

Gestaltungsplan C: «Roniger-Park»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

20. Mai 2025

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500, 20.5.2025

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 20.5.2025; orientierend
- Richtprojekt Dienstleistungsgebäude, 1.2.2023; wegleitend
- Entwicklungsleitbild Roniger-Park, 17.9.2024; wegleitend



Vorprüfungsbericht:

3. März 2025

Mitwirkung:

30. September – 31. Oktober 2024

Öffentliche Auflage:

6. Juni – 7. Juli 2025

Beschluss Gemeinderat:

28. Juli 2025

Stadtmann:

Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 13. Oktober 2025

Aarau, den 1. Dezember 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan C: «Roniger-Park» bezweckt den Erhalt und eine sorgsame Weiterentwicklung der bedeutungsvollen Gartenanlage «Roniger-Park» mit den beiden historischen Villen «Roniger» und «Bel-Air». Zudem regelt er die Rahmenbedingungen für eine ergänzende Bebauung, welche zusammen mit dem Park einen wichtigen Beitrag für die Aufwertung des Bahnhofgebiets von Rheinfelden leistet.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- a. Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- b. Situationsplan 1:500

² Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- a. Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 17.9.2024; orientierend
- b. Richtprojekt Dienstleistungsgebäude, 1.2.2023; begleitend
- c. Entwicklungsleitbild Roniger-Park, 17.9.2024; begleitend

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Rheinfelden.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 5 Baubereiche und Pflichtbaulinien

¹ Gebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Wo im Situationsplan eine Pflichtbaulinie bezeichnet ist, müssen Gebäude auf diese gestellt werden.

² Ausserhalb der Baubereiche dürfen – unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und sofern sie sich besonders gut in das Gesamtbild der Überbauung und den Park einfügen – folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

- a. Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 lit. d) BauV;
- b. vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge und Vordächer bis max. 1.5 m über die Baubereichsgrenzen, davon ausgenommen sind Erker und Balkone;
- c. Überdeckungen bzw. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Verkehrserschliessung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Veloabstellplätze und den Lärmschutz.

³ Das Gebäude Vers.-Nr. 500 («Remise») darf erst nach Erteilung der Baufreigabe für ein Neubau in Baubereich C rückgebaut werden.

§ 6 Gebäude Villa «Roniger»

¹ Die Villa «Roniger» innerhalb des Baubereichs A1 ist zu erhalten und sachgerecht zu erneuern.

² Das Gebäude Gartensaal innerhalb des Baubereichs A2 darf ergänzt oder ersetzt werden. Bauliche Veränderungen sind in ihrer Lage, Volumen und Erscheinung auf die Villa «Roniger» abzustimmen.

§ 7 Gebäude Villa «Bel-Air»

¹ Die Villa «Bel-Air» innerhalb des Baubereichs B1 ist zu erhalten und sachgerecht zu erneuern.

² Das Garagengebäude darf abgebrochen und innerhalb des Baubereichs B2 ersetzt werden. Ein Ersatzgebäude hat sich bezüglich Lage, Volumen und Grundfläche am Bestand zu orientieren und ist bezüglich Erscheinung auf die Villa «Bel-Air» abzustimmen.

³ Im Baubereich B3 ist ein der Villa «Bel-Air» zugeordnete Kleinbaute (Gartengebäude) mit einer Gebäudefläche von maximal 40 m² zulässig. Die Kleinbaute ist bezüglich Erscheinung auf die Villa «Bel-Air» abzustimmen.

§ 8 Höhenkoten, Fassadenhöhen und Geschosshöhen

¹ In den Baubereichen sind die nachfolgenden Höhenkoten und Fassadenhöhen einzuhalten, Ausnahmen sind in Abs. 2 geregelt.

Baubereich		max. Höhenkote [m ü. M.]	max. Fassadenhöhe [m]
A1	Villa «Roniger»		-- (Bestand)
A2	Gartensaal		-- (Bestand)
B1	Villa «Bel-Air»		-- (Bestand)
B2	Garage		3.0
B3	Gartengebäude		3.0
C	Dienstleistungsgebäude		
C1		287.90	
C2		291.60	
C3		296.20	

² Technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre und dgl. dürfen die maximalen Höhenkoten überragen, sofern diese mit den Einschränkungen von § 13 SNV vereinbar sind.

