



Rheinfelden
Lebenswert. Liebenswert.

02. Mai 2016

Beschlussfassung, ~~26. April 2016~~

Gestaltungsplan H: "Rehaklinik-Ost"

gemäss § 21 BauG und Art. 55 BNO

Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkung: 15. Juni 2015 bis 14. Juli 2015

Vorprüfungsbericht vom: 2. März 2016

Öffentliche Auflage: 14. März bis 13. April 2016

Vom Stadtrat beschlossen am: 2. Mai 2016

Der Stadtkammann

Franco Mazzi

Der Stadtschreiber

Roger Erdin

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. Juni 2016

Der Generalsekretär:



Allgemeines

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine gesamtheitlich geplante, die gegebenen Rahmenbedingungen berücksichtigende bauliche Weiterentwicklung und Optimierung der Reha Rheinfelden am bisherigen Standort.

² Insbesondere zu beachten ist

- das Sicherstellen und Ermöglichen zukünftiger baulicher Erweiterungen der Klinik in Etappen und mit dem nötigen Planungsspielraum.
- der Erhalt und die Aufwertung der geschützten Frei- und Grünräume als ökologisch bedeutsame Bestandteile des Vernetzungskorridors Rheinufer-Rüchiwald.
- der Umgang mit den geschützten Naturensembles und Naturobjekten (NE 268, NO 266 und 267).
- eine hohe Repräsentations- und Aufenthaltsqualität der Frei- und Bewegungsräume für Patienten, Besucher und Personal
- die Abstimmung und Klärung im Umgang mit dem zu erwartenden motorisierten Verkehr von Personal, Patienten und Besuchern der Klinik sowie der dafür nötigen Parkieranlagen.
- die Sicherstellung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie für den Radverkehr und der dazu notwendigen Abstellanlagen.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- Situationsplan 1:500¹

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Gesamtkonzept und Richtprojekt, Stoos Architekten AG, 15.04.2015
- Bericht/Impulsberatung Mobilitätsmanagement, aargaumobil, 31.10.2014
- Mobilitätsmanagement und Parkplatzreglement für das Personal, Reha Rheinfelden, März 2015
- Situation Umgebung Neubau, SKK Landschaftsarchitekten AG, Vorabzug Bauprojekt 21.01.2016
- Entwicklungsleitbild Reha Rheinfelden, PLANAR 26.01.2016

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:500 als *Perimeter Gestaltungsplan* festgehalten.

¹ In kursiver Schrift gehaltene Begriffe entsprechen Inhalten des Situationsplans 1:500.

§ 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

- ¹ Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Nutzungsplan Siedlung (von der Gemeindeversammlung beschlossen am 30. April 2003) und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Stand 1. Januar 2010), insbesondere Art. 55 BNO, der Stadt Rheinfelden.
- ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.
- ³ Das Entwicklungsleitbild Reha Rheinfelden vom 26.01.2016 ist richtungsweisend für Unterhalt, Erneuerung und Erweiterung von Bauten, Anlagen und Freiräumen. Bei davon in wesentlichen Elementen abweichenden Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine planungsrechtliche Grundlage in der Form von Teilgestaltungsplänen verlangen.
- ⁴ Mittels qualifizierter Begutachtung oder qualifiziertem Verfahren ist nachzuweisen, dass ein Projekt die qualitativen Vorgaben gemäss Entwicklungsleitbild erreicht oder übertrifft.

Nutzung

§ 5 Nutzungsart

- ¹ Die zulässige Nutzungsart des Areals ist in Art. 16 BNO geregelt. Nicht zulässig sind Nutzungen zur Intensiv- und Naherholung, sofern diese nicht dem Betrieb der Reha Rheinfelden dienen.
- ² Davon ausgenommen ist der im Plan bezeichnete Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er kann im Westen der Parkanlage erhalten, erneuert und ergänzt werden.

§ 6 Nutzungsmass

- ¹ Auf die Festlegung eines maximal zulässigen Nutzungsmasses wird verzichtet. Die Ausnützungsbeschränkung erfolgt mittels der Vorgabe einer guten städtebaulichen und landschaftlichen Einordnung sowie der flächigen und vertikalen Begrenzung durch Baubereiche und deren Höhenkoten.

