

Gestaltungsplan für Parzelle 1184, Voco – Areal

Gemeinde Reinach

Sondernutzungsvorschriften zum Situationsplan Msst 1 : 500, Pl. Nr. 522 - 050

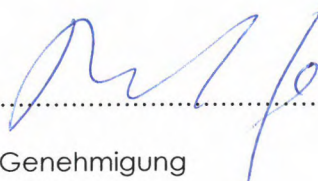
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

26.04.2013/ 30.11.2013/ Rev. 13.02.2014

Mitwirkungsaufgabe	vom	24.02.2014	bis	25.03.2014
Vorprüfungsbericht	vom	22.01.2014		
öffentliche Auflage	vom	24.02.2014	bis	25.03.2014
Beschlossen vom Gemeinderat am		14.04.2014		

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber


.....
Genehmigung


.....

14. APR. 2014

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 1. Juli 2014


Der Generalsekretär



Ziel und Zweck

Geltungsbereich

§1

¹ Der Geltungsbereich betrifft das Gebiet des ehemaligen Voco – Areal zwischen der Bahnlinie der WSB, der Tunau-, der Neumattstrasse und dem nördlich gelegenen Sportplatz, auf der Parzelle 1184 gemäss Grundbuchbestand vom 1. Januar 2009.

Abgrenzung

² Diese Sondernutzungsvorschriften gelten für den „Gestaltungsplan Vocoareal in Reinach“ in der Gemeinde Reinach. Massgebend ist der Gestaltungsplan innerhalb des eingezeichneten Perimeters im Situationsplan 1:500.

Zweckbestimmung

§2

¹ Der Gestaltungsplan „GP Vocoareal in Reinach“ bezweckt das Erstellen einer gesamthaft geplanten, koordinierten Überbauung und legt die wesentlichen Randbedingungen fest, für eine sorgfältig eingepasste Überbauung mit einer an diesem Ort angemessenen Nutzung und baulicher Dichte. Er bezieht die Offenlegung des Schorenbaches unter der Gewährung der Hochwassersicherheit mit ein.

² Der Gestaltungsplan „GP Vocoareal in Reinach“ ermöglicht die etappenweise Realisierung innerhalb des Geltungsbereichs nach einheitlichem Konzept.

Einleitende Bestimmungen

Übergeordnetes Regelwerk

§3

¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Reinach sowie die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Bestandteile

§4

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan

² Erläuternde und orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtplan des Freiraumkonzept 1 : 250
- Berechnungen aGF/ Parkplätze/ Wohnungen
- Vorprojekt Kanalisation 1 : 500 mit technischem Bericht
- Technischer Bericht HWS und Ausdohlung Schorenbach

Allgemeine Bestimmungen zum Gestaltungsplan

Baufelder

§5

¹ Der Gestaltungsplan legt Baufelder für die neuen Bauten W1 – W7, sowie S1 – S3 fest.

² Hochbauten sind nur innerhalb dieser Baufelder gestattet

³ Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonen-gemässen Grenzabstände.

⁴ Die im Situationsplan bezeichneten privaten Bereiche dürfen auf der max. Höhe des Erdgeschosses 532.00 m ü. M liegen.

Baufeldbegrenzungen

§6

¹ Die Baufelder werden wie folgt begrenzt:

- Pflichtbaulinien (Fassade liegt zwingend auf dieser Baulinie)
- Baufeld (Fassade liegt auf oder beliebig hinter der Baulinie)

§7

¹ Die Fassaden aller Eingangs- und Seitenfassaden müssen parallel zur Pflichtbaulinie verlaufen entsprechend den eingereichten Schemagrundrissen 1 : 200. Die übrigen Fassaden indes können parallel oder gestaffelt angeordnet werden.