³ In Baubereich C beträgt die Geschosshöhe in den ersten Raumtiefen angrenzend an die Kaiserstrasse sowie im Bereich der publikumsorientierten Nutzung gemäss § 9 Abs. 3 SNV min. 3.8 m.

§ 9 Nutzungen

¹ Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnbauten, mit Ausnahme in den Baubereichen B2 und B3;
- Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte), mit geringem Verkehrsaufkommen;
- Öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen (Kultur, Bildung, Sport, Freizeit, Gastronomie und Hotellerie);
- Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht störenden betrieblichen Einrichtungen;

² Im Baubereich C ist auf Niveau Bahnhofplatz die erste Raumtiefe gemäss Eintrag im Situationsplan einer Gastronomienutzung oder anderweitig publikumsorientierten resp. der Öffentlichkeit dienenden Nutzung vorbehalten, welche die Vorzone zum Bahnhof aktiviert.

³ Im Baubereich C sind Wohnnutzungen nur im obersten Geschoss zulässig.

§ 10 Ausnutzung

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt im Total 3'350 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	anr. Geschossfläche (aGF)
A1 Villa «Roniger»	650 m ²
A2 Gartensaal	100 m ²
B1 Villa «Bel-Air»	700 m ²
B2 Garage	0 m ²
B3 Gartengebäude	0 m ²
C Dienstleistungsgebäude	
C1 – C3	1'900 m ²
Total	3'350 m²

² Der Flächentransfer zwischen den einzelnen Baubereichen ist nicht zulässig.

§ 11 Etappierung

¹ Eine etappenweise Ausführung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer besonders guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie eine funktionsfähige Erschliessung voraus.

C. Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung

§ 12 Gestaltung und Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird und sie die sorgsame Weiterentwicklung des Roniger-Parks als gartenkulturelles Erbe unterstützen.

² Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen. Zur Beurteilung kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Teilbemusterung im Massstab 1:1 (Mockup) verlangt werden.

³ Für die Gestaltung des Dienstleistungsgebäudes innerhalb des Baubereichs C gilt das Richtprojekt als wegleitend (vgl. § 2 Abs. 2 lit. b SNV), insbesondere die dort beschriebenen architektonischen Leitideen zur Fassadengliederung: Baukörperstaffelung, horizontale Gliederung, Lochfassaden mit stehenden Öffnungen und Geschosshöhen mit Split-Level-Prinzip in den unteren Geschossen.

⁴ Für die Parkgestaltung gilt das Entwicklungsleitbild Roniger-Park als wegleitend (vgl. § 2 Abs. 2 lit. c SNV), insbesondere die Grundsätze des umlaufenden Gehölzsaums, dem Umgang mit der historischen Bausubstanz, der Materialisierung, den wichtigen Sichtbezügen/-achsen sowie der Durchwegung und Nutzung des Parks.

⁵ Die Grundsätze zur Parkgestaltung und -pflege sind in einem Parkentwicklungskonzept zwischen der Stadt und den betroffenen Eigentümern festzulegen. Dieses erfasst alle übergeordneten gärtnerischen und freiräumlichen Elemente des anzustrebenden Parkcharakters, regelt die Rahmenbedingungen im Umgang mit dem Naturensemble NE 173 (altes Parkgehölz mit gemischtem Baumbestand) sowie zur Parkausstattung, Beleuchtung, Beschriftung und Signaletik. Die Umsetzung und das Controlling der Gestaltungs- und Pflegemassnahmen werden im Parkentwicklungskonzept geregelt. Das Parkentwicklungskonzept hat mit der Zugänglichkeit des Parks für die Öffentlichkeit, spätestens jedoch zwei Jahre nach der Rechtskraft des vorliegenden Gestaltungsplans vorzuliegen und ist von den Vertragsparteien zu genehmigen.

⁶ Die architektonische und städtebauliche Qualität von Neubauten sowie wesentliche bauliche Anpassungen an Bestandsbauten oder der Parkgestaltung, die ein ordentliches Baubewilligungsverfahren bedingen, sind durch die Begleitung eines interdisziplinären Fachgremiums (Beirat Stadtgestaltung) sicherzustellen, in welchem mindesten zwei unabhängige Fachpersonen aus dem Bereich Architektur / Städtebau und eine Person aus dem Bereich Landschaftsarchitektur Einsitz nehmen.

