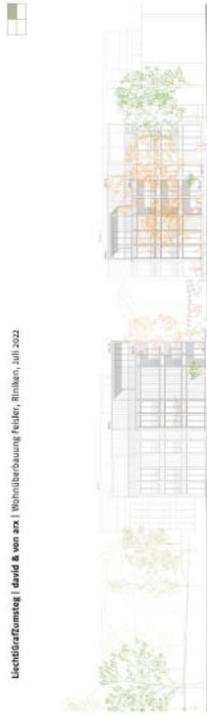
Die Wohnüberbauung ist ein Beispiel für eine nachhaltige Wohnüberbauung. Sie ist energieeffizient, umweltfreundlich und sozialverträglich. Die Gebäude sind mit hochwertigen Materialien und moderner Technik ausgestattet. Die Wohnüberbauung bietet eine Mischung aus verschiedenen Wohnungstypen und öffentlichen Räumen, die den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen.



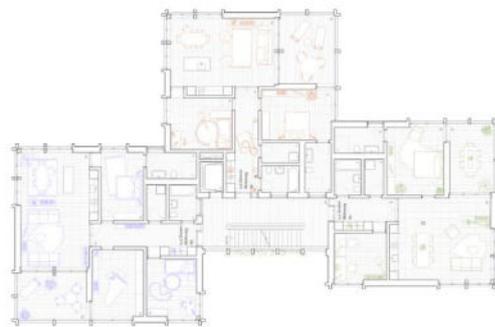
0 10 20 30 40 50 m



Lichtstudium | david & von ark | Wohnüberbauung Feiler, Mülheim, Juli 2022



Lichtstudie / dard & van der Walle | Woonbouwproject Feiler, Breda, juli 2022



Gedrukt begroepingsniveau, 0.00



Gedrukt niveau, 1.00



Bovenste begroepingsniveau, 2.00



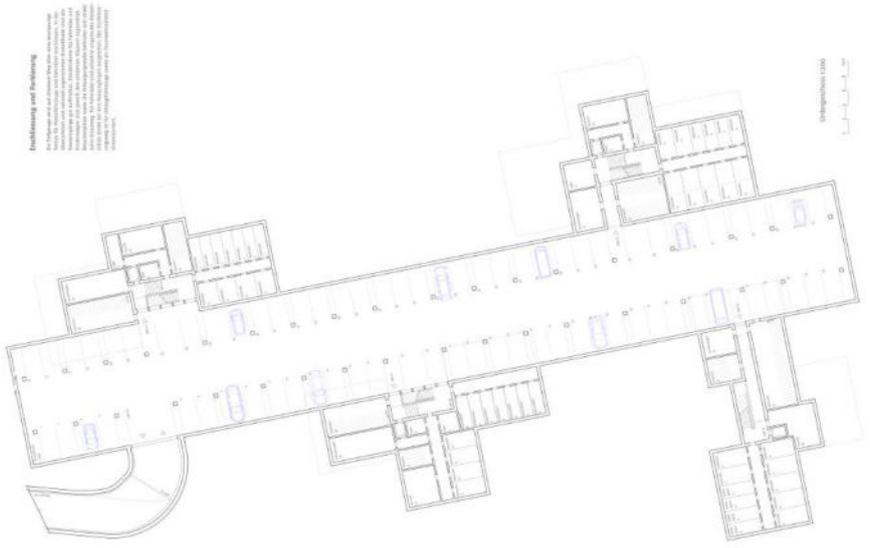
Rechtskant van



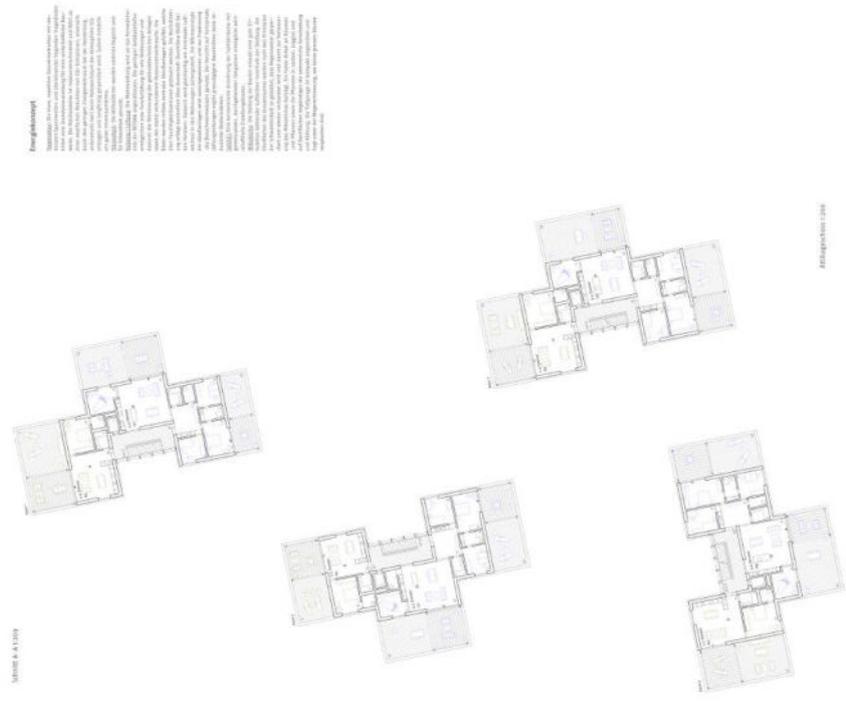
Links kant van



Lichtstudie / Lichtstudie | David & von ark | Wohnbauwerk Föhler, Birkhof, Juli 2022



**Deckelung und Forderung**  
 Die Deckelung und Forderung des Innenraums ist ein zentraler Bestandteil der Planung. Durch die Verwendung von Materialien wie Holz und Stein wird eine warme und einladende Atmosphäre geschaffen. Die Forderung des Innenraums wird durch die Verwendung von Materialien wie Holz und Stein erreicht, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen.



**Festlegung**  
 Die Festlegung der Raumstruktur ist ein zentraler Bestandteil der Planung. Durch die Verwendung von Materialien wie Holz und Stein wird eine warme und einladende Atmosphäre geschaffen. Die Festlegung der Raumstruktur wird durch die Verwendung von Materialien wie Holz und Stein erreicht, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen.

**Gestaltungsplan Feisler**

---

**Mitwirkungsbericht**  
gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am 8. August 2023

11.07.2023

---

### **Ablauf des Mitwirkungsverfahrens**

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 24. April 2023 bis 24. Mai 2023 auf der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Mit der Publikation im Amtsblatt und dem Beitrag im lokalen Mitteilungsblatt wurde die Bevölkerung auf die Möglichkeit der Mitwirkung hingewiesen und der Gestaltungsplanentwurf in den wesentlichen Zügen vorgestellt.

Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung und von zwei Sprechstunden konnte sich die interessierte Bevölkerung zum Projekt informieren und Fragen durch das anwesende Planerteam beantworten lassen.

### **Ergebnis**

Es wurden 40 Eingaben von 16 verschiedenen Parteien aus der Bevölkerung eingereicht. Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in vorliegendem Bericht zusammen.

Es sind wertvolle Anregungen eingegangen, auf welche der Gemeinderat teilweise eintritt und die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden sollen. Themen, welche die involvierten Personen am meisten beschäftigten, waren insbesondere die Dimensionen der vertikalen Ausdehnungen der Baubereiche im Zusammenhang mit der Geschossigkeit und der Ausnützung [total 10 Eingaben], der Fussverkehr in Bezug auf die beabsichtigte Weganbindung ans westlich benachbarte Quartier [8 Eingaben], sowie die Parkierung, wobei dabei insbesondere die Anzahl der Besucherparkplätze im Fokus stand [total 8 Eingaben]. Einzelne Themen (z.B. Verkehrssituation Kirchackerstrasse und Kreuzweg) können nicht über den vorliegenden Gestaltungsplan gelöst werden. Der Gemeinderat nimmt diese Anregungen jedoch zur Kenntnis und wird sie in separaten Projektverfahren angehen. Andere wichtige Aspekte wie z.B. die Retention oder die Baustellensicherung sind in den Folgeverfahren (Baugesuchsverfahren, etc.) abschliessend zu klären und festzulegen, weshalb im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht darauf eingetreten werden kann.

Einzelne Mitwirkungseingaben lassen vermuten, dass die Funktion und die Notwendigkeit zur Anwendung des raumplanungsrechtlichen Instruments des Gestaltungs- bzw. Sondernutzungsplanes gemäss §21 BauG nicht erkannt wurde. Für das Gebiet ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erarbeiten (sog. Gestaltungsplanpflicht wurde in der Bau- und Nutzungsordnung BNO parallel zur Einzonung festgelegt). Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind gemäss §21 Abs. 2 BauG Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen erlaubt, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Dieses wiederum ist im Rahmen des Verfahrens aufzuzeigen.

### **Begriffsdeklaration**

Abkürzungen:

- EG Erdgeschoss
- GP Gestaltungsplan
- SNV Sondernutzungsvorschriften
- FG Fussgänger
- PP Parkplätze

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
-------------	-----------------------------	--

**Eingaben im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe**

<p>Maria-Theresia und Benjamin Gschwind Kirchackerstrasse 18 5223 Riniken</p>	<p>1) Kein öffentlicher Durchgang über die Parz. 859-863. Dieser führt direkt über unser Grundstück sehr nahe an unserem REFH. Dieser schmale Weg wurde nicht für einen Zugang für eine solch grosse Überbauung konzipiert.                  ► Fussgängererschliessung gemäss Schreiben (16.05.2023) durch Genossenschaft Quartier-Treff, Parz. 865. Wir haben bereits Lärmbelästigung durch Quartier-Treff, unsere Privatsphäre muss geschützt werden. Wir sind nicht bereit, das Wegrecht unter diesen Umständen zu gewähren.</p> <p>2) Zu wenige Besucher-PP bei der Überbauung. Situation im Quartier sehr knapp. Am Schluss wird noch bei unseren weniger PP parkiert.                  ► Gutachter soll Parkierungssituation im Quartier prüfen.</p>	<p>1) <i>Eintreten</i>                  Gemäss §5 Abs. 3 BNO wird festgelegt, dass das Quartier für Fussgänger vernetzt erschlossen werden soll. Daher wurden im Gestaltungsplan Verbindungen in Nord-Süd-Richtung wie auch mit dem westlich gelegenen Wohnquartier angestrebt. Im Osten grenzt die Landwirtschaftszone an das Areal, in welcher die Durchwegung aus dem Baugebiet hinaus nicht zulässig ist und daher auch nicht vorgesehen wurde.                  Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegrecht). Mit dieser Wegverbindung wollte man eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Kantonsstrasse ermöglichen. Die Realisierung einer Fussgängerverbindung über das westlich gelegene Quartier ist jedoch nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer wird beabsichtigt, die westliche FG-Anbindung nicht weiterzuverfolgen.</p> <p>2) <i>Teilweise eintreten</i>                  Das Richtprojekt weist eine aGF von 7'253 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch inkl. Attika). Bei einer Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Im Sinne von §32 BauV entspricht die aGF der BGF. Dies ergibt ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für Bewohner. Für Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 7.3 Besucher-PP. Zugunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung wurde dieser Wert auf 7 Besucher-PP abgerundet.                  An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Radverkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und sollen entsprechend gefördert werden.</p>
---	--	---