§ 7 Baubereiche

- ¹ Lage und Ausdehnung der Baubereiche sind im Situationsplan als *Baubereiche für Hochbauten* flächig bezeichnet. Gebäude sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Die Baubereichsbegrenzungen gelten auch für unterirdische Bauten, nicht aber für Dachvorsprünge, Vordächer und weitere unselbständige Bauteile.
- ² *Baubereich A* dient der baulichen Erweiterung der bestehenden Klinik. Die Erweiterung hat sich in Bezug auf Struktur und Typologie gut in die vorhandene Bebauung einzuordnen. Der Baubereich ist durch *Pflichtfluchtlinien* begrenzt, auf welche die Fassaden zu setzen oder parallel dazu auszurichten sind. Mindestens 2/3 der umschlossenen Hoffläche sind ohne Unterkellerung zu gestalten.
- ³ *Baubereich B* dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Erweiterung im Bestand. Zulässig sind Ersatzbauten, Aufstockungen und Anbauten, sofern sie die städte-

baulichen, architektonischen und weiteren qualitativen Anforderungen gemäss § 13 SNV erfüllen. Die Beurteilung hat gestützt auf das Entwicklungsleitbild gemäss § 4 Abs. 4 SNV zu erfolgen.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind Plätze, Strassen und Wege, Klein- und Anbauten, vereinzelte technische Installationen, gedeckte Zweiradabstellplätze, Bus-Wartehäuschen, Park-, Therapie- und Spielplatzinfrastruktur zulässig. Unter Beachtung der Zielsetzungen zu Freihaltung und Durchlässigkeit in § 55 BNO sind sie besonders sorgfältig zu gestalten und in das freiräumliche Parkensemble zu integrieren.

⁵ Der im Plan bezeichnete Therapiebereich kann erhalten, erweitert und auch baulich ergänzt werden.

§ 8 Etappierung

¹ Eine etappierte Realisierung der Bauvorhaben ist zulässig unter der Voraussetzung, dass eine gute Gesamtwirkung gemäss § 13 Abs. 1 SNV und eine funktionsfähige Erschliessung und Parkierung nachgewiesen wird.

² Die Reihenfolge der Überbauung von einzelnen Baubereichen oder Teilen davon ist frei. Der *Baubereich A* ist in einer Etappe zu realisieren.

Bebauung

§ 9 Höhenkoten

¹ Für die Bebauung der *Baubereiche A und B* gilt für die Gebäudehöhe eine maximale Höhenkote von 302.50 m.ü.M.

² Bei sehr guter Einordnung und Gestaltung können die Gebäudehöhen für Neubauten im *Baubereich A* und im westlichen Abschluss zur Salinenstrasse (Perimeter *Parkierungsanlage 2*) eine maximale Höhenkote von 306.50 m.ü.M aufweisen.

³ Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die maximale Höhenkote um maximal 3.0 Meter überragen. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen.

§ 10 Abstände

¹ Das Unterschreiten von Gebäudeabständen gemäss BNO sowie die geschlossene Bauweise sind zulässig.

² Die gesetzlichen Abstände gegenüber Wald und Strasse sind auch in den Baubereichen einzuhalten.

§ 11 Dachform

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Bauten. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

² Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind, unter Beachtung der optimalen Positionierung, zulässig.

§ 12 Flachdachbegrünung

¹ Horizontale Dachflächen sind gemäss SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch zumutbar ist. Davon ausgenommen sind begehbbare Dachterrassen, Dachflächen von Klein- und Anbauten sowie Flächen für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

§ 13 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Der Nachweis ist gemäss § 4 Abs. 4 SNV zu erbringen.

² Für den *Baubereich A* dient das Richtprojekt der Stoos Architekten AG vom 15.04.2015 als qualitative Beurteilungsrichtlinie im Baubewilligungsverfahren.

³ Bei der Gebäudehülle und Freirauminfrastruktur ist auf eine hohe ökologische Verträglichkeit zu achten wie z.B. die Vermeidung von Lichtemissionen und Vogelkollisionen.

Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung

¹ Die Erschliessung von Parkieranlagen, Notzufahrten, Anlieferungsbereichen und Eingangsvorfahrten hat über den Rütteliweg oder Flosslåndeweg an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Die bestehenden Achsen öffentlicher Fusswegverbindungen sind zu erhalten und die ständige Durchgängigkeit ist zu gewährleisten. Die Achsen sind anhand von *Richtungspunkten für öffentliche Fusswege* im Situationsplan bezeichnet.

³ Die *Gebäudevorfahrt des Haupteingangs* ist über den Rütteliweg zu erschliessen. *Kurzzeit- und Behindertenparkplätze* im bestehenden Umfang sind bei angemessener Gestaltung zulässig.

§ 15 Parkierung

¹ Die Standorte möglicher Parkplätze und deren Fläche sind im Situationsplan als *Parkieranlagen* bezeichnet. Die Berechnung der Anzahl erforderlicher Parkfelder richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

² Die *Parkieranlagen* sind bei einem Mehrbedarf an Parkplätzen unterirdisch zu erstellen/erweitern. Als zusätzlicher Parkraum für die Sicherstellung eines ausreichenden Parkraumangebots des Gestaltungsplanareals dient der an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Parkplatz "Eselweid" im Eigentum der Reha. Zum Zeitpunkt der Erstellung von zusätzlichen Parkieranlagen ist eine Reduktion der bestehenden *Parkieranlage 1* im Park auf eine Grössenordnung von mindestens der Hälfte der Parkfeldern vorzunehmen.

³ Die bestehende *Parkieranlage 1* im Park ist im Rahmen des ersten Neubaus mit der Pflanzung von hochstämmigen einheimischen Laubbäumen aufzuwerten mit dem Ziel einer besseren gestalterischen Integration in die Parkanlage. Dazu werden mindestens 5 Parkfelder aufgehoben und entsiegelt.

⁴ Nutzungen können vom Nachweis von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechend reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein periodisches Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

⁵ Mit einem Mobilitätskonzept ist für das ganze Areal aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen (Beschäftigte, Besuchende, Kundschaft, stationäre Patienten) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld (wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens) zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet und betreibt das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

Zu prüfen und – falls wirksam – umzusetzen sind nachstehende Elemente:

- Definition von Zielen
- Regelung der maximal zulässigen Parkfelderzahl für den MIV und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr
- monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne stationäre Patienten)
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs (z.B. Ökobonus)
- bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
- Monitoring/Controlling
- Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeiten

Der Inhalt des Mobilitätskonzepts wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

⁶ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁷ Die zu erstellende Anzahl an Zweiradabstellplätzen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. Die Ausrüstung und Gestaltung der Anlage orientiert sich am Handbuch „Veloparkierung - Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb“ des ASTRA.

Freiraum und Ökologie

§ 16 Sicherung und Entwicklung der Freiraumqualitäten und Naturwerte

¹ Die freiräumlichen wie ökologischen Qualitäten (siehe Abs.2) der Parkanlage (gleichbedeutend mit dem *Naturensemble NE 268* in § 17 SNV sowie dem *Freihaltebereich* in § 18 SNV) sind zu sichern und gleichermassen im Rahmen der Parkpflege und –entwicklung zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen.

- ² Im Besonderen sind folgende Freiraumqualitäten im *Freihaltebereich* zu sichern, pflegerisch naturnah zu entwickeln und in gleicher Qualität zu ersetzen:
Zum Stadtraum vegetativ abgegrenzte, landschaftsparkähnliche Grünanlage mit Raumabfolgen gebildet durch Hochhecken, Laub- und Nadelbaumgruppen sowie Solitärbäume; vielfältiges Rundwegsystem; Grünflächen strukturiert in Wiesen- und Rasenflächen; Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- ³ Im Besonderen sind folgende bestehende Naturwerte im *Freihaltebereich* zu sichern, pflegerisch naturnah zu entwickeln und in gleicher Qualität überwiegend mit einheimischen Pflanzenarten bzw. Strukturen zu ersetzen:
Vielfalt an einheimischen Gehölzen mit Solitärbäumen, Baum- und Strauchgruppen, alte Hochstammobstbäume; Hochhecken und Wildhecken; artenreiche Magerwiesen; Kleinstrukturen wie Ast-, Stein- und Schnittguthaufen, „Bienenhotels“.
- ⁴ Im unmittelbaren Gebäudebereich und innerhalb der Baubereiche sind repräsentative Zierpflanzungen auch mit nicht heimischen Pflanzenarten generell erlaubt.
- ⁵ Invasive Pflanzenarten sind mittels Pflege- und Entwicklungsmassnahmen dauerhaft zu eliminieren und nach Möglichkeit durch heimische Pflanzenarten zu ersetzen.