⁷ Die Planung und Erneuerung der «Villa Roniger» und «Villa Bel-Air» sind durch sachkundige Fachpersonen bzgl. der denkmalpflegerischen Anforderungen zu begleiten.

§ 13 Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind gemäss SIA-Norm 312 zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassergewinnung sind möglich. Von der Begrünung ausgenommen sind begehbbare Dachflächen, Dachflächen von Klein- und Anbauten sowie Vordächer.

² Solaranlagen, Treppenausstiege, Liftüberfahrten, Entlüftungsanlagen und dgl. dürfen die Oberkante der Dachkonstruktion (Brüstung / Dachrand) nicht überragen. Sie sind gestalterisch gut in die Bebauung und die Umgebung einzupassen.

D. Aussen- und Freiräume

§ 14 Roniger-Park

¹ Die Aussen- und Freiräume der Gebäude und des Roniger-Parks sind von guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten und zu pflegen. Die Versiegelung ist zu minimieren.

² Der alte Baumbestand soll bei der Neugestaltung möglichst erhalten werden. Der Abgang von Bäumen ist durch Neupflanzungen zu kompensieren.

³ Die im Situationsplan bezeichnete «bestehende Grotte mit Quelle» ist als gartenkulturelles Erbe zu erhalten, soweit die Massnahmen zur Einhaltung von Sicherheitsnormen oder dergleichen den Charakter und / oder die Funktion der Grotte nicht zerstören.

⁴ Der im Situationsplan bezeichnete «parkbezogene Freiraum» ist als öffentlich zugänglicher Stadtgarten mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten und zu pflegen. Dabei soll die Parkmitte, ähnlich einem Stadtgarten, als offene Grünfläche mit hohem Baumbestand, offenen Rasenflächen und partiellen gärtnerischen Schmuck- und Staudenbeeten entwickelt und gepflegt werden.

⁵ Die im Situationsplan bezeichneten «gebäudebezogenen Freiräume» umfassen die direkte Vorzone von Gebäuden. Ihre Gestaltung ist individuell auf die jeweilige Funktion der Gebäude abzustimmen und kann von privaterem Charakter sein.

⁶ Die «Vorzone Dienstleistungsgebäude zum Bahnhof» ist der publikumsorientierten Nutzung auf Ebene Bahnhofplatz im Baubereich C vorbehalten. Die Anschlüsse und Übergänge sind mit der Gestaltung des angrenzenden Bahnhofplatzes abzustimmen.

⁷ Die im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Dienstleistungsgebäude zum Park» darf mit temporärem Mobiliar der angrenzenden Nutzung des Baubereichs C auf Parkebene bestückt werden. Die Aussenraumnutzung und -gestaltung soll sich gut in den Park einordnen.

§ 15 Parkrand

¹ Der Parkrand mit umlaufende Gehölzsaum mit einfassendem Zaungeflecht sowie partieller Sockelmauer stellt ein wesentliches gartenkulturelles und vegetatives Element der ursprünglichen Anlage dar, welches in geeigneter Form möglichst konzeptgetreu zu erhalten ist.

² Die Komposition aus Vegetation und Einfriedung ist zwingend. Die zukünftige Einfriedung kann hinsichtlich Materialität und Ausführung vom Bestand abweichen, sofern sie sich an der ursprünglichen Konzeptidee orientiert und sich besonders gut einordnet.

³ Zum Erhalt des gartenkulturellen Erbes in Form des konzepttragenden, umlaufenden Gehölzsaums, gelten für die Vegetation im Parkrand keine Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen oder Gemeindestrassen. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, damit die umlaufende grüne Kulisse konzeptgetreu gewahrt werden kann.

§ 16 Vegetation und Naturwerte

¹ Die Vegetationssubstanz im Roniger-Park stellt ein gartenkulturelles Erbe bestehend aus standortgerechten und fremdländischen Pflanzenarten dar, welches in diesem Sinn und Geist weiterentwickelt werden soll. Bei der Vegetationsauswahl sollen die Aspekte Standortgerechtigkeit, Zukunftsfähigkeit und Gartenkultur, ausgewogen und verhältnismässig angewendet werden.