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>3) Gute Baustellenabsicherung (Schulweg) und Informationen durch Gemeinde und Bauträgerschaft.                  ► Baustellenabsicherung mit Plan, Sicherheit der Kinder muss gewährleistet sein. Saubere Baustellenzufahrten und Quartierstrassen, seit 2 Jahren ist alles dreckig und gefährlich. Es gab schon diverse Unfälle wegen der offenen Strassenbeläge.</p>	<p>Im Sinne einer potenziellen Projektoptimierung soll der nördliche Parzellenbereich inkl. der Besucherparkplätze richtprojektseitig überprüft werden, um ggf. einen zusätzlichen Besucherparkplatz zu ermöglichen, ohne die Gesamtprojektqualität zu schmälern.</p> <p>3) <i>Nicht eintreten</i>                  Entgegen den BNO-Zielvorgaben für das Gebiet Feisler wird auf eine etappierte Realisierung verzichtet, um die Emissionen während der Realisierung auf die Nachbarschaft zu begrenzen und eine längere Bauphase zu verhindern.                  Der geschilderte Sachverhalt ist Bestandteil des zu erstellenden Baustelleninstallationsplanes (inkl. Baustellenerschliessung) und damit nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens, weshalb nicht darauf eingetreten werden kann. Die Gemeinde wird jedoch die geschilderten Belange im Zuge der Baufreigabe prüfen und ebenfalls freigeben.</p>
<p>Schengül und Alessio D'Amico                  Kirchackerstrasse 28                  5223 Riniken</p>	<p>1) a) Mitspracherecht bei Heckenwahl, Abstand der Hecke und Höhe.                  b) Abgrenzung mit zusätzlichem Gartenhag.                  c) Land bündig aufsetzen durch Feisler.</p> <p>► Wir teilen uns die Grenze der Parzelle 897 zum Projekt Feisler Parzelle 367. Daher würden wir es bevorzugen, da der Grenzabstand minim ist einen Zaun inkl. Hecke anzubringen.</p>	<p>1) <i>a+c) Teilweise Eintreten</i>                  Gemäss dem Richtprojekt Umgebung ist entlang der Parzellengrenze eine einheimische Wildhecke vorgesehen. In den SNV wird die einheimische Wildhecke an diesem Standort verbindlich festgelegt.                  Die terrainspezifische Anbindung an die Nachbarparzelle, die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Bepflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Umgebungsplan festzulegen.                  Im Zuge der Ausführung soll der Kontakt mit der Bauherrschaft gesucht werden, um eine zielgerichtete, einvernehmliche Lösung zu finden.</p> <p>b) <i>Nicht Eintreten</i>                  Auf Einzäunungen aller Art wurde im Richtprojekt Umgebung möglichst verzichtet. Die vorgesehene Hecke stellt eine natürliche, dicht bewachsene Begrenzung dar, womit sich die Qualitäten des Aussenraumes steigern lassen. Von Zaunlösungen soll grundsätzlich abgesehen werden.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>2) a) Viel mehr Besucher-PP schaffen, da bei so einer grossen Überbauung sehr viel Besucher(andrang) geben wird.</p> <p>b) Höhe der Überbauung / Anzahl Wohnungen überdenken.</p> <p>► Parkplatzknappheit im Quartier bei hoher Besucherzahl dieser grossen Überbauung, werden diese auch auf unsere PP ausweichen / blockieren. Die Überbauung passt unserer Meinung aus der Vogelperspektive gar nicht zum Bild des Quartiers. Nutzungsziffer überschritten.</p>	<p>2) a) <i>Teilweise Eintreten</i></p> <p>Das Richtprojekt weist eine aGF von 7'253 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch inkl. Attika). Bei einer Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Im Sinne von §32 BauV entspricht die aGF der BGF. Dies ergibt ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für Bewohner. Für Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 7.3 Besucher-PP. Zugunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung wurde dieser Wert auf 7 Besucher-PP abgerundet.</p> <p>An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Radverkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und sollen entsprechend gefördert werden.</p> <p>Im Sinne einer potenziellen Projektoptimierung soll der nördliche Parzellenbereich inkl. der Besucherparkplätze richtprojektseitig überprüft werden, um ggf. einen zusätzlichen Besucherparkplatz zu ermöglichen, ohne die Gesamtprojektqualität zu schmälern.</p> <p>b) <i>Nicht Eintreten</i></p> <p>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 zuzüglich Attikageschoss zulässig. Davon wurde nur bei der Hälfte der Gebäude Gebrauch gemacht.</p> <p>Gemäss §11 Abs. 2 BNO sind in der Wohnzone 2 Neu-Riniken Ein- und Zweifamilien-, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit höchstens 6 Wohnungen zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden Mehrfamilienhäuser mit 5 und 7 Wohnungen festgelegt und damit nur geringfügig von der in der Regelbauweise zulässigen Anzahl Wohnungen abgewichen.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
<p>Markus Turdo Kirchackerstrasse 26 5223 Riniken</p>	<p>1) Begehren / Vorschlag zum geplanten Fussweg West beim Grundstück 896 und 865.</p> <p>a) Fussweg ganz weglassen.                  ► Durch Weglassen des Fusswegs West entsteht lediglich ein sehr kurzer Umweg. Der Mehrwert ist begrenzt, insbesondere da ja noch der Fussweg Süd geplant ist. Als positiver Effekt wird der bestehende Spielplatz resp. die Kinder auf dem bestehenden Spielplatz beim Grundstück 865 nicht gestört, insbesondere da dieser Fussweg eng und nicht für grosse Menschenmengen konzipiert ist.</p> <p>b) Falls Fussweg nicht weggelassen wird, dann nicht entlang dem Grundstück 896 führen, sondern am neuen Haus 4 entlang und Wildhecke entlang den Grundstücken 896 und 865 verlängern.                  ► Wahrung der Privatsphäre resp. Sichtschutz für Grundstück 896, insbesondere da sich genau dort der Sitzplatz befindet.</p>	<p>1)</p> <p>a) Eintreten                  Gemäss §5 Abs. 3 BNO wird festgelegt, dass das Quartier für Fussgänger vernetzt erschlossen werden soll. Daher wurden im Gestaltungsplan Verbindungen in Nord-Süd-Richtung wie auch mit dem westlich gelegenen Wohnquartier angestrebt. Im Osten grenzt die Landwirtschaftszone an das Areal, in welcher die Durchwegung aus dem Baugebiet hinaus nicht zulässig ist und daher auch nicht vorgesehen wurde.                  Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegrecht). Mit dieser Wegverbindung wollte man eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Kantonsstrasse ermöglichen. Die Realisierung einer Fussgängerverbindung über das westlich gelegene Quartier ist jedoch nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer wird beabsichtigt, die westliche FG-Anbindung nicht weiterzuverfolgen.</p> <p>b) Nicht eintreten                  Durch die Aufhebung der westlichen Fussgängeranbindung erübrigt sich der Antrag b).</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
<p>Markus Fehr Kirchackerstrasse 20 5223 Riniken</p>	<p>1) Den Fussweg generell nicht bei den Reihenhäusern vorbei zu leiten. Der Weg links und rechts vorbei ist nicht viel weiter.                  ► Die Durchführung der ca. 100 zusätzlichen Personen die unseren Privaten Spielplatz nicht benutzen dürfen müssen nicht extra dort durchgeleitet werden. Oder wer garantiert das die den Spielplatz nicht benutzen? Wir haben momentan schon Probleme mit den ca. 30 Parteien die den Spielplatz benutzen dürfen, da sie auf unserem Privaten Grundstück mit Fussgängerwegrecht laufen müssen, wenn etwas passiert müssen wir haften? Unsere Private Wegbeleuchtung würde auch viel mehr brennen, wer würde das zahlen?</p>	<p>1) <i>Eintreten</i>                  Gemäss §5 Abs. 3 BNO wird festgelegt, dass das Quartier für Fussgänger vernetzt erschlossen werden soll. Daher wurden im Gestaltungsplan Verbindungen in Nord-Süd-Richtung wie auch mit dem westlich gelegenen Wohnquartier angestrebt. Im Osten grenzt die Landwirtschaftszone an das Areal, in welcher die Durchwegung aus dem Baugebiet hinaus nicht zulässig ist und daher auch nicht vorgesehen wurde.                  Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegrecht). Mit dieser Wegverbindung wollte man eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Brugerstrasse an der Kantonsstrasse ermöglichen. Die Realisierung einer Fussgängerverbindung über das westlich gelegene Quartier ist jedoch nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer wird beabsichtigt, die westliche FG-Anbindung nicht weiterzuverfolgen.</p>
<p>Stefan Fink Kirchackerstrasse 4 5223 Riniken</p>	<p>1) Die Durchwegung, d.h. die Anzahl der Zugangswege soll erweitert werden, insbesondere nach Westen und Südosten, um den Fussgänger- und Veloverkehr zu erleichtern. §29 definiert die Breite für eine öffentliche Durchwegung von mindestens 1,50 m. Die Breite kann zugunsten weiterer Wege geringer werden. ► Richtung Westen ist ein Zugangsweg Richtung Bushaltestelle zu wenig. Richtung Süden ist ein Zugangsweg nur Richtung Bushaltestelle zu wenig. Es benötigt zusätzliche Wege, z.B. um die Velofahrt von und nach Brugg zu erleichtern.</p>	<p>1) <i>Nicht eintreten</i>                  Gemäss §5 Abs. 3 BNO wird festgelegt, dass das Quartier für Fussgänger vernetzt erschlossen werden soll. Daher wurden im Gestaltungsplan Verbindungen in Nord-Süd-Richtung wie auch mit dem westlich gelegenen Wohnquartier angestrebt. Im Osten grenzt die Landwirtschaftszone an das Areal, in welcher die Durchwegung aus dem Baugebiet hinaus nicht zulässig ist und daher auch nicht vorgesehen wurde.                  Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegrecht). Mit dieser Wegverbindung wollte man eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Brugerstrasse an der Kantonsstrasse ermöglichen. Die Realisierung einer Fussgängerverbindung über das westlich gelegene Quartier ist jedoch nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer wird beabsichtigt, die westliche FG-Anbindung nicht weiterzuverfolgen.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>2) Die maximal erlaubte Ausnutzungsziffer und deren spezifische Definition soll in den 40 Paragraphen des GESTALTUNGSPLAN «Feisler» Sondernutzungsvorschriften eindeutig zu finden sein. ► Der Richtprojekt ist lediglich richtungsweisend und der Planungsbericht ist lediglich als orientierend angegeben. Der Gestaltungsplan soll eindeutig, klar und vollständig sein.</p> <p>3) "§ 27 SNV: Für Bewohnerinnen und Bewohner sind maximal 83 Parkfelder zulässig." soll abgeändert werden in: "Für Bewohnerinnen und Bewohner sind mindestens 96 Parkfelder zu erstellen."                  ► Die Limitierung auf maximal 83 Parkfelder ist unverständlich. Der Gestaltungsplan Winkel / Kirchacker / Fessler bestimmt in §21, 3 "Pro Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern ... mindestens 2 Abstellplätze zu erstellen." Ich sehe keinen Grund für das angrenzende Gebiet davon abzuweichen, d.h. bei 48 Wohnungen braucht es 96 Parkfelder und zusätzlich Besucherparkplätze (10% der Wohnungsparkplätze).</p>	<p>2) <i>Nicht eintreten</i>                  Das Richtprojekt weist eine aGF von 6'511 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch exkl. Attika), was eine AZ von 0.76 ergibt. Im Gestaltungsplan sollen die aus dem Richtprojekt hergeleiteten aGF mit einer Reserve von 2% festgelegt werden. Damit resultiert eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.78 (aGF von 6'650 m<sup>2</sup> exkl. Attika). Dieses maximale Nutzungsmass in den Baubereichen ist in §8 SNV verbindlich festgelegt. Im Sinne der Klarheit für nachgelagerte Verfahren werden die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) nominal festgelegt (Berechnung analog AZ-Berechnung und Flächenberücksichtigung im Planungsbericht zum Gestaltungsplan).</p> <p>3) a) <i>Nicht eintreten (Tiefgarageneinstellplätze)</i>                  Das Richtprojekt weist eine aGF von 7'253 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch inkl. Attika). Bei einer Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Im Sinne von §32 BauV entspricht die aGF der BGF. Dies ergibt ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für Bewohner.</p> <p>b) <i>Teilweise eintreten (Besucherparkplätze)</i>                  Für Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 7.3 Besucher-PP. Zugunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung wurde dieser Wert auf 7 Besucher-PP abgerundet. An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Radverkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und sollen entsprechend gefördert werden.                  Im Sinne einer potenziellen Projektoptimierung soll der nördliche Parzellenbereich inkl. der Besucherparkplätze richtprojekt-seitig überprüft werden, um ggf. einen zusätzlichen Besucherparkplatz zu ermöglichen, ohne die Gesamtprojektqualität zu schmälern.</p> <p>Der Gestaltungsplan Winkel / Kirchacker / Fessler stammt aus einer anderen Zeit (2001), in welcher bezüglich der Parkierung und qualitativen Vorgaben noch andere Anforderungen galten.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>4) §33 Energie</p> <p>a) Es ist ersatzlos zu streichen: "oder Luft-Wasser-Wärmepumpen"</p> <p>▶ Luft-Wasser-Wärmepumpen sind für das Bauvorhaben ungeeignet.</p> <p>b) §33 Absatz 4 ergänzen:                      "Die Gebäude sind in Minergie-P oder Minergie-A zu erstellen. Im Winterhalbjahr ist für eine passive Solarenergienutzung keine Verschattung der Fenster zulässig (z.B. durch selbsttätig öffnende Storen) sowie andererseits im Sommer ein umfangreicher Sonnenschutz sicherzustellen."                      ▶ Da eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung angestrebt wird, so sollen auch die Gebäude selbst energetisch hochwertig (zertifiziert) erstellt werden, möglichst langfristig wenig Energie benötigen und mit einer Komfortlüftung ausgestattet sein.</p>	<p>Mit der VSS-Norm SN 640 281 wird jedoch im Minimum noch 1 Parkplatz pro Wohnung verlangt. An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Radverkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und sollen entsprechend gefördert werden.</p> <p>4) <i>Nicht eintreten</i></p> <p>a) In den Sondernutzungsvorschriften wurden gemäss §33 folgendes festgehalten: Für die Wärmeerzeugung sind Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Luft-Wasser-Wärmepumpen) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorzusehen.                      Auch Luft-Wasser-Wärmepumpen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und sind z.B. Minergie-konform.</p> <p>b) <i>Teilweise eintreten</i>                      Die Festlegung einer Minergie-Zertifizierung ist zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanes verfrüht und soll im Baugesuchsverfahren geklärt werden.                      Die Sondernutzungsvorschriften §33 soll jedoch wie folgt ergänzt werden: "Die Überbauung ist energieeffizient zu planen und zu realisieren (Minergie oder gleichwertig)". Diese Formulierung berücksichtigt auch alternative Zertifizierungen bzw. Konzepte, welchen die finale Ausführungslösung unterstellt werden kann (z.B. SIA-Energieeffizienzpfad).</p>
<p>Heinz Frei                      Am Schmittbach 10a                      5236 Remigen</p>	<p>1) Mindestens 15 Besucher-Parkplätze ▶ 7 Besucher-Parkplätze reichen niemals aus. Sobald die 7 Besucher-PP belegt sind, besteht beim Kreuzweg keine weitere Parkmöglichkeit aufgrund der Begrenzung durch den Wald, durch Schrebergärten und das Grundstück Kirchackerstrasse 30. Keine Parkmöglichkeit auf dem Trottoir Kreuzweg bei Kirchackerstrasse 30. Bereits angespannte Parkplatzsituation bei der Kirchackerstrasse.</p>	<p>1) <i>Teilweise eintreten</i>                      Das Richtprojekt weist eine aGF von 7'253 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch inkl. Attika). Bei einer Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Im Sinne von §32 BauV entspricht die aGF der BGF. Dies ergibt ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für Bewohner. Für Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 7.3 Besucher-PP. Zugunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung wurde dieser Wert auf 7 Besucher-PP abgerundet. An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Radverkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und sollen entsprechend gefördert werden. Im Sinne einer potenziellen Projektoptimierung soll der nördliche Parzel-</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>2) Der Kreuzweg ist ab Verzweigung Kirchackerstrasse als Begegnungszone mit Tempo 20 zu gestalten. Bauliche Abgrenzung des Trottoirs zur Strasse (Stellriemen oder Pfosten), Strasse könnte als Einbahn geführt werden (separate Mitwirkung Tiefgarage) ► Fussgängerschutz (Zugang Kirchackerstrasse 30 über Trottoir, spielende Kinder auf der Strasse), hohes Verkehrsaufkommen sicher gestalten, Verhinderung, dass Fahrzeuge auf dem Trottoir parkieren, Strasse ist sehr schmal (Kreuzende Fahrzeuge würden eine Bedrohung für Fussgänger und Kinder bedeuten)</p> <p>3) Konzept Schutz der Nachbarn Kirchackerstrasse 30 vor übermässigem Lärm, Staub, Schmutz und Emissionen während Bauphase                  ► Die Anwohner Kirchackerstrasse 30 werden während der kompletten Bauzeit massiv zusätzlich mit Lärm, Staub, Schmutz und Emissionen durch über den Kreuzweg ein- und ausfahrende Baustellenfahrzeuge und Handwerksfahrzeuge belastet. Wir verlangen ein Konzept mit ersichtlichen Massnahmen wie die Anwohner und deren Eigentum vor diesen Belastungen geschützt werden.</p> <p>4) Grösste Gebäude sind mittig zu platzieren statt direkt angrenzend an Kirchackerstrasse 26-30.                  ► Gestaltungsplan ändern, dass grösste Gebäude mittig in der Überbauung Feisler platziert werden                  Wenn die Ausnützungsziffer überschritten werden würde ist entsprechend auf direkte Nachbarn Rücksicht zu nehmen bei der Gestaltung.                  Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe L übermässige</p>	<p>lenbereich inkl. der Besucherparkplätze richtprojektseitig überprüft werden, um ggf. einen zusätzlichen Besucherparkplatz zu ermöglichen, ohne die Gesamtprojektqualität zu schmälern.</p> <p>2) <i>Nicht eintreten</i>                  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. Inwiefern das Temporegime 30 und bauliche Massnahmen umgesetzt werden, wird in einem separaten Verfahren geregelt.</p> <p>3) <i>Nicht eintreten</i>                  Entgegen den BNO-Zielvorgaben für das Gebiet Feisler wird auf eine etappierte Realisierung verzichtet, um die Emissionen während der Realisierung auf die Nachbarschaft zu begrenzen und eine längere Bauphase zu verhindern.                  Der geschilderte Sachverhalt ist Bestandteil des zu erstellenden Baustelleninstallationsplanes (inkl. Baustellenerschliessung). Die Gemeinde wird diesen im Zuge der Baufreigabe prüfen und ebenfalls freigeben.</p> <p>4) <i>Nicht eintreten</i>                  Die Gebäude bzw. die Baubereiche 1, 2 und 4 halten den ordentlichen Grenzabstand von 4 m der Wohnzone 2 Neu-Riniken gemäss §8 BNO allesamt ein. Die Baubereiche 1 und 4 für die höheren Gebäude weisen einen höheren Grenzabstand von rund 7 m auf. Ein wesentliches Qualitätsmerkmal der geplanten Überbauung sind die Aussenräume mit Baumgruben und Spielflächen in der Mitte der Siedlung. Mit einer Versetzung</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>Störung der Privatsphäre.</p> <p>5) Ausnützungsziffer zu hoch 0.78 statt 0.5, die Ausnützungsziffer ist auf 0.5 zu beschränken. Gebäude sind laut geltender Bau- und Nutzungsordnung zu erstellen (W2...) ► Übermässige Belastung der Anwohner durch zu hohes Verkehrsaufkommen / übermässige Belastung der Anwohner durch zu viele Fussgänger im Quartier / Keine Eingliederung und Einbindung ins Quartier, da Gebäude zu hoch und zu gross / übermässige Belastung der Natur durch Emissionen und Immissionen / in unmittelbarer Waldrandnähe die Ausnützungsziffer in diesem hohen Mass zu überschreiten ist unangebracht.</p> <p>6) Tiefgarageneinfahrt über Kreuzweg und Ausfahrt über Paradiesstrasse                  ► Verringerung Belastung der Anwohner Kirchackerstrasse 30 durch Fahrzeuge der Bewohner Feisler (Emissionen und Immissionen), Erhöhung der Sicherheit von Fussgängern, Kindern und Tieren, Zufahrt Tiefgarage über Kreuzweg ab Verzweigung Kirchackerstrasse als Einbahn führen (Fahrzeuge müssen nicht mehr kreuzen)</p>	<p>der Gebäude in die Mitte würden diese Qualitäten vermindert werden. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von der Ausnützungsziffer gemäss BNO abgewichen werden, falls im Gegenzug entsprechende Qualitäten erbracht werden.</p> <p>5) <i>Nicht eintreten</i>                  In der rechtskräftigen Wohnzone 2 Neu-Riniken (W2n) gilt eine Ausnützungsziffer von 0.50. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von den allgemeinen Nutzungsplänen abgewichen werden, wenn die Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. 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. Die Stellung, Anordnung und Höhenstaffelung der Gebäude wurden im Rahmen des Studienauftragsverfahrens untersucht. Die erhöhte AZ von 0.78 ist in der Förderung des verdichteten Bauens begründet.</p> <p>6) <i>Nicht eintreten</i>                  Mit einer Tiefgaragen-Einfahrt über den Kreuzweg und Ausfahrt über die Paradiesstrasse würde das Verkehrsaufkommen in nicht direkt von der Überbauung betroffene Gebiete verlagert. Zudem grenzt die Paradiesstrasse nicht an die Parzelle Feisler und liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, wodurch kein planlicher Einbezug möglich ist. Die vorgeschlagene Variante wird als unverhältnismässig erachtet. Mit einer Ein- und Ausfahrt über den Kreuzweg im Gegenverkehr kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen konzentriert werden und die Distanzen zur Bruggerstrasse K455 sind relativ kurz (ca. 150 m). Dadurch kann der zusätzliche Verkehr schnell auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgeleitet werden und das Verkehrsaufkommen im restlichen Quartier grösstenteils vermieden werden.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
<p>Genossenschaft Quartiertreff Kirchacker c/o Meinrad Vetter</p>	<p>1) Der Fussgängerweg auf der Westseite ist über das Grundstück-Nr. 865 GB Riniken zu führen. ► Die Fussgängererschliessung auf der Westseite ist unglücklich, da sie unmittelbar vor den Hauseingängen der Grdst.-Nr. 859-863 GB Riniken durchführt. Da der Spielplatz in letzter Zeit an Bedeutung verloren hat, ist die Genossenschaft Quartiertreff Kirchacker daher bereit, Hand zu bieten, dass die westliche Fussgängererschliessung weiter nördlich über ihr Grdst.-Nr. 865 GB Riniken führen konnte.</p>	<p>1) <i>Eintreten</i> Gemäss §5 Abs. 3 BNO wird festgelegt, dass das Quartier für Fussgänger vernetzt erschlossen werden soll. Daher wurden im Gestaltungsplan Verbindungen in Nord-Süd-Richtung wie auch mit dem westlich gelegenen Wohnquartier angestrebt. Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegrecht). Mit dieser Wegverbindung soll eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Kantonsstrasse sichergestellt werden. Die Realisierung einer Fussgänger Verbindung über das westlich gelegene Quartier ist nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer wird beabsichtigt, die westliche FG-Anbindung nicht weiterzuverfolgen.</p>
<p>Ursula Gross Oberdorfstrasse 1 5223 Riniken</p>	<p>1) Erstellen von 3-5 möglichst altersgerechten 2.5-Zimmer-Wohnungen ► Aus unserer Nachbarschaft sind div. Ältere Bewohner/innen aus ihren EFH schweren Herzens in umliegende Gemeinde umgezogen. Ich kenne noch einige ältere Paare und Einzelpersonen, die gerne ihr Haus verlassen u. in eine geeignete Wohnung im Dorf ziehen würden.</p>	<p>1) <i>Nicht eintreten</i> Der Wohnungsmix ist breit ausgelegt und soll insbesondere auch ältere BewohnerInnen ansprechen. Auf die Berücksichtigung von 2.5-Zimmer Wohnungen wurde verzichtet. Dies unter Berücksichtigung der standort- und nachfragespezifischen Rahmenbedingungen, welche sich im Eigentumswohnungsbe- reich ergeben.</p>
<p>Monika Hügi Paradiesstrasse 21 5223</p>	<p>1) Die vorgeschlagene Ausnutzungsziffer von 0.75 ist viel zu hoch. Der Grenzwert gemäss gültiger Riniker BNO ist für W2n 0.50. Die Fassaden- und Gebäudehöhe wird ebenfalls massiv überschritten. Es dürfen keine 4-stöckigen Gebäude erstellt werden. Die hohen Gebäude sind an die Nord- und Ostgrenze zu platzieren statt an der Süd- und Westgrenze. ► Es wird durch die sehr hohe Verdichtung kein besseres Ergebnis erzielt. Im Gegenteil. An der Südgrenze stehen 2-stöckige EFH, an der Westgrenze 3-stöckige REFH inklusive Attika. Im ganzen Neuquartier von Riniken gibt es kein Haus, das mehr als 3 Stockwerke hat. Das Gesamtbild wird massiv beeinträchtigt und der ländliche Charakter von Riniken geht verloren. Der Mehrwert</p>	<p>1) <i>Nicht eintreten</i> Wie von Ihnen korrekt festgehalten, gilt gemäss rechtskräftigen BNO in der Wohnzone 2 Neu-Riniken (W2n) eine Ausnutzungsziffer von 0.50. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann gemäss kantonalem Baugesetz §21 von den allgemeinen Nutzungsplänen abgewichen werden, wenn die Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. 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. Die Stellung, Anordnung und Hö-</p>