Regelung Erschliessung, Aussen- und Parkierungsanlagen

Rechte und Pflichten

§8

¹ Bei einer Aufteilung des Areals in Teilgrundstücke, müssen alle Durchgangs-, Durchfahrts-, Durchleitungs- und Mitbenützungsrechte und -pflichten privatrechtlich geregelt und grundbuchlich eingetragen werden.

² das gesamte Areal ist für Fussgänger und Velos durchlässig zu gestalten und ist öffentlich zugänglich.

Erschliessung

§9

¹ Die Erschliessungen für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Neumatt- und der Tunastrasse.

*Parkierungen/Containerplatz
Zufahrten*

§10

¹ Offene, oberirdische Parkflächen sind nur in den im Situationsplan festgelegten Bereichen möglich. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten. Die Abstellplätze sind als Besucherparkplätze zu markieren. Das Parkieren ist nur in diesen Bereichen erlaubt.

² Alle weiteren erforderlichen Parkplätze müssen in unterirdischen Parkierungsanlagen realisiert werden. Jeder Neubaubereich ist im Untergeschoss mit der Tiefgarage zu verbinden.

³ Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind entsprechend dem Situationsplan zu situieren.

⁴ Die Dachkante der Einstellhalle liegt, auf Grund der Hochwasserproblematik und dem damit verbundenen Anheben aller Bauten, zum grössten Teil über dem ehemals gewachsenen Terrain, dies ist ausdrücklich erlaubt. Die gesamte Anlage ist in Verbindung mit der Landschaftsgestaltung gemäss Richtplan so auszuführen, dass die Einstellhalle mit Ausnahme der Zufahrten nicht in Erscheinung tritt.

⁵ Der Bereich für die Unterflur-Containeranlage liegt an der Neumattstrasse im Bereich der Besucher-Parkplätze. Das zu verwendende Produkt für die Unterflurcontaineranlage ist vor Baubeginn mit den zuständigen Stellen abzusprechen und von der Gemeinde zu bewilligen.

⁶ Für das Bestimmen des Parkfelder-Angebots an Parkfeldern wird dem Gebiet der Standort-Typ B zugeordnet.

⁷ Das Parkfelder-Angebot für Wohnen kann auf 80% bis 100% des Richtwerts herabgesetzt werden.

⁸ Alle Parkfelder im Gewerbebereich sind zu bewirtschaften.

⁹ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätsplan abzugeben.

Velos, Kinderwagen

§11

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. Vor den Häusern sind offene Abstellplätze gemäss den VSS-Normen auszuscheiden. Gedeckte Velo-unterstände bedürfen der Bewilligung durch die Gemeinde und müssen den geforderten architektonischen Kriterien genügen.

§12

¹ Freiraum- sowie Pflanzen -+ Pflegekonzept

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Bepflanzungs- und Pflegekonzept einzureichen. Der Umgebungsplan hat sich am Freiraumkonzept-Richtplan gemäss Anhang und Plan zu orientieren. Abweichungen sind nur erlaubt, sofern dadurch ein gleichwertiges oder besseres Ergebnis erzielt wird. Private Kleinbauten sind nicht zulässig.

² Spielplätze

Die Grösse der Spielflächen muss sich im Bereich von 15% der Grundstücksfläche von 24'424 m² bewegen. Auf Grund des Wohnanteils liegt diese Fläche in der Grössenordnung von 2'700m². Die Ausstattung und Anordnung der Spielflächen muss an die unterschiedlichen Alterskategorien angepasst sein.

³ Beleuchtungskonzept

Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

⁴ Signaletikkonzept

Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Signaletikkonzept einzureichen.

Ökologische
Ausgleichsfläche

⁵ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind im Freiraumkonzept naturnahe Grünflächen von ca. 10% der Grundstückfläche (24'424m²) einzuplanen und nach Erstellung fachgerecht zu pflegen. Alle Flächen ausserhalb der Einstellhalle sind, soweit möglich, als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.)