² Die Förderung von Naturwerten ist wichtig, jedoch nicht vorrangig. Die Vegetationsentwicklung soll wo sinnvoll eine hohe Biodiversität und Zukunftsfähigkeit des Vegetationsbestands sicherstellen. Totholz und Kleinstrukturen sind wo möglich zu erhalten und zu fördern.

³ Gebietsfremde Pflanzen sind zulässig, sofern sie Mensch, Tier und Umwelt nicht gefährden. Die Verbreitung invasiver Neophyten ist im Rahmen der Parkpflege zu bekämpfen.

§ 17 Einfriedungen

¹ Der Roniger-Park ist mit Ausnahme des Parkrands grundsätzlich frei von Einfriedungen zuhalten. Innerhalb des «parkbezogenen Freiraums» sind Einfriedungen nur zulässig, falls sicherheitsrelevante Aspekte dies erforderlich machen. Einfriedungen sind bewilligungspflichtig.

² Die Parksicherheit ist prioritär an dessen Aussengrenze sicherzustellen. Die Einfriedung soll an geeigneten Stellen die Durchlässigkeit für Kleintiere ermöglichen.

³ Einfriedungen um die Villa «Bel-Air» und Villa «Roniger» sind zulässig, sofern sie sich gut einordnen und sicherheitsrelevante Aspekte (z.B. Vandalismus, sensible Gebäudenutzung u.dgl.) dies erfordern.

§ 18 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen sind zulässig, solange sie auf das Notwendige beschränkt werden und sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Terrainveränderungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Hinsichtlich der Terraingestaltung gelten das Richtprojekt Dienstleistungsgebäude und das Entwicklungsleitbild Roniger-Park als wegleitend.

§ 19 Ausstattung

¹ Mobiliar und Ausstattungen sollen hochwertig und abgestimmt in Erscheinung treten sowie die öffentliche Ausstrahlung des Ortes unterstützen.

§ 20 Lichtemissionen

¹ Die Ausgestaltung und der Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum bzw. innerhalb des Roniger-Parks haben den Vollzugshilfen und Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton zu entsprechen.

² Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen und hat grundsätzlich von oben nach unten zu erfolgen. Übermässige Beleuchtungen, wie z.B. Lichtreklamen, sind nicht zulässig. Beleuchtungen in den parkbezogenen Freiraum sind zu vermeiden.

§ 21 Beschriftung und Signaletik

¹ Bewilligungskriterien für Beschriftungen und Signaletik sind die gute architektonische Gestaltung, die gute Einordnung im Park und die nachvollziehbare und logische Orientierung für Nutzer, Bewohner und Besucher.

² Beschriftungen an den Fassaden sind möglich. Nicht zulässig sind solche, die über die Dachkante ragen. Beschriftungen müssen in direktem Zusammenhang zum Gebäude und dessen Nutzung oder zum Roniger-Park stehen und müssen den Bewohnenden, Besuchenden und Nutzenden dienen. Fremdreklamen und Reklamen in Richtung des parkbezogenen Freiraums sind nicht zulässig. Bei leuchtenden Beschriftungen muss die Lichtverschmutzung auf ein Minimum reduziert und in der Nacht mindestens zwischen 22:00 Uhr und 05:00 Uhr ausgeschaltet werden.

E. Verkehr

§ 22 Fusswegnetz und Parkeingänge

¹ Das im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fusswegnetz ist als durchgehende Verbindung freizuhalten. Die Sicherstellung (u.a. Fusswegrecht / Eigentum) und der Unterhalt werden – falls nicht bereits anderweitig gesichert – mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Dieser hat spätestens im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs für das Gebäude in Baubereich C vorzuliegen.

² Die im Situationsplan gekennzeichneten öffentlichen Parkeingänge sind hochwertig und gut erreich- und erkennbar zu gestalten. Schliessungen der Parkeingänge (Tore) sind zulässig. Das öffentliche Fusswegnetz und die öffentlichen Parkeingänge sind spätestens bei Fertigstellung des Gebäudes in Baubereich C für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen;

seitens der Kaiserstrasse muss mindestens einer der beiden öffentlichen Parkeingänge zugänglich sein.