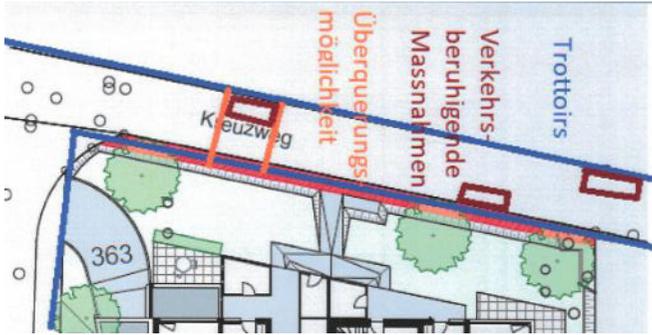
Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>der überhöhten Ausnützungsziffer geht alleine zu Gunsten der Bauherren und der Minderwert zu Lasten der Anwohner an der Süd- und Westgrenze.</p>	<p>henstaffelung der Gebäude wurden im Rahmen des Studienauftragsverfahrens untersucht. Die AZ von 0.78 ist in der Förderung des verdichteten Bauens begründet.                  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 zuzüglich Attikageschoss zulässig. Diese Anzahl von Vollgeschossen wird im Richtprojekt Bebauung für alle Gebäude eingehalten. Die Gebäude bzw. die Baubereiche an der nordöstlichen Grenze halten alle den ordentlichen Grenzabstand von 4 m der Wohnzone 2 Neu-Riniken gemäss §8 BNO ein. Die Baubereiche 1 und 4 für die höheren Gebäude weisen gar einen Grenzabstand von rund 7 m auf. Ein wesentliches Qualitätsmerkmal der geplanten Überbauung sind die Aussenräume mit Baumgruben und Spielflächen in der Mitte der Siedlung. Mit einer Versetzung der Gebäude in die Mitte bzw. gegen Nordosten würden diese Qualitäten vermindert werden.                  Dem ländlichen Charakter der Gemeinde im Allgemeinen, sowie den Nachbarsquartieren im Speziellen, wurde sowohl im Studienauftrag, als auch in der Überführung ins Richtprojekt grosse Bedeutung beigemessen. Die ortsbauliche Setzung mit 8 Gebäuden nimmt eine eher ländlich geprägte Bebauungsweise mit auf und versucht den geforderten Dichteansprüchen mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur zu begegnen.</p>
<p>René Hügi Paradiesstrasse 21 5223 Riniken</p>	<p>1) Ausnützungsziffer                  Die Ausnützungsziffer ist gemäss Bauzonenplan für W2n 0.5.                  Effektiv wird eine Ausnützungsziffer von 0.76 bis 0.78 erreicht.                  Das ist eine Überschreitung von 50%.                  ► Die gemäss Plan ausgewiesenen Parameter bezüglich Ausnützungsziffer und Fassaden- bzw. Gebäudehöhe sind nicht kompatibel mit den gesetzlichen zwingenden Vorschriften.                  Entweder wird der Plan angepasst oder die Riniker Bau- und Nutzungsordnung muss entsprechend geändert werden.                  (Begründungen siehe Beilage).</p>	<p>1) <i>Nicht eintreten</i>                  Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Riniken stammt aus dem Jahr 2021. Aufgrund der relativ neuen Nutzungsplanung gilt die Planbeständigkeit. Sie gilt für einen Zeithorizont für die nächsten 15-20 Jahre.                  In der rechtskräftigen Wohnzone 2 Neu-Riniken (W2n) gilt eine Ausnützungsziffer von 0.50. Im Rahmen eines Gestaltungsplan kann von den allgemeinen Nutzungsplänen abgewichen werden, wenn die Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. 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</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>a) Ausnützungsziffer: Die erlaubte maximale Ausnützungsziffer ist 0.5. Die Ausnützungsziffer gemäss Planungsbericht liegt bei 0.76 bis 0.78. Das ist eine Überschreitung von mindesten 52%. Die Toleranz ist eigentlich 0%.</p> <p>b) Fassadenhöhe: Die erlaubte maximale Fassadenhöhe ist 7m. Bei den Gebäuden 1/4/7/8 ist die Fassadenhöhe gemäss Planungsbericht 9m. Das ist eine Überschreitung von 28.5%. Die Toleranz ist eigentlich 0%.</p> <p>c) Gesamthöhe Flachdach: Die erlaubte maximale Gesamthöhe Flachdach ist 9m. Bei den Gebäuden 1/4/7/8 ist die Fassadenhöhe gemäss Planungsbericht 12m. Das ist eine Überschreitung von 33.3%. Die Toleranz ist eigentlich 0%.</p> <p>2) <b>Mindestdichte, Anzahl Einwohner</b></p> <p><b>Sondernutzungsplanpflicht 2.2 Paragraph 5 Ziffer 3</b></p> <p>Es soll eine Mindestdichte von E90/ha erreicht werden. Die Parzelle Feisler umfasst 8489m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich eine Mindestdichte von 76.4 Personen. Gemäss Planungsbericht wird eine Dichte von 120 Personen erreicht. Das sind 43.6 Personen über der Mindestanforderung bzw. 57%. Leider wurde in der BNO keine Maximaldichte definiert. Aber ein Überschreiten von 57% kann nicht im Sinne dieser Zielvorgabe sein.</p>	<p>Dach-, Attika- und Untergeschossflächen zur Schaffung von Klarheit nominal festgelegt. Die Stellung, Anordnung und Höhenstaffelung der Gebäude wurden im Rahmen des Studienauftragsverfahrens untersucht. Die erhöhte AZ von 0.78 ist in der Förderung des verdichteten Bauens oder der Vorgabe zur Erreichung der Mindestdichte von 90 E/ha gemäss §5 BNO begründet.</p> <p>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. Zusätzlich sind noch Attikageschosse möglich, welche ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhöhe sind. Die Gebäude 2, 5, 6 und 7 (2 VG und reduziertes VG) weisen eine Fassadenhöhe von ca. 6 m und eine Gesamthöhe von ca. 9 m auf. Die Gebäude 1, 3, 4 und 8 (3 VG + Attika) haben eine Fassadenhöhe von ca. 9 m und eine Gesamthöhe von ca. 12 m. Mit der Festlegung von maximalen Höhenkoten in m ü. M. pro Baubereich im Gestaltungsplan wurde zusätzlich 1 m Projektierungsspielraum gegeben.</p> <p>Mit der neuen BNO und der Einzonung die relevanten Rahmenbedingungen geschaffen, welchen der vorliegende Gestaltungsplan nachzukommen hat. Eine Bebauung in der Regelbauweise ist nicht genehmigungsfähig.</p> <p>2) <b>Nicht eintreten</b></p> <p>Die Zielsetzung gemäss §5 BNO bezweckt eine Mindestvorgabe von 90 E/ha. Basierend auf dem Studienauftragsverfahren wurde das Gebiet auf mögliche Bebauungstypologien überprüft. Aufgrund der Schaffung von ökologischen, funktionalen oder naturräumlichen Qualitäten im Rahmen des Gestaltungsplans wird ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erreicht. Unter diesen Aspekten wird eine Dichte von 120 Personen als verhältnismässig erachtet.</p> <p>Eine maximale Einwohnerdichte hätte zum Zeitpunkt der Einzonung in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt werden müssen.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>3) Geschossigkeit</p> <p><b>Persönliche Betroffenheit</b></p> <p><b>Anordnung niedrigere Gebäude (Empfehlung Planungsbericht 4.4 Seite 18)</b></p> <p>Gemäss Empfehlung sollten die niedrigeren Gebäude am südlichen Teil der Parzelle platziert werden, da hier die bestehenden Gebäude eher niedrig sind. Zu erweitern ist diese Empfehlung dahingehend, dass auch die westliche Seite mit niedrigeren Gebäuden bebaut werden sollen. Das heisst Häuser vom Typ S.</p> <p>Im vorliegenden Plan ist mindestens das Haus 8 mit 4 Geschossen nicht gemäss dieser Empfehlung platziert. Dieses Haus ist direkt nördlich von unserem bestehenden Einfamilienhaus geplant.</p> <p>Zudem ist das Haus 8 mit der ausgewiesenen max. Höhenkote von 407.20 m.ü.M. das höchste aller geplanten Gebäude.</p> <p>Im Vergleich zu meinem Einfamilienhaus Paradiesstrasse 21, das eine Höhenkote von 404.19 hat, ergibt das einen Höhenunterschied von 3.01 Metern. Der Grenzabstand ist leider nicht ersichtlich. Aber das heisst wir bekommen eine Wand im Norden vor unsere Nase gebaut.</p> <p>Das ist völlig inakzeptabel. Damit verliert unser EFH massiv an Wert.</p> <p>Dieses Gebäude muss zwingend nach Norden verschoben werden und der Grenzabstand muss gegen Süden und Westen generell auf das Maximum von 8 Metern gesetzt werden.</p>	<p>3) <i>Nicht eintreten</i></p> <p>Im Beurteilungsbericht wurde festgehalten, dass die Anordnung der niedrigeren Gebäude nach Süden, zur kleinteiligen Bebauung hinzuprüfen ist. Diese Prüfung wurde in verschiedenen Varianten durch das beauftragte Architekturbüro durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass eine solche Anordnung der Gebäude negative Auswirkungen auf die ortsbauliche Gesamtwirkung der Überbauung hätte, wodurch viele Qualitäten der Bebauungslösung geschmälert worden wären. Die Höhenstaffelung ist zentral für die Überbauung, sowohl für die Bauparzelle innerhalb, als auch auf die Umgebung ausserhalb. Die relative Gesamthöhe der Gebäude 1, 3, 4 und 8 ist für alle Gebäude gleich und beträgt ca. 12 m. Mit der Festlegung von maximalen Höhenkoten in m ü. M. pro Baubereich wurde 1 m Spielraum gegeben. Aufgrund des Terrainverlaufs wirkt das Gebäude 8 jedoch als das höchste Gebäude.</p> <p>Für die Gebäude 7 und 8 gilt zudem ein grosser Grenzabstand von 8 m gegen Süden. Der grosse Grenzabstand von 8 m gilt lediglich für die Hauptwohnseite des Gebäudes. Für die übrigen Seiten gelten 4 m Grenzabstand.</p>
<p>Jörg Hunn Parkstrasse 9 5223 Riniken</p>	<p>1) Gestaltungsplan und Richtprojekt sind stimmig. Die geplante Überbauung kommt der gewünschten Entwicklung der Gemeinde Riniken entgegen. Die Gebäude passen gut zur bestehenden Bebauung und werten das Quartier gesamthaft auf. Es ist darauf hinzuwirken, dass das Projekt in absehbarer Zeit realisiert werden kann.</p> <p>2) Einzig das Parkplatzangebot lässt zu wünschen übrig. Für die 48 Wohnungen sollten gesamthaft 96 Parkplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>► Die vorgesehenen 83 Parkplätze reichen nicht aus, um den Bedarf zu decken. Insbesondere fehlt es an ausreichend Besucherparkplätzen. Wenn zwei Mieter gleichzeitig Besuch einladen, sind die sieben Parkplätze bereits gefüllt. Als Folge dieses ungenügenden Angebots wird es unweigerlich zu wilden "Parkierungen" auf den Strassen kommen, so wie wir es an der Kirchackerstrasse bis vor kurzem kannten. Es gibt keinen Grund, die Vorgabe im Studienauftrag zu reduzieren, im Gegenteil. Obwohl die Gemeinde mit dem Postauto gut erschlossen</p>	<p>1) Die Eingabe wird erfreut zur Kenntnis genommen.</p> <p>2) a) <i>Nicht eintreten (Tiefgarageneinstellplätze)</i> Das Richtprojekt weist eine aGF von 7'253 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch inkl. Attika). Bei einer Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Im Sinne von §32 BauV entspricht die aGF der BGF. Dies ergibt ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für Bewohner.</p> <p>b) <i>Teilweise eintreten (Besucherparkplätze)</i> Für Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 7.3 Besucher-PP. Zugunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung wurde dieser Wert auf 7 Besucher-PP abgerundet. An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Rad-</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>ist, zeigt die Erfahrung, dass es in Riniken von der Lage her durchschnittlich zwei Abstellplätze pro Wohneinheit braucht. Im Rahmen des Gestaltungsplan kann durchaus von der VSS-Norm abgewichen werden. Es sei hier daran erinnert, dass die Gestaltungsplanvorschriften "Winkel/Kirchacker/Fessler" pro Einfamilienhaus mindestens drei Abstellplätze verlangen. Deshalb kommt es an der Paradiesstrasse kaum zu Strassenparkierungen. Bleibt es bei der ungenügenden Parkplatzzahl, ist absehbar, dass die Gemeinde schon bald nach Inbetriebnahme der Überbauung mit wilden Parkierungen auf den umliegenden Strassen konfrontiert wird und nach einer Regelung suchen muss.</p>	<p>verkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und sollen entsprechend gefördert werden.</p> <p>Der Gestaltungsplan Winkel / Kirchacker / Fessler stammt aus einer anderen Zeit (2001), in welcher bezüglich der Parkierung und qualitativen Vorgaben noch andere Anforderungen galten. Mit der VSS-Norm SN 640 281 wird jedoch noch mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung verlangt. An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Radverkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und soll entsprechend gefördert werden.</p>
<p>Benjamin Keiser Paradiesstrasse 15 5223 Riniken</p>	<p>1) Einplanung des existierenden Spielplatzes / Quartiertreff Kirchacker                  ► Der existierende Spielplatz / Quartiertreff grenzt an die Planung an. In einem gesamtheitlichen Konzept sollte dies berücksichtigt werden.</p> <p>2) Beschränkung Gebäudehöhen auf Vorgaben BNO                  ► In der neuen BNO wurde explizit dieses Grundstück entsprechend eingezont. Die BNO jetzt auszuhebeln und Richtwerte massiv zu überschreiten erzürnt und wirkt sehr befremdlich.</p>	<p>1) <i>Nicht eintreten</i>                  Momentan ist im aktuellen Gestaltungsplanentwurf eine westliche Verbindung an die Kirchackerstrasse geplant. Dann würde die Einbindung des Spielplatzes Sinn machen oder könnten inhaltliche Festlegungen darauf abgestimmt werden. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer wird jedoch beabsichtigt, die westliche FG-Anbindung nicht weiterzuverfolgen. Die Realisierung einer Fussgängerverbindung über das westlich gelegene Quartier ist nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Durch den Verzicht der Verbindung wird eine Abstimmung auf den bestehenden Spielplatz / Quartiertreff obsolet.</p> <p>2) <i>Nicht eintreten</i>                  Für die Wohnzone 2 Neu-Riniken gilt eine maximale Vollgeschosszahl von 2. Die Fassadenhöhe beträgt 7.0 m und die Gesamthöhe Flachdach wird mit 9.0 m angegeben. 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. Zusätzlich sind noch Attikageschosse möglich, welche ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhöhe sind. Die Gebäude 2, 5, 6 und 7 (2 VG + reduziertes VG) weisen</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>3) a) Ehrliches / Gesamtheitliches Parkplatzkonzept                      b) Besucherparkplätze                      ► Die geplante Anzahl Besucherparkplätze ist im Verhältnis zur Anzahl Wohnungen realitätsfremd.</p>	<p>eine Fassadenhöhe von ca. 6 m und eine Gesamthöhe von ca. 9 m auf. Die Gebäude 1, 3, 4 und 8 (3 VG + Attika) haben eine Fassadenhöhe von ca. 9 m und eine Gesamthöhe von ca. 12 m. Die Gebäude halten damit allesamt die übergeordneten Vorgaben ein. Mit der Festlegung von maximalen Höhenkoten in m ü. M. pro Baubereich im Gestaltungsplan wurde zusätzlich 1 m Projektierungsspielraum gegeben.</p> <p>3) a) <i>Nicht eintreten</i>                      Im Projekt wurde die Parkierung eingehend analysiert. Ein separates Parkplatzkonzept im Rahmen des Gestaltungsplan erübrigt sich damit. Eine Berücksichtigung des Begehrens ausserhalb des GP-Verfahrens bleibt vorbehalten und wird seitens Gemeinderat so aufgenommen.</p> <p>b) <i>Teilweise eintreten</i>                      Das Richtprojekt weist eine aGF von 7'253 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch inkl. Attika). Bei einer Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Im Sinne von §32 BauV entspricht die aGF der BGF. Dies ergibt ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für Bewohner. Für Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 7.3 Besucher-PP. Zugunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung wurde dieser Wert auf 7 Besucher-PP abgerundet.                      An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Radverkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und sollen entsprechend gefördert werden.                      Im Sinne einer potenziellen Projektoptimierung soll der nördliche Parzellenbereich inkl. der Besucherparkplätze richtprojektseitig überprüft werden, um ggf. einen zusätzlichen Besucherparkplatz zu ermöglichen, ohne die Gesamtprojektqualität zu schmälern.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>4) Anteil Wohnungen mit 4.5 / 5.5 Zimmern erhöhen um Wohnungen für Familien attraktiv zu gestalten.                      ► Das Quartier soll weiterhin attraktiv für Familien bleiben und diesen entsprechend Raum bieten.</p>	<p>4) <i>Nicht eintreten</i>                      Der Wohnungsmix ist breit ausgelegt und soll insbesondere auch Familien ansprechen. 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.</p>
<p>Hanna und Manuel Schmelzer                      Sonnenbergstrasse 32                      8603 Schwerzenbach</p>	<p>1) Wir bitten Sie, auf beiden Seiten der Zufahrt via Kreuzweg je ein Trottoir sowie eine geeignete Überquerungsmöglichkeit (z.B. Fussgänger) des Kreuzweges einzuplanen. Zudem bitten wir Sie, verkehrsberuhigende Massnahmen einzuplanen gemäss Seite 15 Fussverkehr Schweiz, Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten, Februar 2017. ► Auf der linken Seite für die Schrebergärten und auf der rechten Seite für den Zugang von den Besucherparkplätzen zu der Häuserreihe C der Überbauung 'Waldparadies'. Ausserdem dienen die Trottoirs und die Überquerungsmöglichkeit der Fussgängerschliessung an die Brugger- und Ausserdorfstrasse und als notwendige Sicherheit auf dem Schulweg.</p>  <p>2) Zudem bitten wir Sie, die Parksituation der Mieterinnen der Schrebergärten zu prüfen.                      ► Es ist zu vermeiden, dass die MieterInnen der Schrebergärten auf die Besucher-PP ausweichen.</p>	<p>1) <i>Nicht eintreten</i>                      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. Die Anordnung einer Tempo-30-Zone erfordert ein Verkehrskonzept und muss gemäss Art. 107 SSV verfügt und mit Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht werden. Inwiefern das Temporegime 30 und bauliche Massnahmen umgesetzt werden, wird in einem separaten Verfahren und nicht im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt, weshalb nicht auf die Eingabe eingetreten werden kann.</p> <p>2) <i>Nicht eintreten</i>                      Der Gemeinderat beabsichtigt die Parkierungssituation der Mieterinnen der Schrebergärten ausserhalb des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens anzugehen und in einem separaten Verfahren zu behandeln. Dies betrifft ebenfalls die Parkierungssituation an der Kirchackerstrasse. Das Anliegend wird entsprechend seitens Gemeinderat aufgenommen.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>3) Wir bitten Sie, die Realisierung eines geschlossenen Gemeinschaftsraumes (inkl. Küche und WC, idealerweise im EG, z.B. eine Glasbaracke) für Begegnungen aller Generationen und Gemeinschaftsanlässe mit bis ca. 50-100 Personen bei jeder Witterung zu prüfen. Die benötigte Fläche könnte zu Lasten der aktuell sehr grosszügigen 1'185m<sup>2</sup> geplanten Spiel- und Gemeinschaftsflächen aus Baumgruben und Spielflächen entnommen werden.</p> <p>► Damit der Vorteil des angestrebten angemessenen Anteils familien- und altersgerechter Wohnungen zum Tragen kommt, ist ein Raum für Begegnungen und Anlässe bei jeder Witterung notwendig.</p>	<p>3) <i>Nicht eintreten</i>                      Es ist fraglich, ob ein solcher Raum in einer ländlich geprägten Gemeinde wie Riniken effektiv genutzt würde. Das Bedürfnis nach gemeinschaftlicher Aufenthaltsfläche innerhalb eines Gebäudes ist eher im urbanen Umfeld anzusiedeln. Zudem besteht seitens der Gemeinde ein Raumangebot zur Nutzung für entsprechende Anlässe. So können z.B. im Zentrum Lee (inkl. Küche) oder im Waldhaus die entsprechenden Räumlichkeiten für Festlichkeiten genutzt werden. Das Schaffen eines Überangebots soll verhindert werden.</p>
<p>Meinrad Vetter                      Paradiesstrasse 13                      5223 Riniken</p>	<p>1) Die Anzahl Besucherparkplätze ist zu erhöhen.                      ► 7 Besucherparkplätze für die geplanten 48 Wohnungen sind zu wenig. Dies verschärft die heute schon angespannte Parkplatzsituation im Gebiet Kirchneracker/Feisler zusätzlich.</p>	<p>1) <i>Teilweise eintreten</i>                      Das Richtprojekt weist eine aGF von 7'253 m<sup>2</sup> auf (oberirdisch inkl. Attika). Bei einer Berechnung nach VSS-Norm SN 640 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Im Sinne von §32 BauV entspricht die aGF der BGF. Dies ergibt ein Total von 73 notwendigen Parkplätzen für Bewohner. Für Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 7.3 Besucher-PP. Zugunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung wurde dieser Wert auf 7 Besucher-PP abgerundet. An dieser Lage sind auch der öffentliche Verkehr und der Radverkehr zum Bahnhof Brugg sehr attraktiv und sollen entsprechend gefördert werden. Im Sinne einer potenziellen Projektoptimierung soll der nördliche Parzellenbereich inkl. der Besucherparkplätze richtprojektseitig überprüft werden, um ggf. einen zusätzlichen Besucherparkplatz zu ermöglichen, ohne die Gesamtprojektqualität zu schmälern.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
<p>Kaya Wettstein Vogler Sommerhalderstr. 30c 5200 Brugg</p>	<p>1) Wildhecke zwischen Kirchackerstrasse und Feisler durchgehend pflanzen (Parz. 865 betreffend Kinderspielplatz)                      ► Kein öffentlicher Durchgang. Keine Benutzung des bestehenden Spielplatzes.</p>	<p>1) <i>Eintreten</i>                      Gemäss §5 Abs. 3 BNO wird festgelegt, dass das Quartier für Fussgänger vernetzt erschlossen werden soll. Daher wurden im Gestaltungsplan Verbindungen in Nord-Süd-Richtung wie auch mit dem westlich gelegenen Wohnquartier angestrebt. Im Osten grenzt die Landwirtschaftszone an das Areal, in welcher die Durchwegung aus dem Baugebiet hinaus nicht zulässig ist und daher auch nicht vorgesehen wurde.                      Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegrecht). Mit dieser Wegverbindung wollte man eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Kantonsstrasse ermöglichen. Die Realisierung einer Fussgängerverbindung über das westlich gelegene Quartier ist jedoch nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer wird beabsichtigt, die westliche FG-Anbindung nicht weiterzuverfolgen. Demzufolge kann die Wildhecke zwischen der Kirchackerstrasse und dem Gebiet Feisler durchgehend ausgestaltet werden.</p>
<p>Malgorzata Czech-Fink Kirchackerstrasse 4 5223 Riniken</p>	<p>1) Die geplanten Gebäudehöhen in der Nähe der bestehenden Gebäude sind viel zu hoch.                      ► Die neuen Häuser sollen nicht höher werden als die angrenzenden bestehenden Gebäude. Die neuen Gebäude sollen keine Stadt werden.</p>	<p>1) <i>Nicht eintreten</i>                      Für die Wohnzone 2 Neu-Riniken gilt eine maximale Vollgeschosszahl von 2. Die Fassadenhöhe beträgt 7.0 m und die Gesamthöhe Flachdach wird mit 9.0 m angegeben.                      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. Zusätzlich sind noch Attikageschosse möglich, welche ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhöhe sind. Die Gebäude 2, 5, 6 und 7 (2 VG + reduziertes VG) weisen eine Fassadenhöhe von ca. 6 m und eine Gesamthöhe von ca. 9 m auf. Die Gebäude 1, 3, 4 und 8 (3 VG + Attika) haben eine Fassadenhöhe von ca. 9 m und eine Gesamthöhe von ca. 12 m. Die Gebäude halten allesamt die Vorgaben ein. Mit der Festlegung von maximalen Höhenkoten in m ü. M. pro Baubereich im Gestaltungsplan wurde zusätzlich 1 m Projektierungsspielraum gegeben.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>2) Es sollen unterirdische Wasserbehälter installiert werden, damit die Bewohner das Regenwasser zur Bewässerung ihrer Gärten und Grünflächen nutzen können.                  ► In den Monaten Juni-Juli-August herrscht in der Gegend Trockenheit und die Rasenflächen trocknen sehr schnell aus. Als Teil des Wassersparens sollte es Wasserbehälter geben, damit das Regenwasser zur Bewässerung der Gärten zu Hause genutzt werden kann.</p> <p>3) Der bestehende Weg zwischen Kirchackerstrasse und Wald soll nur als Fussweg verwendet werden.                  ► Da dieser Weg sehr schmal ist, soll ein Velofahrverbot gelten.</p> <p>4) Die Zielgruppe der künftigen Bewohner soll präzisiert werden.                  ► Wird es sich um Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen handeln? Das Verhalten der künftigen Bewohner wird unterschiedlich sein und die Bedürfnisse müssen bereits jetzt berücksichtigt werden.</p>	<p>2) <i>Nicht eintreten</i>                  Die Retention auf dem Areal ist generell ein sehr wichtiges Thema, welchem die Gemeinde grosse Bedeutung zuschreibt. So hat der Gemeinderat frühzeitig eine Baugrunduntersuchung angestossen, deren Resultate bereits vorliegen. Die anspruchsvolle Situation mit einer schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens erfordert eine detaillierte Gesamtprüfung des Umgangs mit dem Meteorwasser. In diesem Zuge soll auch der Vorschlag zur Installation von Behältern zur lokalen Regenwassernutzung geprüft werden. Dies wiederum wird nachfolgend an den Gestaltungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erfolgen.</p> <p>3) <i>Nicht eintreten</i>                  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. Da die südliche FG-Verbindung ausserhalb des GP-Perimeters liegt, kann ein allfälliges Fahrverbot für den Radverkehr nicht im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt werden. Dies ist ein einem separaten Verfahren zu prüfen und umzusetzen.</p> <p>4) <i>Beantwortung einer gestellten Frage</i>                  Die Gemeinde Riniken weist ein hohes Potential für Eigentumswohnungen auf. Die Eigentümerin möchte die Parzelle 367 mit Eigentumswohnungen bebauen. Im Studienauftragsprogramm wurde in den strategischen Vorgaben zur Projektierung definiert, dass eine reine Wohnüberbauung mit Eigentumswohnungen vorzusehen ist.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	<p>5) Es sollte mindestens 6 Wege aus der Siedlung geben, vorzugsweise bei den neu gebauten Häusern und bei der Landwirtschaftszone neben dem Wald.</p> <p>► Es werden sehr viele Leute wohnen, die dann allenfalls die geplanten Wege verlassen und über Grünflächen laufen und so zusätzliche Wege austreten. Auch für den Veloverkehr braucht es mehrere Möglichkeiten, siehe auch 10.2-Riniken-Feisler-Beurteilungsbericht-Studienauftrag-20220927 S.18 “Der grüne Heinrich“ und Beilage.</p> 	<p>5) <i>Nicht eintreten</i></p> <p>Gemäss §5 Abs. 3 BNO wird festgelegt, dass das Quartier für Fussgänger vernetzt erschlossen werden soll. Daher wurden im Gestaltungsplan Verbindungen in Nord-Süd-Richtung wie auch mit dem westlich gelegenen Wohnquartier angestrebt und geprüft. Im Osten grenzt die Landwirtschaftszone an das Areal, in welcher die Durchwegung aus dem Baugebiet hinaus nicht zulässig ist und daher auch nicht vorgesehen wurde.</p> <p>Für die Parzellen 859 bis 863 besteht eine Anmerkung (öffentliches Fusswegerecht). Mit dieser Wegverbindung wollte man eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Riniken, Bruggerstrasse an der Kantonsstrasse ermöglichen. Die Realisierung einer Fussgängerverbindung über das westlich gelegene Quartier ist jedoch nicht zwingend. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde für die künftigen Bewohner nur wenig mehr Zeitaufwand und Distanz bedeuten, um zur Bushaltestelle zu gelangen. Gemäss einer Neuüberprüfung und unter Berücksichtigung von Eingaben der benachbarten Grundeigentümer wird beabsichtigt, die westliche FG-Anbindung nicht weiterzuverfolgen.</p> <p>Aufgrund der Lage der einzelnen Gebäude und der individuellen Distanzen zu den jeweiligen Zielen würde ohnehin nur ein geringer Teil der voraussichtlich 120 Personen die westliche Fussgängerverbindung nutzen. Auf der südlichen und nördlichen Seite wird eine FG-Anbindung als genügend erachtet. Der Mehrwert zusätzlicher Verbindungen wäre überschaubar und würde zu Lasten der Privatsphäre der jeweiligen Grundeigentümer der Gebäude gehen.</p>