Offenlegung des
Schorenbaches

⁶ Bei der Offenlegung respektive Ausdöhlung des Schorenbaches sind die im technischen Bericht der Firma SK& vom 30.10.2012 festgelegten Vorgaben, im Rahmen des Hochwasserschutzes (HWS), und der Ausführung, zwingend einzuhalten und mit den zuständigen Stellen von Kanton und Gemeinde zu koordinieren. Die entsprechende Baueingabe zu diesem Bach-Projekt, ist zusammen mit der ersten Baueingabe an Kanton und Gemeinde einzureichen.

Spezielle Bestimmungen zu den Baufeldern

Gebäudehöhen

§13

¹ Die im Gestaltungsplan festgelegten maximalen Geschosshöhen sind verbindlich.

² Die maximale Gebäudehöhe der Bauten liegt auf 544.50m ü. M. Das Attikageschoss darf diese Höhe um 3m überschreiten. Diese Höhe sollte nur von technisch notwendigen Aufbauten überragt werden. Sofern eine andere Dachform (leicht geneigte Pult- oder Satteldächer; max. zugelassene Neigung = 10°) zur Anwendung gelangt, so ist die notwendige Höhe entsprechend den bautechnischen Forderungen gestattet.

Anrechenbare
Geschossflächen
aGF

§14

¹ Die maximale aGF beträgt m² 26'866.

Aufgeteilt in bestehendes Gewerbe 6'980m² und Wohnen 19'886m²

² Für alle Baufelder sind zur Sicherung des Mindestbauvolumens die minimal angegebenen BGF – Flächen einzuhalten. Die restliche aGF kann frei auf die Baufelder verteilt werden.

³ Das bestehende Gewerbegebäude muss in seinem Volumen (wärmetechnische Massnahmen sind ausdrücklich erlaubt) erhalten bleiben.

Baufelder:	min.	BGF
- W1	m2	1'500
- W2	m2	1'500
- W3	m2	1'500
- W4	m2	1'500
- W5	m2	1'500
- W6	m2	1'500
- W7	m2	1'500
- S1	m2	2'400
- S2	m2	2'400
- S3	m2	2'400

Attikageschosse - Gewerbe m2 6'980 Gebäudehöhe bestehend
§15

¹ Auf allen Neubauten kann ein Attikageschoss gemäss § 49 BauG resp. ABauV § 16a erstellt werden, mit Ausnahme der Bauten W1 und W2

² Die möglichen Attikageschosse sind nach Möglichkeit auf einer Längsseite, fassadenbündig mit den darunterliegenden Geschossen zu gestalten.

Dachformen

§16

In allen Baufeldern sind Flachdächer oder leicht geneigte Dachformen zugelassen. Aus architektonischen Gründen muss eine einheitliche Dachform über aller Gebäude gewählt werden. Flachdächer sind extensiv und standortgerecht zu begrünen. Als Mindeststandard gilt die Erfüllung der Anforderungen der Gründachrichtlinie I der SFG (Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung)

Dachaufbauten

§17

¹ Es sind nur technische Aufbauten zugelassen. Photovoltaikanlagen (PV) Anlagen sind ausdrücklich gestattet. Alle Anlagen sind jedoch nicht nur nach technischen sondern ebenfalls nach architektonisch qualitativen Gesichtspunkten anzuordnen und zu gestalten.

Material- und Farbkonzept

§18

¹ Mit der Einreichung des ersten Baugesuches ist ein übergeordnetes Material- und Farbkonzept (Gebäude und Aussenraum) zu formulieren. Dieses ist der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

Energie-Konzept

§19

¹ Für alle Bauten gilt als Minimalanforderung der zertifizierte Minergie – Standard oder eine energetisch und ökologisch mindestens gleichwertige Lösung.

Hochwasserschutz

§20

¹ die Tiefgarageneinfahrt ist so auszubilden (Wall/ Klappschott, o. ä.) dass der erforderliche Hochwasserschutz gewährleistet ist. (Hinweis: Die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) bemerkt, dass der Hochwasserschutz auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu detaillieren und mit der AGV frühzeitig zu koordinieren ist.)