³ Die im Situationsplan eingetragenen privaten Parkeingänge dienen als Zugänge zu den Bestandsbauten. Die Wege zu den Gebäuden sind sicher und gut zu gestalten.

§ 23 Unterhaltszufahrt

¹ Die Zufahrt für den Parkunterhalt erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Lage. Die Sicherstellung (u.a. Fahrwegrecht / Eigentum) werden – falls nicht bereits anderweitig gesichert – mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Dieser hat spätestens im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs für das Gebäude in Baubereich C vorzuliegen.

² Unterhaltswege sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Parkinnern sind gut integrierte, tragfähige Fahrspuren zulässig (z.B. Schotterterrassen); vollwertig ausgebaute Zufahrten innerhalb des Parks sind nicht zulässig.

§ 24 Erschliessung motorisierter Verkehr

¹ Die Ein- und Ausfahrten zu den Gebäuden sind in den dafür vorgesehenen Erschliessungsbereichen gemäss Situationsplan anzuordnen und müssen den Anforderungen der VSS-Normen entsprechen.

² An den im Situationsplan mit Anlieferung bezeichneten Stelle ist eine Anlieferung für den Baubereich C zulässig. Diese ist so auszugestalten und zu betreiben, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und Störungen der Verkehrsströme auf dem Bahnhofplatz und der Bahnhofstrasse vermieden werden.

§ 25 Parkierung motorisierter Verkehr

¹ Der Pflichtbedarf an Parkfeldern für Personenwagen ist gemäss VSS-Norm 40 281 zu ermitteln. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gelten folgende Minimal- und Maximalwerte:

- | | |
|---|--------------------|
| a) für Wohnnutzungen (Bewohnende / Besuchende): | min. 50%; max. 60% |
| b) für alle übrige Nutzungen (Beschäftigte / Besuchende): | min. 20%; max. 40% |

² Eine Unterschreitung des minimalen Pflichtbedarfs ist zulässig, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt werden kann.

³ Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder ist oberirdisch im Freien oder in Gebäuden (Garagen) anzuordnen. Die Standorte richten sich gemäss Eintrag im Situationsplan.

⁴ Die Parkierung des Baubereichs C ist auf Parkierungsanlagen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters im Umkreis von maximal 300 m nachzuweisen. Die Sicherstellung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Grunddienstbarkeit im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 26 Parkierung Velos

¹ Die den Gebäuden zugeordneten Veloparkplätze sind gut zugänglich und mehrheitlich gedeckt an zweckmässiger, ebenerdiger Lage anzuordnen, insbesondere der Anteil Kurzzeitparkplätze.

² Die Anordnung von grösseren Anlagen ausserhalb von Gebäuden ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

F. Umwelt / Ver- und Entsorgung

§ 27 Versickerung

¹ Die nicht mit Gebäuden oder Anlagen überstellten Flächen im Aussenraum sind, soweit zweckmässig, als sickerfähige Flächen auszugestalten. Das anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Rückhaltung und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, soweit geologisch und hydrogeologisch möglich.

§ 28 Energieeffizienz

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Gebäude erstellt und erneuert werden. Es gelten die Vorgaben gemäss Gebäudestandard von Energiestadt / Energie Schweiz für Gemeinden in der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Version.

§ 29 Lärmschutz

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Auf die Lärmbelastung ist durch geeignete Lärmschutzmassnahmen zu reagieren.

§ 30 Entsorgung

¹ Für die Entsorgung von Hauskehricht sind Entsorgungssammelstellen gemäss Eintrag im Situationsplan vorzusehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