## Wohnüberbauung «Feisler», Gemeinde Riniken

Richtprojekt Bebauung und Umgebung

19. Dezember 2023

(Revision der Originalversion vom 3. März 2023)

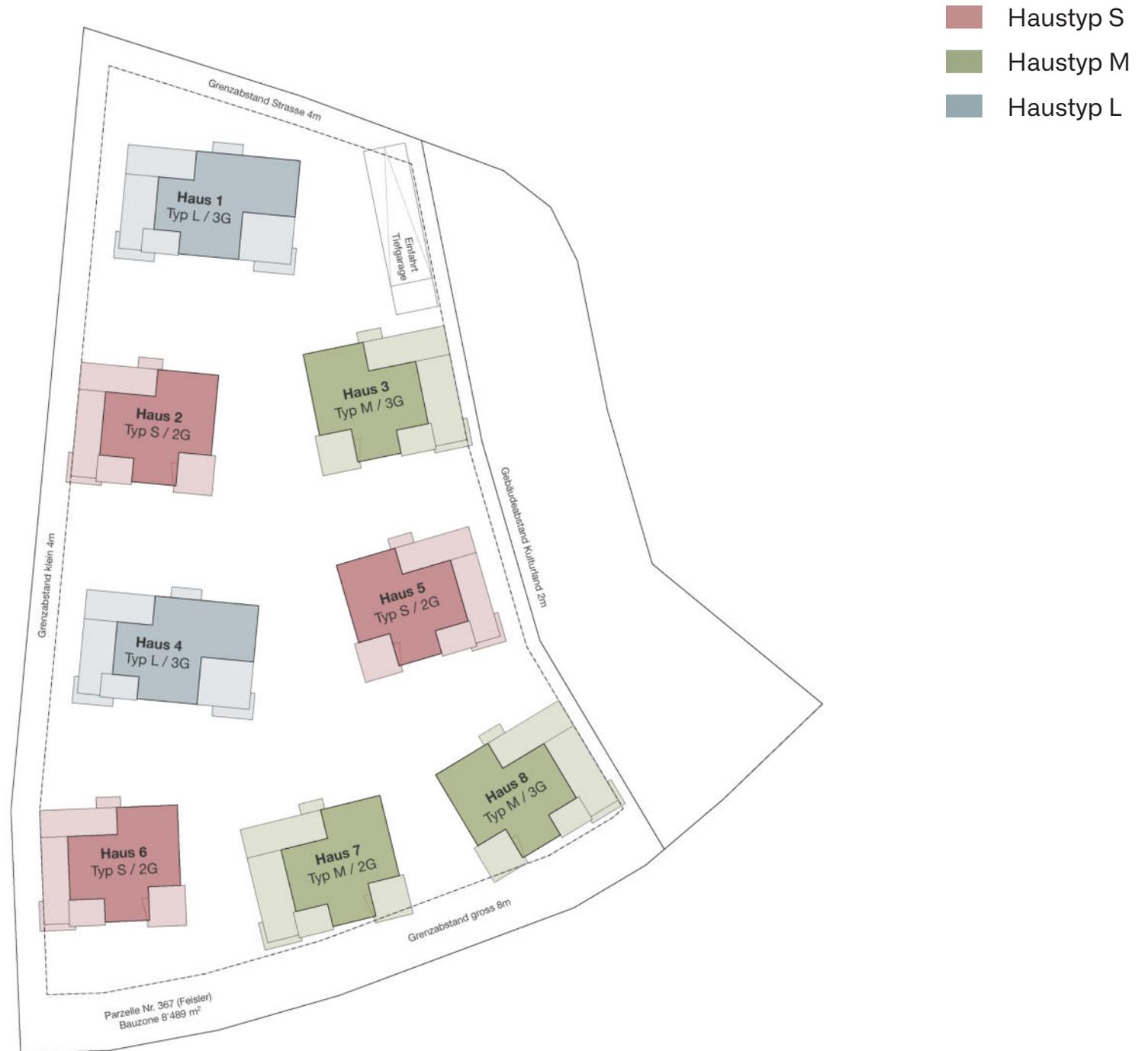
# Luftbild



# Schwarzplan – Aktuelle Situation



# Bebauungsstruktur



# Schwarzplan – Zukünftige Situation



# Modell



# Höhenstaffelung – Ansicht Nord-Ost



# Höhenstaffelung – Ansicht Süd-West



# Richtprojekt vs Studienauftrag



# Situationsplan



# Situationsplan mit Umgebungsgestaltung

## Legende Situation

-  Mergel
-  Saibro
-  Fallschutz
-  Stauden
-  Schotterrasen
-  Ruderalfläche
-  Saumvegetation
-  Heuwiese
-  Spielwiese
-  Rasensteine
-  Ortbeton
-  Asphalt
-  Privatgärten
-  Stellfläche Feuerwehr
-  Pavillon
-  Bäume
-  Sträucher
-  einheimische Wildhecke
-  Sichtschutzhecke H 1.80 m  
50% immergrün  
50% einheimisch
-  Kleinstrukturen
-  Sitzbank, Spielgeräte
-  Mastleuchte H 3m



# Situationsplan mit Durchlässigkeit der Oberflächen

## Legende Versiegelung der Bodenbeläge

 Versiegelt: Asphalt, Ortbeton	
379 m <sup>2</sup>	7 % der Freiraumfläche
 Unversiegelt: Mergel, Saibro, Schotterrasen	
1'261 m <sup>2</sup>	22 % der Freiraumfläche
 Erdig: Pflanzflächen, Wiesen, Rasen	
3'995 m <sup>2</sup>	71 % der Freiraumfläche
Total Freiraumfläche: 5'635 m <sup>2</sup>	



# Situationsplan mit Flächennachweisen

## Legende

-  Spiel- und Gemeinschaftsflächen: 1'138 m<sup>2</sup>  
Soll: 1'090 m<sup>2</sup>  
15 % der anrechenbaren Geschossfläche inkl EG.
-  Privatgärten: 1'872 m<sup>2</sup>  
Soll: 344 m<sup>2</sup>  
15 % der aGF EG
-  ökologische Ausgleichsfläche im EG: 1'347 m<sup>2</sup>  
Soll: 1'277 m<sup>2</sup>  
15 % des Grundstücks
-  Stellfläche Feuerwehr: 6 x 11 m