Versickerung / Retention

§21

¹ Es sind zwingend Versickerungsanlagen gemäss Vorgabe der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau im Ordner "Siedlungsentwässerung", zu realisieren.

² Diese Versickerungsanlagen sind im Freiraumkonzept im Uferbereich aufgezeigt.

Etap pierung

§22

¹ Die etappenweise Realisierung der Baubereiche ist möglich. Die Zufahrten und Parkierungsanlagen sind für die Erstbauenden mit dem Nachweis für die sinnvolle Fortsetzung zu planen und zu realisieren. In der Übergangszeit muss eine befriedigende Gestaltung gesichert sein.

Gestaltung von Bauten und Anlagen

§23

¹ Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain – und Umgebungsgestaltung

³ Der Grundsatz von implizit in den Grundrissnachweisen vorgelegten Balkonbändern und aufgelösten Eckpartien – klar ersichtlich im vorgelegten Modell - ist ein wesentlicher Bestandteil der architektonischen Ausdrucksform. Ohne zwingende Gründe ist an diesem Prinzip festzuhalten. Geschlossene Fassadenpartien – mehrheitlich gegen Norden orientiert, sind als Lochfassaden auszubilden mit einer differenzierten Fensterbildanordnung.

⁴ Das Gewerbegebäude muss hinsichtlich Volumen (s. § 14.3) wie auch in seinem strukturellen Aussehen (heutige Hofseite), als Zeitzeuge erhalten bleiben.

Verfahren

§24

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojektes, mit der Bauverwaltung sowie der AGV in Verbindung zu setzen.

² Zur Beurteilung der in §23 aufgeführten Kriterien über die Qualität des eingereichten Bauvorhabens, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein. Dieses Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

Inkrafttreten

§25

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Änderung und Aufhebung

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

ANHANG

Erläuterungen zum Freiraumkonzept - Richtplan

1 Geländemodulierungen

Soweit es die Anforderungen des Hochwasserschutzes zulassen ist die Geländemodellierung der halbprivaten Grünflächen möglichst sanft und mit natürlichem Erscheinungsbild auszuformulieren.

2 Naturnahe Grünflächen Typ a

Im Bereich des Retentionsraums sind extensiv gepflegte, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Um einen hohen Artenreichtum zu erhalten erfolgt der Schnitt maximal einmal jährlich. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Innerhalb der Wiesenflächen sind einheimische, staunässeverträgliche Laubbäume und Sträucher in Gruppen zu pflanzen, welche sich in Ihrer Anordnung am ausgedolten Schorenbach orientieren und einen Wechsel besonnerter und beschatteter Gewässerabschnitte bieten.

3 Naturnahe Grünflächen Typ B

Die übrigen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen mit eingestreuten Gruppen aus einheimischen Hochstammbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Schnitt erfolgt hier maximal zweimal jährlich. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

4 Private Aussenbereiche

Der Übergang von privaten Aussenbereichen zu den tiefergelegenen halbprivaten Freiräumen ist in Form einer mit Stützmauern eingefassten Terrassierung auszubilden. Um Absturzsicherungen zu vermeiden ist eine Staffelung von zwei Stützmauern mit Zwischenniveau möglich. Sichtschutz wird durch die obere Mauerkrone begleitende Pflanzbänder erreicht. Hierin ist seitens der Bewohner der angrenzenden Erdgeschosswohnung die Pflanzung von Stauden und Kleinsträuchern gestattet, jedoch nicht die Anlage von Formhecken. Die von der Wohnung begehbaren Aussenbereiche sind über Treppen von maximal 1.5 Metern Breite an die tiefergelegenen halbprivaten Freiräume anzuschliessen. Die Materialisierung der Stützmauern hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Blockwurf, Bruchsteinmauerwerk o.ä. ist nicht gestattet. Auf Grund der Funktion dieses Bereiches als Retentionsbecken und der möglichen starken Beanspruchung, ist die exakte Materialwahl mit dem verantwortlichen Wasserbauingenieur zu bestimmen.