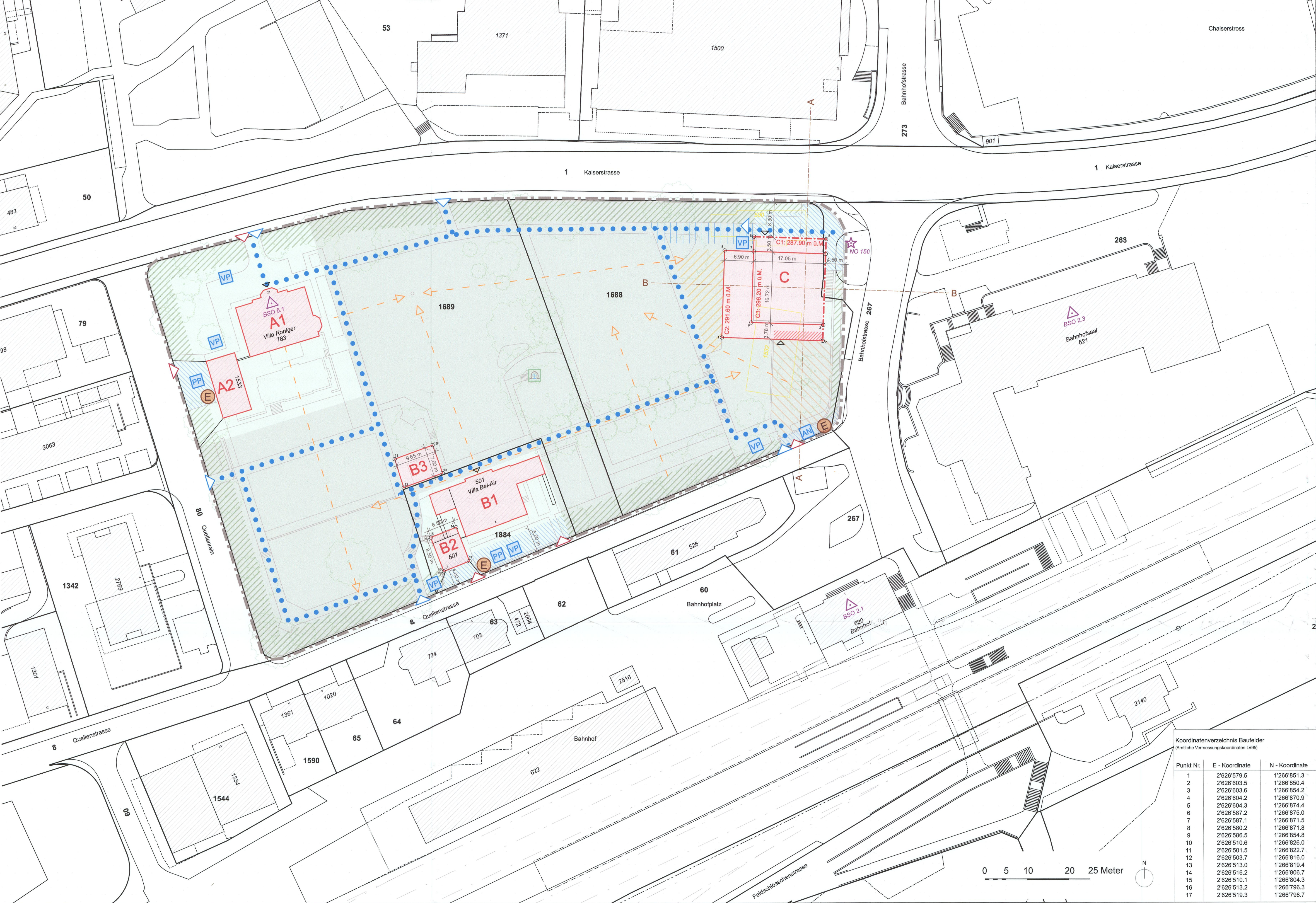
² Für die Entsorgung von Abfällen im Zusammenhang mit der öffentlichen Parknutzung können bedarfsgerecht mobile oder festinstallierte Entsorgungsvorrichtungen installiert werden, sofern sie sich überzeugend ins Gesamtbild eingliedern lassen.

G. Schlussbestimmungen

§ 31 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Gestaltungsplan C: «Roniger-Park»
gemäss § 21 BauG

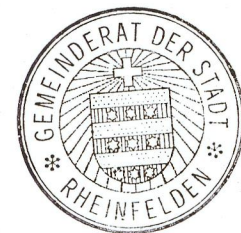
Situationsplan 1 : 500
20. Mai 2025

- Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften (SNV), 20.5.2025
- Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 20.5.2025; orientierend
 - Richtprojekt Dienstleistungsgebäude, 1.2.2023; wegleitend
 - Entwicklungsleitbild Roniger-Park; 17.9.2024; wegleitend



Vorprüfungsbericht: 3. März 2025
Mitwirkung: 30. September – 31. Oktober 2024
Öffentliche Auflage: 6. Juni – 7. Juli 2025