## Referenzbilder Umgebungsgestaltung



Staudenmischpflanzungen bei den Hauseingängen



Lockere Hecke zur Abgrenzung der Privatgärten



Sichtschutzhecke



Einheimische Wildhecke

# Referenzbilder Umgebungsgestaltung



Schotterrasen



Ruderalfläche



Heuwiese



Saumvegetation

# Referenzbilder Umgebungsgestaltung



Netstaler Mergel



Saibro



Klettergerüst



Pavillon

# Grundrisse Haustypen S / M / L

## Haustyp S

3 Häuser



## Haustyp M

3 Häuser

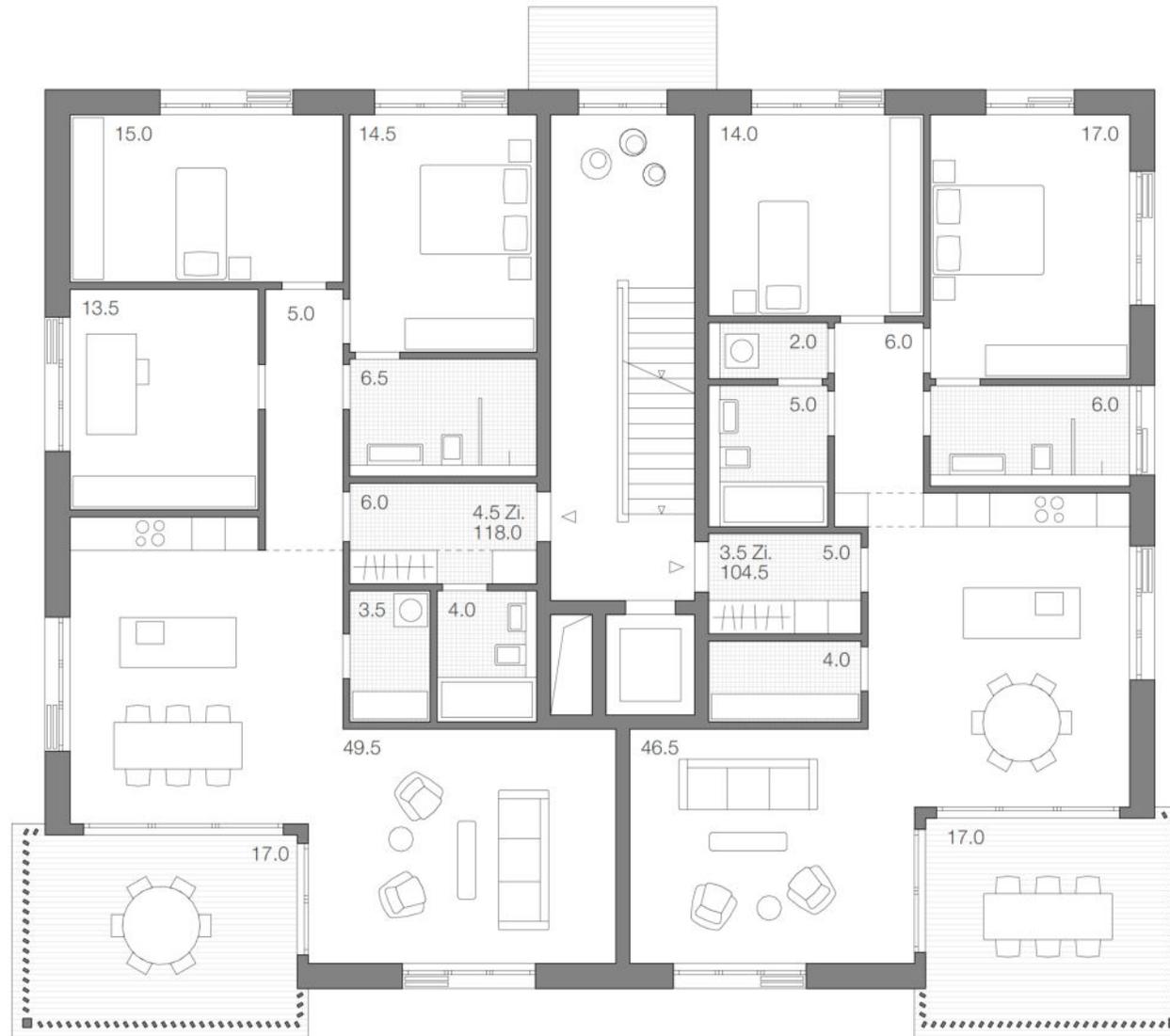


## Haustyp L

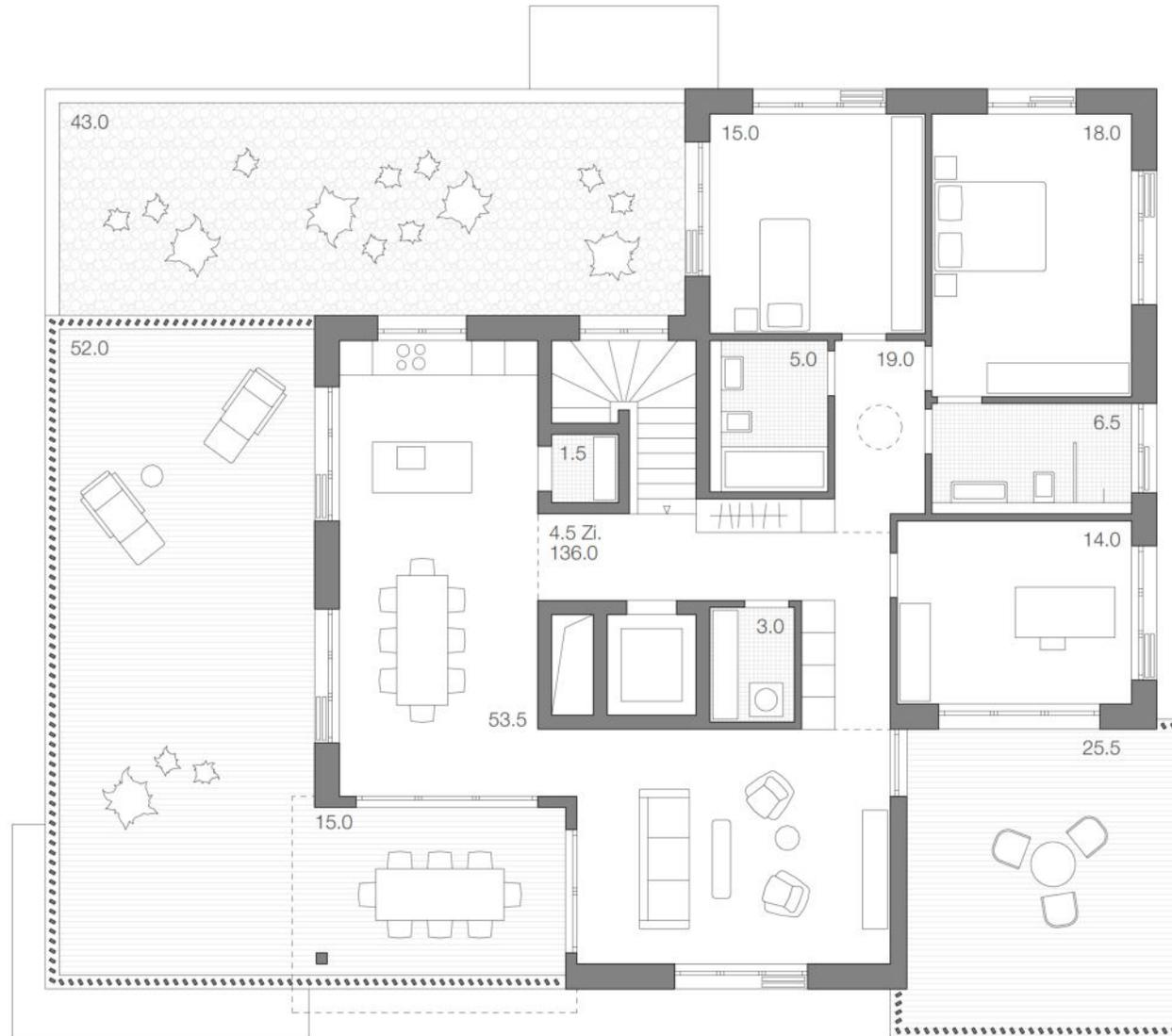
2 Häuser



# Grundrissbeispiel: Obergeschoss Haustyp M



# Grundrissbeispiel: Attika Haustyp M



# Kennwerte

## Wohnungsspiegel

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

# Anrechenbare Geschossfläche (aGF) und Ausnutzung



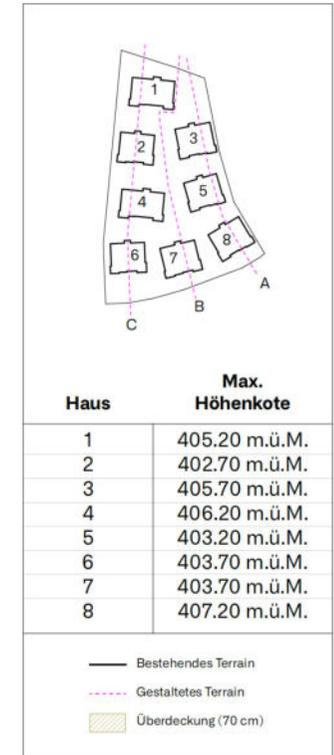
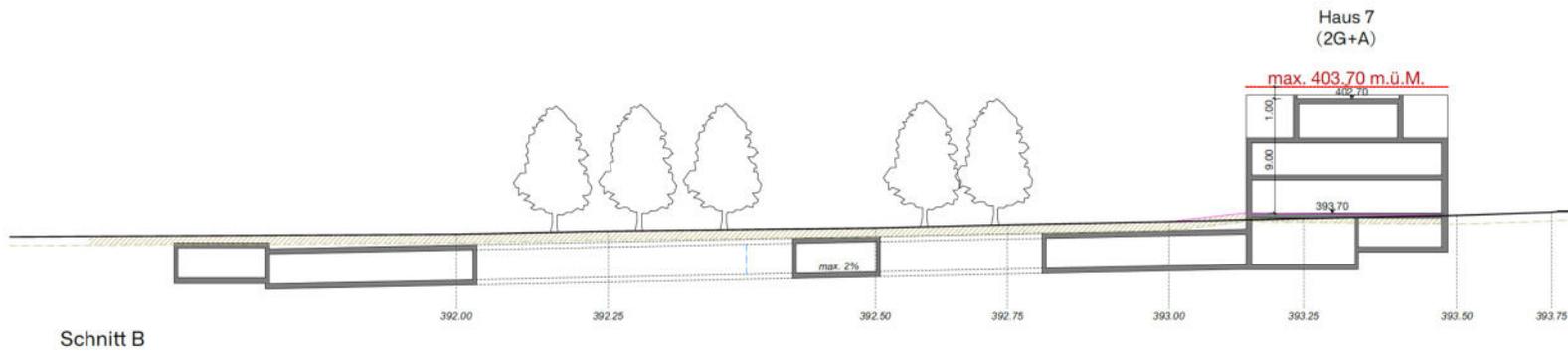
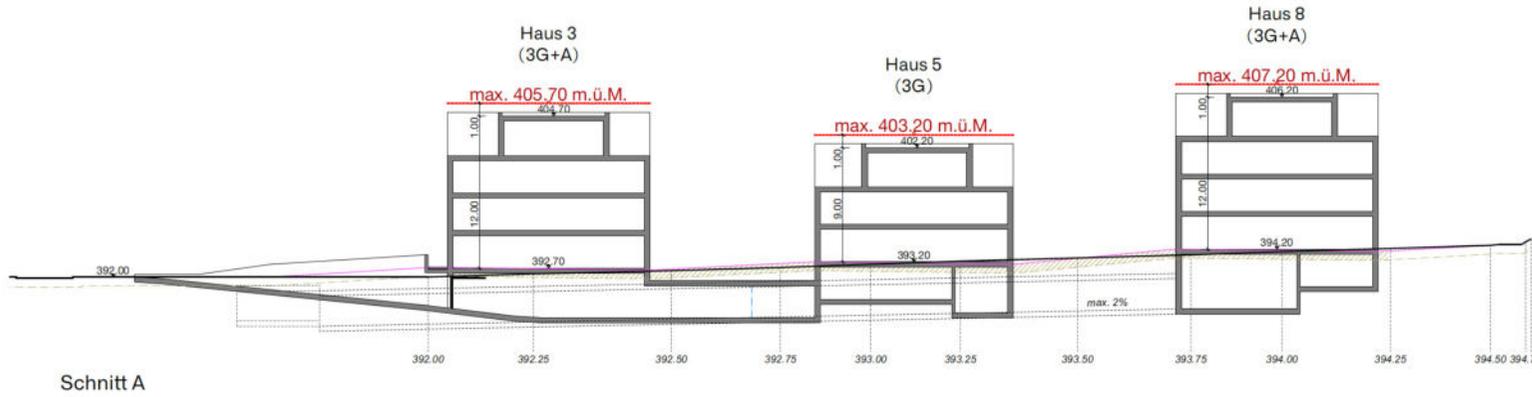
Baubereich / Haus	aGF Richtprojekt (exkl. Attika)	aGF Gestaltungsplan (plus ca. 2%)
1	960 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
2	715 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
3	866 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>
4	960 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
5	715 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
6	715 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
7	574 m <sup>2</sup>	585 m <sup>2</sup>
8	866 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>
Total	6'371 m <sup>2</sup>	6'505 m <sup>2</sup>

Ausnutzung (exkl. Attika)		Ausnutzungsziffer (AZ)	Abweichung zu AZ BNO 0.5	Ausnutzungsziffer (AZ), plus ca. 2%	Abweichung zu AZ BNO 0.5, plus ca. 2%
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)		8'489 m <sup>2</sup>			
<span style="color: blue;">■</span>	Anrechenbare Geschossfläche (aGF) oberirdisch inkl. 2. OG mit reduzierten Vollgeschoss	6'371 m <sup>2</sup>	0.75	+ 50%	6'505 m <sup>2</sup> 0.76 + 52%
<span style="color: green;">■</span>	Anrechenbare Geschossfläche (aGF) oberirdisch exkl. 2. OG mit reduzierten Vollgeschoss	5'837 m <sup>2</sup>	0.69	+ 38%	5'960 m <sup>2</sup> 0.70 + 40%

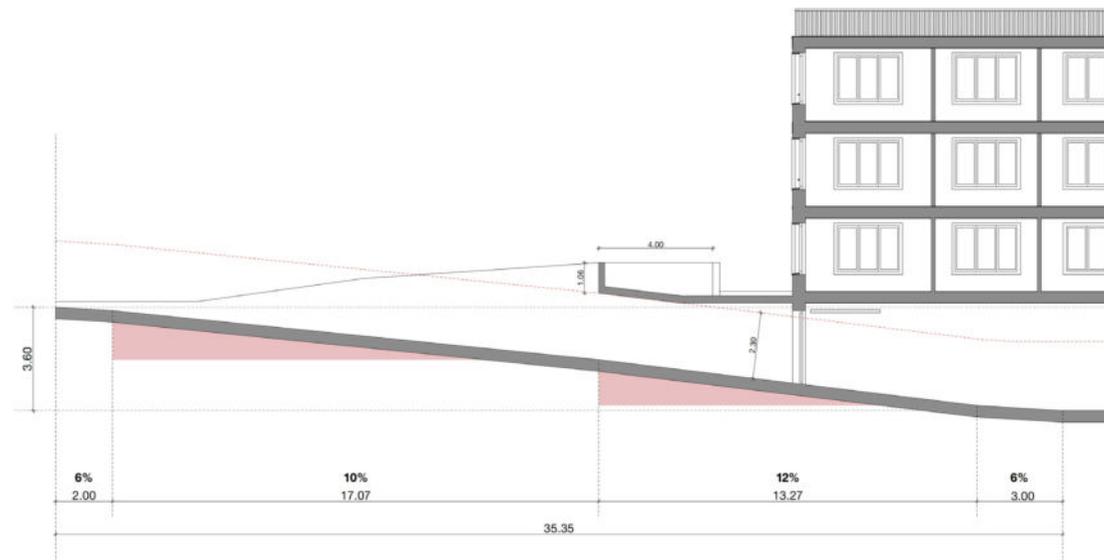
# Attikaflächen

<p><b>3 Vollgeschosse ohne Attika</b></p> <p>Prozent-Zahl oberste Vollgeschossfläche im Verhältnis zu darunterliegendem Vollgeschoss</p> <p><b>≤70%</b></p>	<p>Vollgeschoss 1. OG                      Vollgeschoss 2. OG</p> <p>316 m<sup>2</sup>                      200 m<sup>2</sup></p>  <p><b>Typ S (Baubereiche / Häuser 2, 5 und 6)</b></p> <p><math>316 \text{ m}^2 \times 0.70 = 221.2 \text{ m}^2</math></p> <p>Projekt = 200 m<sup>2</sup> = ca. 63%</p>
<p><b>2 / 3 Vollgeschosse mit Attika</b></p> <p>Prozent-Zahl Attika im Verhältnis zu darunterliegendem Vollgeschoss</p> <p><b>≤60%</b></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="689 788 1227 1198"> <p>Vollgeschoss 2. OG                      Attika</p> <p>335 m<sup>2</sup>                      200 m<sup>2</sup></p>  <p><b>Typ M (Baubereiche / Häuser 3, 7 und 8)</b></p> <p><math>335 \text{ m}^2 \times 0.6 = \text{max. } 201 \text{ m}^2</math></p> <p>Projekt = 200 m<sup>2</sup> = ca. 60%</p> </div> <div data-bbox="1317 788 1933 1198"> <p>Vollgeschoss 2. OG                      Attika</p> <p>365 m<sup>2</sup>                      218 m<sup>2</sup></p>  <p><b>Typ L (Baubereiche / Häuser 1 und 4)</b></p> <p><math>365 \text{ m}^2 \times 0.6 = \text{max. } 219 \text{ m}^2</math></p> <p>Projekt = 218 m<sup>2</sup> = ca. 60%</p> </div> </div>

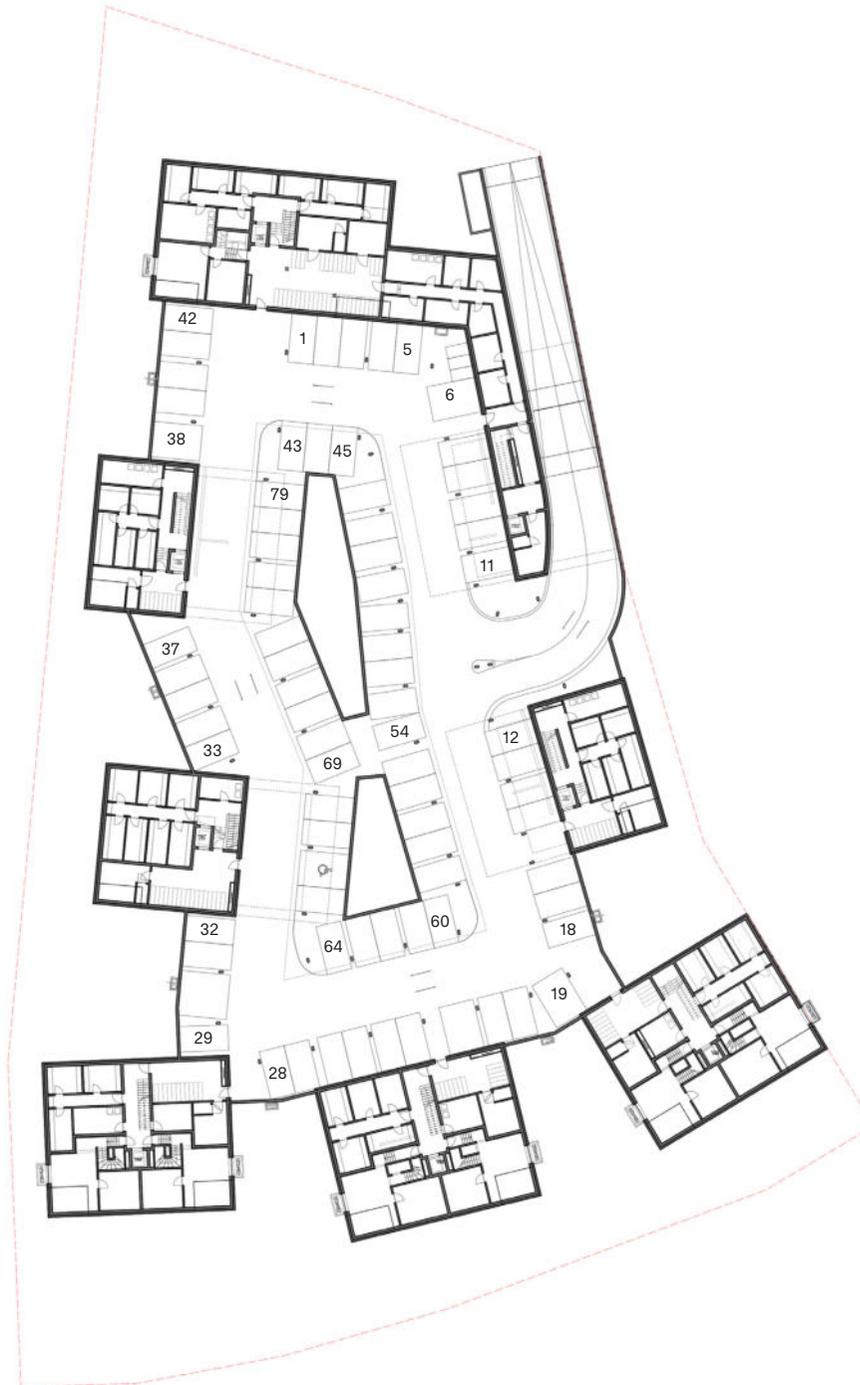
# Maximale Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion)