5 Retentionsbereich

Zum Schutz vor Hochwasserschäden an umliegenden Gebäuden und Infrastrukturen ist entlang des ausgedolten und renaturierten Schorenbachs eine von Gebäudesockeln und sanften Erhöhungen in der Topographie gebildeter Retentionsraum anzulegen. Die Höhe inklusive Freibord beträgt mindestens 532.00m ü. M. Innerhalb dieser Einfassung ist bei einer Einstauhöhe von 531.20m ü. M. eine Entlastung in Richtung Sportplatz vorzusehen.

6 Quartierplatz

Im Bereich einer Weggabelung ist ein zum Teil durch Bäume beschatteter Quartiersplatz mit Sitzgelegenheiten einzurichten. Die Hartbelagsfläche des Weges wird durch begleitende chaussierte Flächen mit Sitzgelegenheiten auf 200-400m² Grösse erweitert.

7 Rasenspielfeld und Kleinkinderspielfeld

Innerhalb des Retentionsraumes ist ein 150-300m² grosses und ebenes Rasenspielfeld mit integriertem Sandspielbereich (30-60m²) oberhalb der maximalen Einstauhöhe beim HQ100 anzulegen. Spielfeld und Spielplatz sind durch Bäume und Sträucher teilweise zu beschatten. Durch einen regelmässigen Schnitt der Rasenfläche ist deren Bespielbarkeit sicherzustellen.

8 Naturspielfeld

Am ausgedolten und renaturierten Schorenbach ist in der Nähe des Rasenspielfeldes mit Kleinkinderspielplatz ein von Vegetation freigehaltener Flachuferbereich von 10-20m Länge anzulegen und als naturnaher Spielbereich zu gestalten.

9 Ballspielplatz

Im Retentionsraum ist eine ebene Fläche mit Sportbelag mit einer Grösse von 150-250m² anzubieten. Diese dient für Ballspiele oder als im Rahmen von Quartiersanlässen multifunktional nutzbare Freifläche. Die Fläche ist mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

10 Spielstrassen

Die Siedlungsinternen Erschliessungswege sind in Hartbelag mit seitlich anschliessenden, befahrbaren Kiesbanketten und punktuellm Angebot von Sitzgelegenheiten auszugestalten. Die Nutzung beschränkt sich auf den Langsamverkehr mit Ausnahmeregelungen für Rettungs- und Zügelfahrzeuge.



Gemeinde Reinach

Kanton Aargau

Gestaltungsplan VOCO Areal in Reinach

gemäss § 21 Baug

Situationsplan 1 : 500

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Mitwirkungsaufgabe vom 24.02.2014 bis 25.03.2014
Vorprüfungsbericht vom 22.01.2014
öffentliche Auflage vom 24.02.2014 bis 25.03.2014
Beschluss vom Gemeinderat am 14.04.2014
Der Gemeindeammann

Der Gemeindebeschreiber

Genehmigung

14. APR. 2014

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 1. Juli 2014

Der Generalsekretär:

Objekt

Überbauung Factory-Riverpark in Reinach AG

Plannummer

Plan

522 - 050

Situationsplan

Maassstab

Plangrösse

Datum

1 : 500

60 x 84

05.05.2013/ 30.11.2013/ 13.02.2014 jz

Bauphase

Barko Immobilien AG

Frieslirain 3A, 6210 Sursee

Projektverfasser

JOSEF G. ZANGGER GmbH, Dipl. Architekt ETH BSA SIA
Kaslin-Pfyller Strasse 4 6003 Luzern
T 041 419 71 91 N 079 353 04 73 F 041 419 71 99

freiaum architektur gmbh
Landschaftsarchitekten HTL FH BSU
Neustadtstrasse 7 6003 Luzern

6003 Luzern