Beschluss Gemeinderat: 28. Juli 2025
Stadtmann: Stadtschreiber:

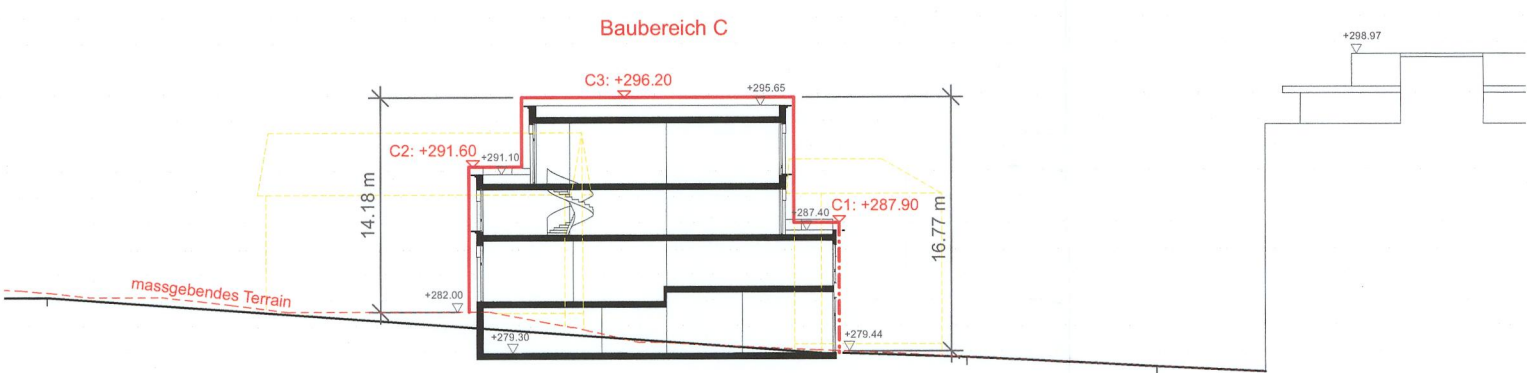


Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum: 28. Oktober 2025
Aarau, den 1. Dezember 2025
Abteilung Raumentwicklung BVU

Genehmigungsinhalt		SNV
	Perimeter	§ 3
	Pflichtbaulinie	§ 5
	Baubereiche A1: Villa «Roniger» A2: Gartensaal B1: Villa «Bel-Air» B2: Garage B3: Gartengebäude C: Dienstleistungsgebäude	§ 5 - § 8
	Publikumsorientierte Nutzung	§ 9
	Vorzone Dienstleistungsgebäude zum Bahnhof	§ 14
	Vorzone Dienstleistungsgebäude zum Park	§ 14
	Gebäudebezogener Freiraum	§ 14
	Parkbezogener Freiraum; öffentlich zugänglich	§ 14
	Bestehende Grotte mit Quelle (Lage schematisch)	§ 14
	Parkrand mit Gehölzsaum und Einfriedung (Lage schematisch)	§ 15
	Fusswegnetz öffentlich zugänglich (Lage schematisch)	§ 22
	Parkeingang öffentlich / privat (Lage schematisch)	§ 22
	Unterhaltszufahrt (Lage schematisch)	§ 23
	Erschliessungsbereich	§ 24
	Anlieferung (Lage schematisch)	§ 24
	Oberirdische Abstellplätze Motorfahrzeuge & Motorräder (Lage schematisch)	§ 25
	Veloparkplätze oberirdisch (Lage schematisch)	§ 26
	Standort Entsorgungssammelstelle (Lage schematisch)	§ 30

Orientierungsinhalt	
	Bestehende Gebäude
	Kommunales Schutzobjekt (geschützte Bauten ausserhalb Altstadt / Naturobjekte)
	Entwicklungsleitbild Roniger-Park und Richtprojekt Dienstleistungsgebäude
	Wichtige Sichtbezüge/-achsen
	Abbruch Gebäude / Gebäudeteile
	Hauptzugänge Gebäude (Lage schematisch)
	Baumstandorte gemäss Entwicklungsleitbild Roniger-Park (Lage schematisch)

Schnitte Baubereich C



Schnitt A - A

Schnitt B - B