# Einfahrt Tiefgarage



# Untergeschoss mit Tiefgarage

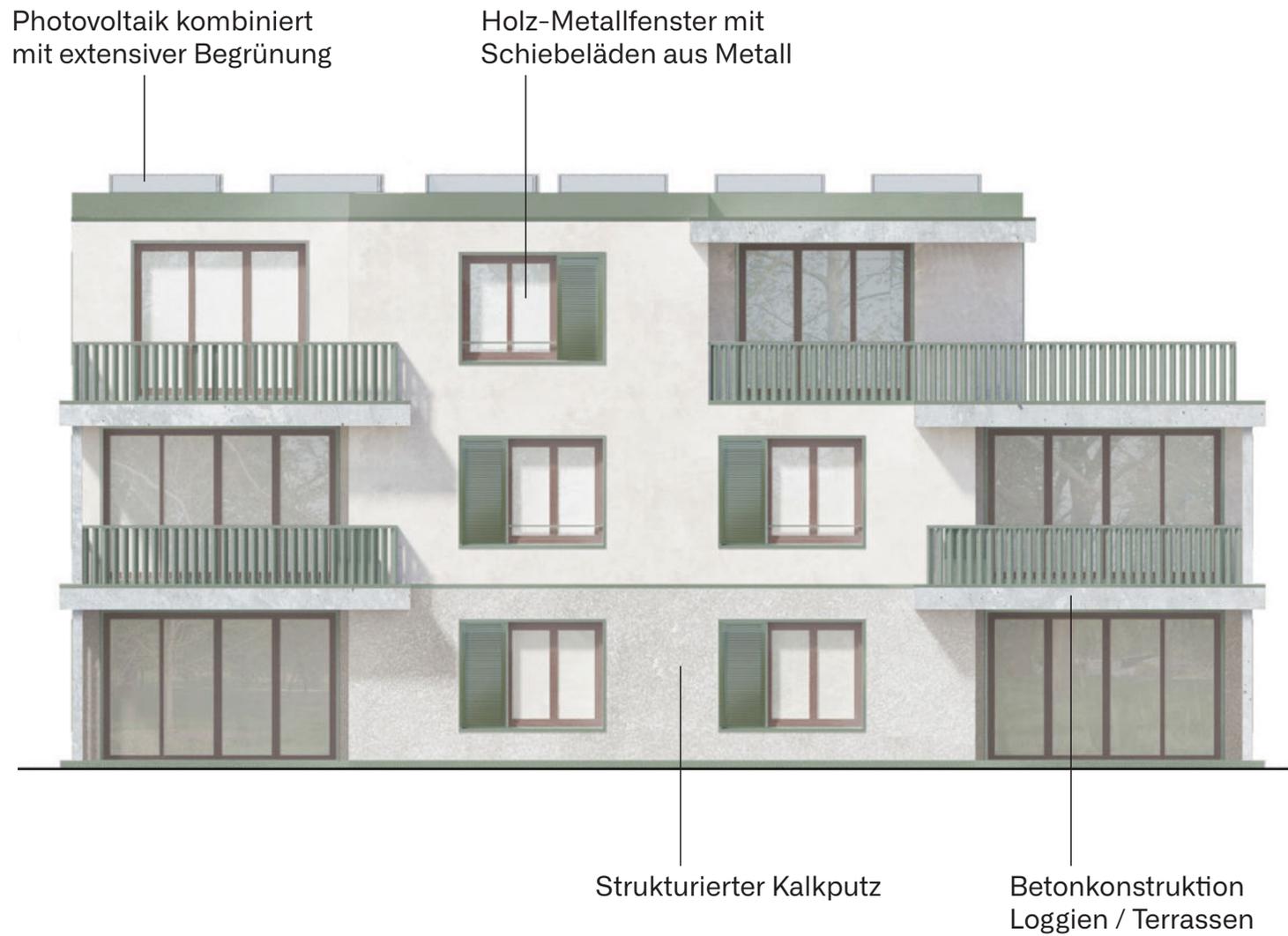


# Kennwerte

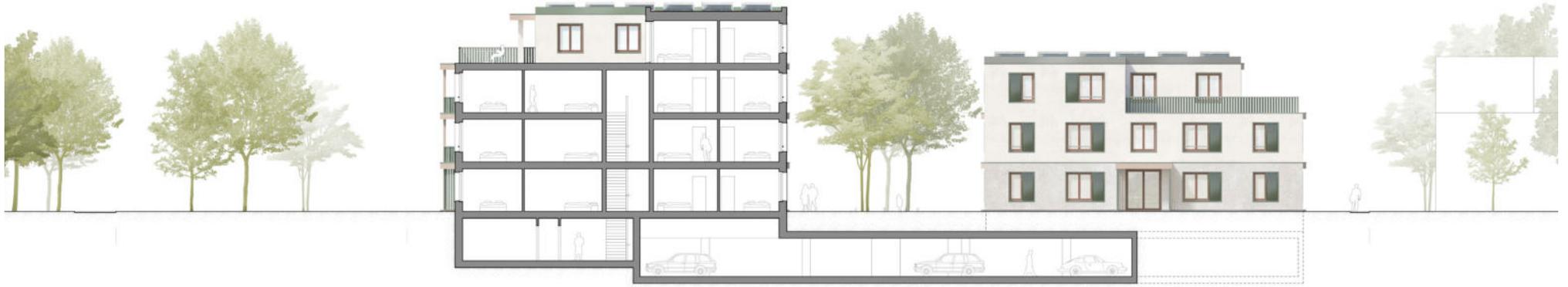
## Parkplätze

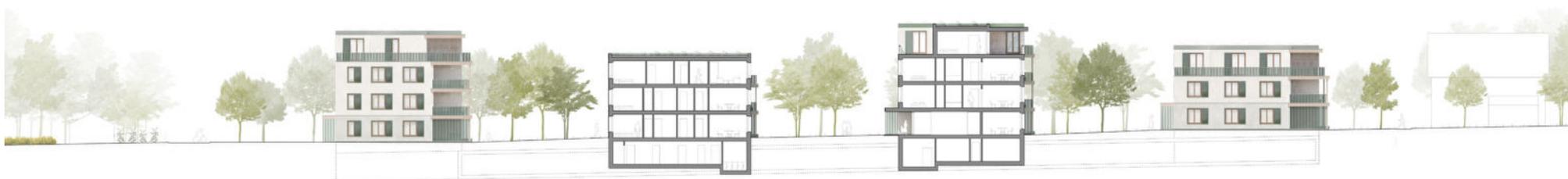
	Total PP
Anzahl PP Tiefgarage	79
Besucher-PP (oberirdisch entlang Kreuzweg)	7
Velo-PP (Veloräume im UG / oberirdische PP)	ca. 170

# Fassade



# Schnitte





GESTALTUNGSPLAN "Feisler"

Gemäss § 21 BauG

SITUATION 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes  
 - Sondernutzungsvorschriften SNV (verbindlich)  
 - Planungsbericht (orientierend)

Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
----------------------	------------	---------------------	------------------	-------------



**AW** ACKERMANN+WERNLI  
 Ackermann + Wernli AG  
 Bleichemattstrasse 43  
 5000 Aarau  
 Tel. 062 / 200 28 28  
 info@ackermann-wernli.ch  
 www.ackermann-wernli.ch

Projekt Nr. <b>5223.009</b>	Datum : 05.04.2023 Plan Nr. : 101 Format : 60 / 63	Projekt : ym / rr Gezeichnet : lm Geprüft : rr	A: 11.01.2024 / jon
--------------------------------	--	--	---------------------

Mitwirkung vom: 24.04.2023 bis 24.05.2023  
 Vorprüfungsbericht vom: 20.03.2024  
 Öffentliche Auflage vom: 22.04.2024 bis 21.05.2024  
 Beschlossen vom Gemeinderat am:  
 Der Gemeindeamman: Beatrice Bürgi  
 Der Gemeindegemeinderat: Martin Maumary  
 Genehmigung:  
 Genehmigt am ..... durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

Legende Situation

Genehmigungsinhalt

Bebauung	Paragraphe SNV	Baubereich für Gebäude (1 bis 8)
	§5	Baubereich für Gebäude (1 bis 8)
	§6	Baubereich vorspringende Gebäudeteile
	§7	Baubereich Tiefgarageein- und ausfahrt
	§10	Haupteingangsbereich (Lage schematisch)
Freiraum		
	§17	Öffentlich zugänglicher Freiraum (Lage schematisch)
	§17	Standort gedeckter Aussenbereich (Lage schematisch)
	§18	Baumgrube Tiefgarage / Baumpflanzung (Lage schematisch)
	§19	Standort Spielfläche (Lage schematisch)
	§20	Privatgarten (Lage schematisch)
	§21	Ökologische Ausgleichsfläche (Lage schematisch)
	§22	Stauden (Lage schematisch)
	§23	Einzelbaum / Baumgruppe (Lage schematisch)
	§24	Wildhecke / Stockmitte entlang Heckenachse (Lage schematisch)
	§30	Extensive Heuwiese
	§30	Saumvegetation (Lage schematisch)
	§30	Vorranggebiet Siedlungsrand (Lage schematisch)
	§33	Entsorgungsstelle (Lage schematisch)
Verkehr		
	§25	Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
	§27	Bereich oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
	§29	Öffentliche Durchwegung (Lage schematisch)
Allgemeines		
	§4	Perimeter Gestaltungsplan
Orientierungsinhalt		
		Gebäude Richtprojekt
		Tiefgarage Richtprojekt
		Oberirdische Besucher-Parkfelder Richtprojekt
		Neue öffentliche Erschliessungsfläche
		Bestehende Gebäude (Amtliche Vermessung vom 21.12.2023)
		Bauzonengrenze
		Gemeindegrenze
		Waldareal





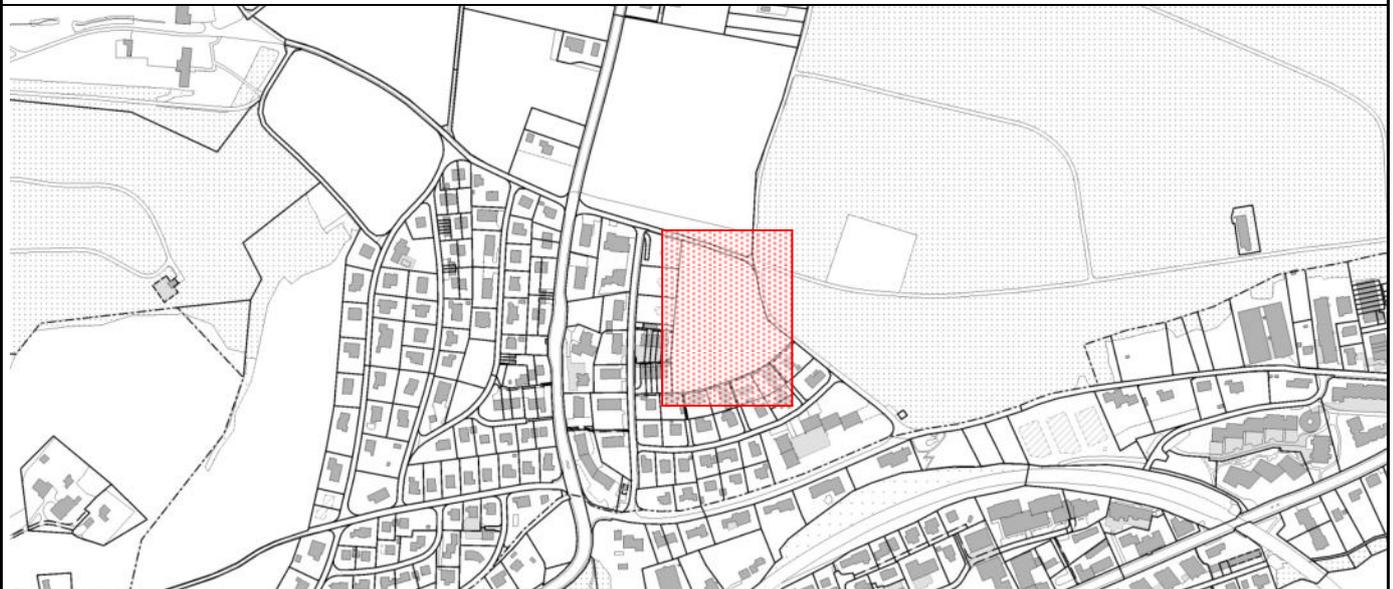
# GESTALTUNGSPLAN «Feisler»

## Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

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



<b>Kantonale Vorprüfung</b>	<b>Mitwirkung</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>Beschlussfassung</b>	<b>Genehmigung</b>
-----------------------------	-------------------	----------------------------	-------------------------	--------------------

Mitwirkung vom: 24.04.2023 – 24.05.2023

Vorprüfungsbericht vom: 20.03.2024

Öffentliche Auflage vom: 22.04.2024 – 21.05.2024

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:  
Beatrice Bürgi

Der Gemeindeschreiber:  
Martin Maumary

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am ..... durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt



**Ackermann + Wernli AG**  
Bleichemattstrasse 43  
5000 Aarau

Tel. 062 / 200 28 28  
info@ackermann-wernli.ch  
www.ackermann-wernli.ch

<b>Projekt-Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Dok.-Nr.</b>
Projekt	ym / rr	05.04.2024
Vefasst	ym	05.04.2024
Geprüft	rr	05.04.2024

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

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Ziel und Zweck

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

### § 2

Bestandteile

- <sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
  - Situationsplan 1:500
  - vorliegende Sondernutzungsvorschriften.
- <sup>2</sup> Orientierende und richtungsweisende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
  - Richtprojekt Bebauung und Umgebung, Menzi Bürgler Kuithan Architekten, Zürich und Naef Landschaftsarchitekten Brugg (Projektstand 19. Dezember 2023).

### § 3

Verhältnis zur Grundordnung

- <sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Riniken.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

### § 4

Perimeter

- <sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 ausgedehnten Perimeter.

## Bebauung, Nutzung und Gestaltung

### § 5

Baubereich für  
Gebäude

- <sup>1</sup> Mit Ausnahme der Tiefgaragenein- und Ausfahrt sind Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Gebäude zugelassen.
- <sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind unter Vorbehalt von §18 SNV im ganzen Perimeter innerhalb der Bauzone zulässig.
- <sup>3</sup> Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude dürfen vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen) unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und Vorgaben gemäss §21 BauV die Baubereichsgrenzen an sämtlichen Fassaden überschreiten.

### § 6

Baubereich vorspringende  
Gebäudeteile

- <sup>1</sup> In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen dürfen in Abweichung zu §21 BauV vorspringende Gebäudeteile pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als 55% des zugehörigen Fassadenabschnitts.

### § 7

Baubereich Tiefgaragenein-  
und Ausfahrt

- <sup>1</sup> Im Baubereich für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt gemäss Situationsplan 1:500 ist die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage in weitgehend offener Gestaltung mit den notwendigen Absturzsicherungen und mit einer für den Lärmschutz optimierten Einhausung zulässig.

### § 8

Nutzungsmass

- <sup>1</sup> In den Baubereichen sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF zugelassen:

Baubereich	max. aGF [m <sup>2</sup> ]
1	980
2	730
3	885
4	980
5	730
6	730
7	585
8	885

- <sup>2</sup> Entsprechend §32 Abs. 1 BNO sind Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht in den gemäss §8 Abs. 1 SNV angegebenen maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) anzurechnen.
- <sup>3</sup> Die Flächen (aGF) gelten als Kontingente pro Baubereich. Übertragungen von Geschossflächen zwischen benachbarten Baubereichen im Umfang von maximal 5% sind möglich.

### § 9

Max. Anzahl Wohnungen

<sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit jeweils der folgenden maximalen Anzahl Wohnungen zu realisieren:

pro Baubereich	max. Anzahl Wohnungen
2, 5, 6, 7	5
1, 3, 4, 8	7

### § 10

Haupteingangsbereich

<sup>1</sup> Der Hauptzugang zum Gebäude innerhalb des Baubereiches hat gemäss dem im Situationsplan 1:500 eingetragenen Haupteingangsbereich (Lage schematisch) zu erfolgen.

### § 11

Anzahl Vollgeschosse und maximale Höhenkote

<sup>1</sup> Die nachfolgend festgelegte Anzahl Vollgeschosse sowie die maximale Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion) pro Baubereich sind verbindlich.

<sup>2</sup> Die Koten ersetzen die gemäss §8 BNO geltenden Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhe) und dürfen mit Ausnahme gemäss §13 SNV (Dachaufbauten) nicht überschritten werden.

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Maximale Höhenkote (m ü. M.)
1	3	405.20
2*	3	402.70
3	3	405.70
4	3	406.20
5*	3	403.20
6*	3	403.70
7	3	403.70
8	3	407.20

<sup>3</sup> Bei den in obiger Tabelle mit \* bezeichneten Baubereichen darf das oberste Vollgeschoss höchstens 70% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und kann in Bezug zum darunterliegenden Vollgeschoss lagespezifisch frei angeordnet werden. Die Berechnung der Vollgeschossfläche erfolgt gemäss §25 Abs. 1 BauV. Zusätzliche Attikageschosse sind in diesen Baubereichen nicht gestattet.

### § 12

Gestaltung und Form der Gebäude und Anlagen

<sup>1</sup> Für alle Gebäudeteile ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung und Gliederung sicherzustellen, die zu einer besonders guten Gesamtwirkung führen. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.

<sup>2</sup> Die in §12 SNV Absatz 1 genannten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sind mindestens gemäss Richtprojekt Bebauung sicherzustellen. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungweisend für das nachgelagerte Verfahren.

- § 13**
- Dachgestaltung
- <sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Flachdächer zugelassen.
  - <sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen (Sonnenkollektor- und PV-Anlagen) usw. sind nicht an die maximalen Höhenkoten gemäss §11 SNV gebunden. Sie dürfen das technisch notwendige Mass nicht überschreiten.
  - <sup>3</sup> Überdachungen (exkl. Vordächer, Überdachungen von Aussenbereichen etc.) sind, soweit sie nicht mit Solaranlagen belegt sind und soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, nach Norm SIA 312 (2013) extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich.
- § 14**
- Fassaden
- <sup>1</sup> Bei Bauten und Anlagen sind reine Weisstöne sowie kühle und süsslich wirkende Pastelltöne und starkbunte Farben zu vermeiden.
  - <sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude einzureichen.
- § 15**
- Parzellierung
- <sup>1</sup> Eine Abparzellierung von Baubereichen vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren ist gestattet. Sämtliche baurechtlichen Festlegungen und Regelungen des Gestaltungsplans behalten dabei ihre Gültigkeit.

## Freiraum

### Allgemeine Anforderungen

#### § 16

- <sup>1</sup> Die Freiräume innerhalb des Perimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung als hochwertige, naturnahe Räume für Mensch und Natur zu gestalten. Sie dienen als Bewegungs- und Aufenthaltsräume für Personen aller Altersgruppen und leisten einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung mit der naturräumlichen Umgebung sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung.
- <sup>2</sup> Es ist ein hoher Begrünungsgrad mit unterschiedlichen Strukturelementen (Bäume, Hecken, Wiesenflächen, etc.) und einer artenreichen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Bepflanzung anzustreben.
- <sup>3</sup> Zur Sicherstellung der in §16 SNV Absatz 1 und 2 genannten Aspekte sind die Freiräume in Bezug auf ihre Fläche, Art und ökologische wie auch aufenthaltsspezifischen Qualitäten mindestens entsprechend dem Richtprojekt Umgebung zu realisieren. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren. Dies gilt ebenso für die Auslegung aller weiteren Paragraphen, insbesondere auch für die § 21, 22, 23 und 24 SNV.
- <sup>4</sup> Für die Baumpflanzungen sind eine angemessene Humusierung und bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Für mittelgrosse Bäume ist eine Substrathöhe von mindestens 1.2 m und für grosse Bäume eine Substrathöhe von mindestens 1.5 m vorzusehen. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- <sup>5</sup> Für eine gute Adressbildung entlang des Kreuzweges (Vorbereich mit Besucherparkplätzen, Tiefgaragenein- und ausfahrt) ist eine hochwertige Gestaltung mit Bäumen und Grünflächen sowie eine gute Einpassung der Entsorgungsstelle zu gewährleisten.
- <sup>6</sup> Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

### Öffentlich zugänglicher Freiraum

#### § 17

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten öffentlich zugänglichen Freiräume sind mit Ausnahme der Haupteingangsbereiche mit den zulässigen Veloabstellplätzen als gemeinschaftlich nutzbarer Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Sie dienen dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spielen.
- <sup>2</sup> An dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standort ist ein gedeckter Aussenbereich zu erstellen und in offener Gestaltung auszuführen. Der Bereich ist gemeinschaftlich nutzbar und dient dem witterungsgeschützten Aufenthalt und der Begegnung.

- § 18**
- Baumgrube Tiefgarage / Baumpflanzung
- <sup>1</sup> Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baumgruben Tiefgarage (Lage schematisch) sind Baumpflanzungen zu erstellen und keine unterirdischen Bauten zulässig. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten. Die genaue Ausdehnung der Baumgruben ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.
- § 19**
- Standort Spielfläche
- <sup>1</sup> In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen (Lage schematisch) sind Spielflächen zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Spielflächen sind mit Spielelementen und Sitzgelegenheiten auszubilden, welche gemeinschaftlich nutzbar sind und zum Spielen und Aufenthalt einladen.
- § 20**
- Privatgarten
- <sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Privatgärten (Lage schematisch) sind als private Gärten für die angrenzenden Wohnungen zu gestalten und zu nutzen. Der Übergang zum öffentlich zugänglichen Freiraum ist in offener Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur zu gestalten. Die Abgrenzung der beiden Bereiche mittels Hecken bis maximal 1.80 m Höhe ist zulässig.
- <sup>2</sup> Die einzelnen privaten Gärten sind durchlässig zu gestalten. Zonierungen der einzelnen Garteneinheiten sind mit organischen Formen, Pflanzflächen, vereinzelt Einzelbäumen und Sichtschutzhecken auszugestalten. Nicht zulässig sind Abschränkungen, Gartenzäune und dergleichen mit einer Höhe von mehr als 1.0 m.
- § 21**
- Ökologische Ausgleichsfläche
- <sup>1</sup> Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen (exkl. Staudenflächen) gemäss Situationsplan 1:500 (Lage schematisch) ökologisch wertvolle Flächen zu realisieren und Ruderalflächen mit Baumpflanzungen, freiwachsenden Hecken, Kleinstrukturen und Sträuchern zu erstellen. Sie sind nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung etc.). Die ökologische Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- <sup>2</sup> Maximal 50% der ökologisch wertvoll gestalteten Dachflächen können an die geforderten ökologischen Ausgleichsflächen gemäss §40a BauG angerechnet werden.
- § 22**
- Stauden
- <sup>1</sup> Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche für Stauden (Lage schematisch) sind für ein harmonisches Gesamtbild in der Höhe und Breite räumlich gestaffelte Stauden und Bodendecker vorzusehen.

- § 23**
- Einzelbaum /  
Baumgruppe
- <sup>1</sup> An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten (Lage schematisch) sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen mit optisch und räumlich wirksamen, standorttypischen Bäumen zu pflanzen. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen.
- <sup>2</sup> Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.
- § 24**
- Wildhecke
- <sup>1</sup> An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten sind einheimische Wildhecken zu pflanzen. Die Wildhecken sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen.
- <sup>2</sup> Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

## Erschliessung und Parkierung

- § 25**
- Grundsatz MIV-Erschliessung
- <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat über die bestehende Zufahrt des Kreuzwegs ab der Bruggerstrasse K455 zu erfolgen.
  - <sup>2</sup> Die Möglichkeit zur Verbreiterung des Kreuzwegs ist durch die im Situationsplan 1:500 in ihrer Lage festgelegte Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG) sichergestellt.
- § 26**
- Notzufahrten
- <sup>1</sup> Die Notzufahrten (Ambulanz, Feuerwehr) zu den Baubereichen sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
- § 27**
- Parkierung MIV
- <sup>1</sup> Für Bewohnerinnen und Bewohner sind maximal 79 Parkfelder zu erstellen. Diese sind ausschliesslich in der Tiefgarage zulässig. Davon sind mindestens vier Behindertenparkplätze auszuweisen.
  - <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat innerhalb des Baubereichs für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt gemäss Situationsplan 1:500 ab dem Kreuzweg zu erfolgen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt.
  - <sup>3</sup> Oberirdisch sind 7 Besucherparkfelder im gemäss Situationsplan 1:500 definierten Bereich (Lage schematisch) zu erstellen. Davon ist mindestens ein Behindertenparkplatz auszuweisen.
- § 28**
- Abstellplatz  
Fahrräder
- <sup>1</sup> Mindestens 2/3 der Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt in Abstellräumen im Untergeschoss anzuordnen. Die Veloabstellplätze können im Untergeschoss unabhängig der Baubereiche frei angeordnet werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Bereich der Haupteingänge anzuordnen.
- § 29**
- Öffentliche  
Durchwegung
- <sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 eingetragene, öffentliche Durchwegung steht auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.
  - <sup>2</sup> Die Breite der öffentlichen Durchwegung gemäss Situationsplan 1:500 muss mindestens 1.50 m betragen. Sie ist rollstuhlgängig, unversiegelt und gut belichtet auszuführen. Die Darstellung im Situationsplan ist schematisch, die genaue Linienführung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
  - <sup>3</sup> Die öffentliche Benutzbarkeit ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern. Dieser ist vor der Baufreigabe einzureichen.

## Umwelt, Ver- und Entsorgung

### § 30

Extensive Heuwiese  
mit Saumvegetation  
und Vorranggebiet  
Siedlungsrand

- <sup>1</sup> Sämtliche Massnahmen innerhalb der extensiven Heuwiese richten sich nach den bewirtschaftungsverträglichen Rahmenbedingungen (Labiola).
- <sup>2</sup> Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Saumvegetation (Lage schematisch) ist eine arten- und strukturreiche Hecke mit Bäumen und Kleinstrukturen zur Förderung der Ökologie und Biodiversität zu erstellen, welche als Übergang und Trittstein zwischen dem Eichwald und der extensiven Heuwiese dient. Im Bereich des Abzweigers Waldweg (LIG 471) in den Kreuzweg (LIG 353) sind für den Veloverkehr uneingeschränkte Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
- <sup>3</sup> Des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Vorranggebiets Siedlungsraum (Lage schematisch) dient der Gestaltung eines landschaftlich attraktiven und ökologisch wertvollen Siedlungsraums mittels Anlegen einer Baumreihe mit dazwischenliegenden Kleinstrukturen (z.B. Stein- und Asthaufen).

### § 31

Retention

- <sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und des Baubereichs für die Tiefgaragenein- und ausfahrt sind Oberflächen zu mindestens 90% unversiegelt auszugestalten. Retentionsmulden sind möglichst so zu gestalten, dass sie nicht abgezäunt werden müssen.
- <sup>2</sup> Eine standortnahe Retention ist anzustreben. Die Speicherung und Nutzung von Regenwasser über Tankanlagen ist zu prüfen. Die beiden Aspekte sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### § 32

Energie

- <sup>1</sup> Die Überbauung ist energieeffizient zu planen und zu realisieren (Standard Minergie oder gleichwertig).
- <sup>2</sup> Für die Wärmeerzeugung sind Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Luft-Wasser-Wärmepumpen) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorzusehen.
- <sup>3</sup> Alternativ ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Anschluss an einen Wärmeverbund (Refuna) zu prüfen.
- <sup>4</sup> Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Ausrüsten der Parkfelder mit Lademöglichkeit mit vernünftigem Aufwand möglich ist. Abgestützt auf das SIA-Merkblatt 2060 wird mindestens die Ausbaustufe C1 gefordert.

- § 33**
- Entsorgungsstelle
- <sup>1</sup> Die Entsorgung (Kehricht, Grüngut) hat im gemäss Situationsplan 1:500 definierten Bereich (Lage schematisch) zu erfolgen und ist nach Möglichkeit als Unterflur-Entsorgungsstelle auszubilden. Die Entsorgungsinfrastrukturen sind entsprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung einzubetten. Die genaue Lage und Ausgestaltung sind im Baugesuchsverfahren festzulegen.
  - <sup>2</sup> Für das Entsorgungsfahrzeug soll im Rahmen des Bauprojekts vor der Baueingabe eine allfällige Wendemöglichkeit im Zufahrtbereich der Tiefgarage geprüft werden.

- § 34**
- Lichtemissionen
- <sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind auf das notwendige Mass zu beschränken. Die Lichtquellen von öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

### Qualitätssicherung

- § 35**
- Qualitätserfüllung und Fachgremium
- <sup>1</sup> Zur Sicherstellung der Konformität des Baugesuches mit den Zielen des Gestaltungsplans gemäss §5 Abs. 3 BNO kann der Gemeinderat zur Prüfung der Einhaltung der Zielsetzungen gemäss § 1 SNV sowie der qualitativen Vorgaben des Gestaltungsplans unabhängige Fachpersonen einsetzen.

- § 36**
- Etappierung
- <sup>1</sup> Eine Etappierung der Bebauungs- und/oder Umgebungsarbeiten sowie der Erschliessung ist nicht zulässig.

### Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- § 37**
- Teilaufhebung GP Winkel / Kirchacker / Fessler
- <sup>1</sup> Die innerhalb des vorliegenden Perimeters des Gestaltungsplanes «Feisler» liegenden rechtskräftigen Inhalte des Gestaltungsplanes «Winkel / Kirchacker / Fessler» (RR 20. Oktober 2004) werden hiermit vollständig aufgehoben.

- § 38**
- Inkrafttreten, Genehmigung
- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
  - <sup>2</sup> Eine Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

20. März 2024

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.102 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Riniken

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Feisler"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Gestaltungsplan (GP) "Feisler", Situation 1:500 vom 11. Januar 2024
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 15. Januar 2024

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 16. Januar 2024
- Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2023
- Programm Studienauftrag vom 30. März 2022
- Beurteilungsbericht Studienauftrag vom 27. September 2022
- Richtprojekt Bebauung und Umgebung vom 19. Dezember 2023

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Parzelle 367 mit einer Gesamtfläche von 10'381 m<sup>2</sup> ist im Eigentum des Baukonsortiums "Feisler". Rund 8'489 m<sup>2</sup> der Parzellenfläche liegt in der Wohnzone W2n. Die Restfläche (rund 1'892 m<sup>2</sup>) befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Eigentümerschaft hat die Parzelle Ende 2021 erworben und möchte die innerhalb der Bauzone liegende Teilfläche mit insgesamt 48 Eigentumswohnungen überbauen. Der vorliegende GP bildet die baurechtliche Grundlage für die künftige Bebauung des Areals. Er basiert auf dem begleitenden Richtprojekt "Bebauung und Umgebung" von Menzi Bürgler Kuihan Architekten und Naef Landschaftsarchitekten, das aus einem nicht anonymen Studienauftrag mit vier interdisziplinären Teams hervorgegangen ist.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage zum GP "Feisler" trägt dem raumplanerischen Ziel einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen im Grundsatz angemessenen Rechnung. Positiv hervorzuheben sind insbesondere das vorgängige Varianzverfahren im Rahmen eines Studienauftrags sowie die Variation der Gebäudetypen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, die das Siegerprojekt gegenüber den anderen Projekteingaben auszeichnet. Weitgehend vorbildlich erfolgt die Ausgestaltung der Freiflächen mit einem hohen Anteil unversiegelter Flächen, der Sicherstellung eines ausreichenden Untergrunds für grössere Bäume mittels Baumgruben sowie einer öffentlichen Durchwegung mit geeigneter Anbindung an das bestehende Fusswegnetz. Kritisch beurteilt wird die vergleichsweise hohe Ausnützung, die in Anbetracht der Lage des Areals im Urbanen Entwicklungsraum sowie der verhältnismässig guten Erschliessung jedoch als grundsätzlich vertretbar erachtet wird.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

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

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Der Ortsteil Neu-Riniken, in dem das Entwicklungsgebiet "Feisler" liegt, gehört gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) zum Urbanen Entwicklungsraum des benachbarten Zentrums Brugg-Windisch. Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

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

### **3.2 Sondernutzungsplan**

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

Weichen Festlegungen des GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Das Gebiet "Feisler" liegt etwas abgesetzt vom Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde im Dorfteil Neu-Riniken. Das im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung neu eingezonte Gebiet liegt am

Siedlungsrand. Es ist der Wohnzone W2n zugewiesen, analog zu den im Süden und Westen angrenzenden Bauzonen. In der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind folgende Vorgaben für das Gebiet festgelegt:

- Die Wohnzone W2n dient dem Wohnen. Nicht störende Kleinbetriebe sind zugelassen. In der Wohnzone sind Mehrfamilienhäuser mit höchstens 6 Wohnungen zugelassen.
- Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 0.5, der kleine / grosse Grenzabstand 4 m / 8 m, die Gesamthöhe mit Flachdach 9 m und die maximale Gebäudelänge 34 m.
- Für das Gestaltungsplangebiet "Feisler" gelten gemäss § 5 Abs. 3 BNO die nachfolgenden Zielvorgaben:
  - Planung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartiers, dass in Etappen realisiert werden kann
  - Angemessener Anteil an familien- beziehungsweise altersgerechten Wohnungen
  - Mindestdichte von 90 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha)
  - Gute Einordnung der Überbauung mittels abgestuften 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.

### **3.2.1 Abweichungen von der Grundordnung**

Die massgeblichen Abweichungen gegenüber der Grundordnung werden in Kapitel 7.2 des Planungsberichts tabellarisch aufgeführt. Abweichungen erfolgen hinsichtlich folgender Vorgaben:

- 2 m Abstand gegenüber dem Kulturland
- Festlegung maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von insgesamt 6'505 m<sup>2</sup> (AZ 0.76)
- Festlegung maximale Höhenkoten (Gesamthöhe von 10 beziehungsweise 13 m)
- Baubereich vorspringende Gebäudeteile (maximal 55 % des zugehörigen Fassadenabschnitts)
- Festlegung maximale Anzahl Wohnungen pro Gebäude (5 beziehungsweise 7 Wohnungen)
- Reduzierter Abstand Besucherparkfelder (0 beziehungsweise 1 m gegenüber Strassenlinie)

Die erfolgten Abweichungen sowie die möglichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke werden im Planungsbericht umfassend erläutert und begründet. Dies ist sachgerecht.

#### *Ausnützungsziffer*

Gemäss Ausführungen im Planungsbericht Kapitel 6.4.3 wird mit dem in § 8 SNV festgelegten aGF pro Baubereich insgesamt eine AZ von 0.76 erreicht. Dies entspricht einer Abweichung von 52 % gegenüber der Grundnutzung (AZ 0.5). Auch wenn diese Abweichungen gestützt auf die Vorgaben zur Umsetzung beziehungsweise Anrechnung der Attikageschosse etwas relativiert wird, resultiert auch unter Berücksichtigung dieser Eigenheit des vorliegenden GP noch immer eine Abweichung von rund 38 %.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abweichung in dieser Grössenordnung aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung als grundsätzlich kritisch anzusehen ist. Umso mehr, als auch im Planungsbericht bereits dargelegt wird, dass die mit dem GP zulässige Dichte auch die Dichtevorgaben für die nächsthöhere Wohnzone W3 in der Gemeinde Riniken deutlich übersteigt. Auch wenn nach-

gewiesen werden kann, dass eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, kann bei einer solchen Abweichung im Rahmen eines GP ein juristisches Risiko im Beschwerdefall nicht ausgeschlossen werden.

Aus planerischer Sicht erscheint die vorliegend vorgesehene deutliche Erhöhung der AZ angesichts des vorgängig durchgeführten Studienverfahrens, der Lage des Areals im Urbanen Entwicklungsraum Brugg Windisch und der verhältnismässig guten Erschliessung in Gehdistanz zu den beiden öV-Haltestellen "Riniken, Bruggerstrasse" und "Umiken, Abzweigung Riniken" sowie in Velodistanz zum Bahnhof Brugg jedoch als vertretbar. Die Festlegung liegt daher im Ermessen der Gemeinde als zuständige Planungsbehörde.

#### *Abstand gegenüber dem Kulturland*

In § 37 Abs. 1 BNO wird der Grenzabstand für Gebäude auf 4 m festgelegt. Bei den Gebäuden 3 und 8 sowie dem Baubereich der Tiefgaragenein- und Ausfahrt soll dieser Abstand auf 2 m reduziert werden. Eine Reduktion des Abstands zum Kulturland gegenüber den Vorgaben der allgemeinen Nutzungsplanung ist im Rahmen eines GP unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 BauG<sup>1</sup> möglich. Ein Kulturlandabstand von 2 m wird aus fachlicher Sicht grundsätzlich als knapp bemessen, jedoch im vorliegenden Fall als tolerierbar erachtet, sofern die Erstellung der Bauten sowie die direkt angrenzenden Nutzungen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland haben. Dies umfasst insbesondere Baugruben und Bodeneingriffe/Terrainveränderungen sowie Installationsplätze und Materialzwischenlager, die ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungsfähig sind sowie an das Kulturland angrenzende private Nutzungen.

### **3.2.2 Siedlungsentwicklung nach innen**

#### **Schlüsselgebiet nach S 1.2**

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend eine namhafte Wohnzonen-Reserve aktiviert wird (sogenanntes Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird. Gemäss Raumkonzept sind die Wohn- und Mischzonenreserven – über alles gesehen – mit 90 E/ha zu entwickeln. Diese Vorgabe wurde mit den Zielsetzungen gemäss § 5 Abs. 3 BNO verankert.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 8.1) rechnet die Gemeinde mit der Realisierung der Überbauung "Feisler" basierend auf dem vorliegenden GP mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 120 Personen. Dies übersteigt die im Rahmen der Gesamtrevision getroffene Annahme von rund 80 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern im Gebiet "Feisler" um rund 50 %. Mit rund 140 E/ha wird auch die gemäss Richtplan und BNO geforderte Mindestdichte bei weitem übertroffen.

#### **Ausgleich anderer Planungsvorteile**

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

### **3.2.3 Siedlungsqualität**

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

#### **Städtebau**

Als Grundlage für den GP wurde basierend auf § 5 Abs. 2 BNO ein Studienauftrag mit vier Planungsteams durchgeführt. Gemäss Planungsbericht liegt der Überbauung die Idee der Gartenstadt zu Grund. Das Richtprojekt sieht ein Ensemble aus acht dreigeschossigen Baukörpern vor, wobei auf

---

<sup>1</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

den Baufeldern 1, 3, 4 und 8 ein Attikageschoss zugelassen ist. Es sind 48 Wohnungen vorgesehen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen weisen 4.5- oder 5.5-Zimmer auf und eignen sich damit als Familienwohnungen.

### **Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum**

Für die Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt "Umgebung" von Naef Landschaftsarchitektur als richtungsweisende Grundlage. Das Richtprojekt "Umgebung" schafft in weiten Teilen eine gute Grundlage für die Freiraumgestaltung. Viele Freiraumqualitäten sind im Situationsplan und den SNV zweckmässig umgesetzt. Aus fachlicher Sicht positiv hervorzuheben sind die allgemeinen Anforderungen (§ 16 SNV), die beiden Baumpflanzungen mit Baumgrube (§ 18 SNV), die Spielflächen (§ 19 SNV), die Staudenpflanzungen als Übergang zum Erdgeschoss (§ 22 SNV), die ökologischen Ausgleichsflächen mit Einzelbäumen und Wildhecken (§§ 21, 23, 24 SNV) sowie die öffentliche Durchwegung.

Der gemeinschaftliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Freiraum konzentriert sich zentral in der Wohnüberbauung. Er umfasst zwei Spielplatzbereiche, einen gedeckten Aussenbereich zwei Baumgruppen sowie die interne verkehrsfreie Erschliessungsachse. Die Übergänge zu den Bauten werden mit Staudenpflanzungen gestaltet, was eine gewisse Privatheit (Rückzugsmöglichkeit) im Erdgeschoss ermöglicht. Die Randbereiche der Überbauung im Osten, Westen und Süden sind als naturnahe Flächen ausgestaltet. Sie sind punktuell mit Einzelbäumen und Wildhecken strukturiert und tragen damit zur Einordnung der Siedlung in die Umgebung bei. Den Erdgeschosswohnungen werden grosszügige, private Gärten zugeordnet.

Der grösste Teil des Freiraums ist nicht versiegelt. Die Baumpflanzungen erfolgen grossmehrheitlich ausserhalb der Tiefgarage. Im Bereich des öffentlichen Freiraums sind für die beiden Baumgruppen Aussparungen in der Tiefgarage festgelegt. Mit der öffentlichen Durchwegung wird eine Anbindung an das bestehende Wegenetz geschaffen.

#### *Überdeckung Tiefgarage*

Gemäss § 5 Abs. 2 SNV sind unterirdische Bauten im ganzen Perimeter innerhalb der Bauzone zugelassen, mit Ausnahme der beiden Baumgruben Tiefgarage/Baumpflanzung. In § 16 Abs. 4 SNV wird zwar bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung für Bäume gefordert, jedoch keine Substrathöhe angegeben. Die diversen Baumpflanzungen auch ausserhalb der gemäss § 18 SNV vorgesehenen Baumgruben sind ein wesentlicher Teil der Freiraumqualität und dienen der Integration in die Landschaft und ins Quartier. Eine Abstimmung zwischen unterirdischen Bauten und Baumpflanzungen ist daher massgeblich. Hierzu wird empfohlen, entweder einen Baubereich für unterirdische Bauten festzulegen oder in der SNV ist festzuhalten, dass für mittelgrosse Bäume eine Substrathöhe von mindestens 1.2 m und für grosse Bäume eine Substrathöhe von mindestens 1.5 m vorzusehen ist. **(Wichtiger Hinweis)**

#### *Vorbereich Kreuzweg*

Der Vorbereich zum Kreuzweg bildet einerseits den Siedlungsrand zur offenen Landschaft Richtung Norden und dient andererseits als Auftakt für die neue Überbauung (Adressierung). Entsprechend ist dieser Bereich inklusive des Strassenraums besonders gut zu gestalten. Die Anordnung der Nutzungen im Situationsplan wurde diesbezüglich überarbeitet. Da im Situationsplan die meisten Elemente (Bäume, Parkplätze, Entsorgungsstelle, Hecke etc.) lediglich schematisch festgelegt sind, wird dringend empfohlen eine Ergänzung in der SNV mit allgemeinen Vorgaben zur Gestaltung vorzusehen. Diese können beispielsweise in Anlehnung an den Planungsbericht (Kapitel 6.3, S. 30) formuliert werden: Hochwertige Gestaltung mit Bäumen und Grünflächen für eine gute Adressbildung. Die Tiefgaragenzufahrt und die Entsorgungsstelle sind in die Freiraumgestaltung sorgfältig zu integrieren. **(Wichtiger Hinweis)**

## **Natur im Siedlungsgebiet**

Gestützt auf § 40a BauG ist ein ökologischer Ausgleich auf 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters zu leisten. Anrechenbar sind nur Grünflächen mit einem erhöhten ökologischen Wert wie beispielsweise Hecken, Ruderalflächen, Amphibienlaichgewässer und Magerwiesen, die nicht intensiv genutzt werden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion und dergleichen können nicht als ökologische Ausgleichfläche angerechnet werden.

Der ökologische Ausgleich gemäss § 40a BauG ist im Planungsbericht in Kapitel 6.6.2 hergeleitet und in § 21 SNV geregelt. Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 8'489 m<sup>2</sup> und des geforderten Anteils von 15 % ist demnach eine ökologische Ausgleichsfläche von 1'277 m<sup>2</sup> zu erstellen. Gemäss Planungsbericht (S. 39) ist diese Anforderung mit den im Situationsplan ausgewiesenen ökologischen Ausgleichsflächen (Lage schematisch) bereits erfüllt. Darüber hinaus können gemäss § 21 Abs. 2 SNV ökologisch wertvoll gestaltete Dachflächen zu 50 % als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden. Letzteres gilt, sofern der Qualitätsnachweis mit extensiver Dachbegrünung gemäss SIA 312 erbracht wird. Dies ist sachgerecht.

## **Siedlungsrand**

Mit den Regelungen zu der extensiven Heuwiese und dem Vorranggebiet Siedlungsrand gemäss § 30 SNV wird der gemäss § 1 SNV angestrebte Übergang zwischen Siedlung und Kulturland konkretisiert. Der Bereich dient in erster Linie der ökologischen Vernetzung und als Verbindung der Lebensräume und ist auf eine gute Einordnung und einen harmonischen Übergang zum Eichwald ausgerichtet. Dies wird aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes begrüsst.

## **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 BauV).

Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau ([www.ag.ch/klimakarten](http://www.ag.ch/klimakarten)) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://www.ag.ch/klimawandel-siedlung)) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Im Planungsbericht (Seite 41) wird das Thema hitzeangepasste Siedlungsentwicklung behandelt. Dabei wird auf den bedeutenden Kaltluftstrom aus nördlicher Richtung hingewiesen. Wie die Klima-Planhinweiskarte Nacht zeigt, ist dieser Kaltluftstrom nicht nur für den Planungsperimeter wichtig, sondern auch für das südlich angrenzende Siedlungsgebiet, das bereits heute eine nächtliche Überwärmung (Wärmeinseleffekt) aufweist. Aus klimatischer Sicht wird die randliche Anordnung der Bauvolumen als positiv beurteilt. Der Kaltluftabfluss wird zwar voraussichtlich durch die neuen Bauten abgebremst werden, jedoch nicht verunmöglicht.

Die vorgesehene Freiraumgestaltung mit einem hohen Grünanteil, den Baumpflanzungen sowie dem geringen Anteil an versiegelten Flächen kann zudem einen guten Beitrag an die Hitzeminderung leisten. Die für die Hitzeminderung wichtigen Freiraumelemente sind in der SNV weitgehend verbindlich festgelegt. Darüber hinaus erfolgen mit § 31 SNV Vorgaben hinsichtlich der lokalen Retention und Versickerung des sauberen Regenwassers. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

### 3.2.4 Erschliessung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.7.1) soll die Erschliessung ab der K455 über den Kreuzweg erfolgen. Das Verkehrsaufkommen, das durch das Gestaltungsplangebiet generiert wird, wird auf ca. 215 Fahrten pro Tag geschätzt. Dieses soll vom Strassennetz aufgenommen werden können. Die Abschätzung wird als sachgerecht erachtet.

Gemäss Erläuterungen zur Strassenklassierung und Fahrbahnbreite, wurde entsprechend der VSS<sup>2</sup>-Norm 40 045 der Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit berücksichtigt. Dies ist sachgerecht. Bei stark reduziert wird eine Geschwindigkeit von weniger als 30 km/h angenommen (unabhängig der zulässigen oder signalisierten Geschwindigkeit). Demzufolge fällt entgegen der Herleitung im Planungsbericht die minimale Fahrbahnbreite geringer aus. Der Planungsbericht ist entsprechend zu anzupassen. **(Hinweis)**

Die Ausgestaltung der Tiefgarageneinfahrt wird in Kapitel 6.7.4 des Planungsberichts erläutert. Die erwähnte Abweichung von der entsprechenden Norm liegt im Ermessen der Gemeinde.

### Fuss- und Veloverkehr

Die im Planungsbericht (Kapitel 5.2.6 / 6.7.5) erläuterte und in § 29 SNV geregelte öffentliche Durchwegung des Areals für den Fussverkehr wird aus fachlicher Sicht begrüsst. Bedauert wird hingegen der Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene zusätzliche Anbindung des Areals vom zentralen Platz zur Kirchackerstrasse als möglichst direkte Verbindung zur öV-Haltestelle "Riniken, Bruggerstrasse" sowie als Anschluss an die an die im GP "Winkel/Kirchacker/Fessler" vom 20. Oktober 2004 festgelegten Fusswege. Dies liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde.

### 3.2.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

#### Entsorgung

Im Planungsbericht, Kapitel 6.8.1, wird die Kehrrichtentsorgung der im Situationsplan schematisch festgelegten Entsorgungsstelle erläutert. Die genaue Lage und die Ausgestaltung sollen demnach im Baugesuchsverfahren festgelegt werden. Da es sich beim Kreuzweg gemäss Planungsbericht um eine Sackgasse handelt, ist aufgrund fehlender Wendemöglichkeit im Perimeter des GP eine Rückwärtsfahrt auf dem Kreuzweg/Kirchackerstrasse notwendig, um zu wenden. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, im Zufahrtsbereich der Tiefgarage/Entsorgungsstelle eine Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug zu prüfen, damit längere Rückwärtsfahrten zugunsten der Verkehrssicherheit vermieden werden können. **(Hinweis)**

#### Parkierung

Die Herleitung der Anzahl der Parkfelder wird im Planungsbericht (Kapitel 6.7.2) ausführlich erläutert. § 27 SNV regelt die maximal zulässige Anzahl, die leicht über der Berechnung gemäss § 43 BauV (Norm VSS 40 281) liegt. Die geringe Abweichung wird mit der örtlichen Lage und der Erschliessung mit dem öV (öV-Gütekategorie D) begründet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

### 3.2.6 Weitere materielle Hinweise

#### Hochwassergefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht auf der Parzelle 367 (nördlicher Teil) und 353 eine geringe beziehungsweise mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Es besteht ein Hochwasserschutzdefizit, ausgehend vom eingedolten "Feisler", einer Sauberwasserleitung. Gemäss Planungsbericht (Seite 41) wurde die bestehende Sauberwasserleitung mit dem Bau der Wohnhäuser auf den Parzellen 896, 897 und 898 entfernt. Mit der Entfernung der Sauberwasserleitung "Feisler" wurde die

---

<sup>2</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

bislang in der Gefahrenkarte Hochwasser abgebildete Gefährdungssituation entschärft. Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde entsprechend angepasst und die Gefährdung ausgehend von der Sauberwasserleitung "Feisler" entfernt. Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens sind daher keine Hochwasserschutzmassnahmen notwendig.

Mit § 37 SNV wird die inzwischen hinfällig gewordene Festlegung des GP "Winkel/Kirchacker/Fessler" zur "Offen geführten Sauberwasserleitung" (§ 20 SNV) aufgehoben werden. Dies ist sachgerecht. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wird empfohlen, bei der Publikation des vorliegenden GP im Publikationstext explizit auf diese Änderung hinzuweisen. (**Hinweis**)

### **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung"<sup>3</sup>.

In der Gemeinde Riniken ist der generelle Entwässerungsplan (GEP, 2. Generation) in Bearbeitung. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP2 aufzuzeigen. (**Hinweis**)

### **Landwirtschaftliche Nutzung**

Vor der Einzonung des Gebiets "Feisler" war die Fläche Bestandteil des kantonalen Kontingents der Fruchtfolgefleichen (FFF). Mit der Einzonung wurde die restliche Landwirtschaftsfläche aufgrund der Grösse aus dem Kontingent entlassen. Es soll eine Extensivierung der Bewirtschaftung angestrebt werden. Da dieser Fläche eine hohe Wichtigkeit zugeschrieben wird, wurde sie ebenfalls in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen. Der Bereich soll in erster Linie der ökologischen Vernetzung und als Verbindung der Lebensräume dienen. Sämtliche Massnahmen innerhalb der extensiven Heuwiese sollen sich nach den Rahmenbedingungen des Programms "Labiola" richten.

In Absprache mit dem Pächter der Landwirtschaftsfläche der Parzelle 367 wurden folgende gestalterische Massnahmen festgelegt:

- Pflanzung von Hecken entlang des Waldrands (Saumvegetation)
- In einem Abstand von 6–10 m zu den Gebäuden wird eine Baumreihe (Hochstammobstbäume, Nussbäume, Edelkastanien oder Eichen) gepflanzt. Diese Bäume können beim Programm "Labiola" und für die Landschaftsqualität angemeldet werden.
- Die Heuwiese wird nach der Bauphase mit einem artenreichen Saatgut angesät, um eine blumige Heuwiese zu erhalten.

Diese Massnahmen werden in § 30 SNV verankert und im Situationsplan verortet. Der Einbezug der Teilfläche in der Landwirtschaftszone in den Gestaltungsplanperimeter wird aus fachlicher Sicht als sinnvoll erachtet. Die geplante Nutzung dieser Teilfläche der Parzelle 367 ist sachgerecht.

### **Lärm**

Bereits bei der im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgten Einzonung wurde festgehalten, dass im neu eingezonten Gebiet "Feisler" sowohl bezüglich der Kantonsstrasse K455 wie auch der Bahnlinie Brugg–Basel (DfA-Linie 700.0) die Planungswerte aufgrund der Distanz und der abschirmenden Wirkung der Geländeböschung eingehalten sind. Somit müssen im vorliegenden GP keine spezifischen Vorgaben bezüglich Lärms vorgesehen werden.

Das Richtprojekt sieht jedoch vor, dass die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zu lärmempfindlichen Schlafräumen liegt. Die Tiefgarage ist als Neuanlage nach Art. 7 Lärmschutz-

---

<sup>3</sup> [www.ag.ch/siedlungsentwaesserung](http://www.ag.ch/siedlungsentwaesserung)

Verordnung (LSV) zu beurteilen. Es müssen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden. Um auf die Lärmsituation reagieren zu können, ist die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage gemäss § 7 SNV in weitgehend offener Gestaltung und mit einer für den Lärmschutz optimierten Einhausung zulässig (vgl. Planungsbericht S. 43). Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen von Art. 7 LSV eingehalten sind.

## **Licht**

Lichtemissionen sind gemäss Art. 11 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) in erster Linie mit Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Auf eine nächtliche Beleuchtung für gestalterische Zwecke sollte generell und insbesondere am Siedlungsrand verzichtet werden. § 34 SNV legt fest, dass Beleuchtungen im Freien auf das notwendige Mass zu beschränken sind und die Einrichtung von privaten und öffentlichen Lichtquellen so erfolgen muss, dass die Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

## **Energie**

Gemäss § 32 SNV ist die Überbauung energieeffizient zu planen und mindestens der Minergie-Standard oder eine gleichwertige Lösung umzusetzen. Zudem sind für die Wärmeerzeugung Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Wärmepumpe Luft/Wasser) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorzusehen und es ist ein Anschluss an einen Wärmeverbund zu prüfen. In der Gemeinde Riniken besteht die Möglichkeit sich an den Wärmeverbund Refuna AG anzuschliessen.

Mit Beschluss vom 21. Dezember 2022 hat der Regierungsrat Änderungen an der EnergieV vorgenommen. Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> besteht die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a EnG<sup>4</sup> und § 26a EnergieV<sup>5</sup>). Diese Pflicht wird beim vorliegenden Vorhaben voraussichtlich zum Tragen kommen. Dies ist im Planungsbericht (Seite 43) aufgeführt und wurde bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Dies ist sachgerecht.

## **Nichtionisierende Strahlung**

Nordwestlich des Planungsgebiets verlief bis ins Jahr 2020 eine 220-kV-Freileitung der Axpo. Diese wurde mittlerweile erdverlegt. Somit ist die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) im Perimeter des GP sichergestellt.

Für die geplante Erschliessung des Gebiets über den Kreuzweg wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Strasse ein Kabelrohrblock der AEW (16-kV-Leitung) sowie der Axpo Grid AG (50-kV-Leitung) verläuft. Beide Werke sind vor der Eingabe des Baugesuchs frühzeitig in die Projektierung miteinzubeziehen, um allfällige Konflikte mit neuen Werkleitungen zu vermeiden. (**Hinweis**)

## **Fuss- und Wanderwege**

Auf dem Kreuzweg verlaufen diverse Wanderrouen. Diese werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

### **3.2.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

---

<sup>4</sup> Energiegesetz (des Bundes)

<sup>5</sup> Energieverordnung (des Kantons Aargau)

§ 32 Abs. 4

Dass Voraussetzungen bezüglich den Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen der E-Mobilität vorzusehen sind, wird aus fachlicher Sicht begrüsst. Bei der Vorschrift, Vorrichtungen für Ladestationen zu erstellen, handelt es sich jedoch um einen Eingriff in die Eigentums-garantie. Entsprechend muss sie verhältnismässig und genügend bestimmt ausgestaltet werden. In erster Linie werden die Ausbaustufen A und B als verhältnismässig erachtet. Bei höheren Ausbaustufen besteht ein erhöhtes Risiko, dass die Bestimmung in einem Beschwerdeverfahren als unverhältnismässig qualifiziert würde. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.2.8 Verschiedenes und Formelles

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Hanna Jäggi  
Kreisplanerin