§ 17 Umgang mit Naturensemble und Naturobjekte

- ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen das *Naturensemble NE 268* sowie die *Naturobjekte NO 266/267*. Das *Naturensemble NE 268* wird neu ausgesteckt und umfasst den gesamten *Freihaltebereich*. In diesem Zuge werden die beiden *Naturobjekte NO 266/267* abgelöst.

§ 18 Freihaltebereich

- ¹ Der *Freihaltebereich* ist bedeutsamer Bestandteil des *Grünraum-Vernetzungskorridors Rheinufer-Rüchwald*. Die Fläche ist in ihrer ökologischen Qualität und Verbindungsfunktion zu sichern und kontinuierlich aufzuwerten und zu entwickeln.
- ² Massgebend ist eine Freiraumgestaltung in Anlehnung an die Vorschriften der Naturschutzzonen Durchlässigkeit und Freihaltung (Art. 20 und 21 BNO).
- ³ Für Bauten und Anlagen gilt § 7 Abs. 4 f SNV.

§ 19 Umgebungsgestaltung

- ¹ Das Bauprojekt Situation Umgebung Neubau für den *Baubereich A* und dessen nähere Umgebung, Plan-Nr. 801n-10A, Vorabzug vom 21.01.2016, 1:200 von SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen konkretisiert das Richtprojekt gemäss § 13 Abs. 2 SNV und gilt begleitend für die weiteren Planungsarbeiten. Bei massgeblichen Projektänderungen ist mit einer Begutachtung eine mindestens gleichwertige gestalterische und ökologische Qualität nachzuweisen.
- ² Für die Entwicklung der Grünräume ist mit dem ersten Baugesuch ein Parkpflege-werk einzureichen, das auf das Entwicklungsleitbild und das gesamte *Freihaltegebiet* abgestimmt ist. Das Parkpflege-werk ist von einem ausgewiesenen Fachspezialisten auszuführen. Es hat gestalterische wie ökologische Aspekte zu berücksichtigen.

sichtigen. Jährlich findet ein gemeinsamer Parkrundgang mit Vertretern der Stadtbehörde zur Erfolgskontrolle statt.

³ Mit dem Rückbau der *Parkierungsanlage 1* (siehe § 15, Abs. 2f) sind die freiwerdenden Flächen räumlich und gestalterisch in den Park zu integrieren. Die Bepflanzung und Begrünung hat naturnah, strukturreich und mit überwiegend einheimischen Pflanzenarten zu erfolgen.

§ 20 Versickerung

¹ Das auf dem Areal anfallende Regenwasser ist direkt über begrünte Flächen oder nach Möglichkeit in naturnah gestalteten Anlagen zu versickern.

² Regenwasser auf begrünten Dachflächen darf direkt in unterirdische Versickerungsanlagen geleitet werden.

Energie und Umwelt

§ 21 Energie

¹ Mit jedem Baubewilligungsverfahren ist der Behörde ein Energiekonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen. Darin ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Bauten erstellt werden, welche

- bei Neubauten im Baufeld A den MINERGIE-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung erreichen;
- bei Neubauten im Baufeld B den MINERGIE-P-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung erreichen;
- bei umfassenden Erneuerungen den MINERGIE-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung erreichen.
- Präzisierungen zu "gleichwertige Lösung" finden sich im Planungsbericht.

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind sämtliche Bauten an das bestehende Fernwärmenetz oder an eine gleichwertig ökologische Wärmeerzeugung anzuschliessen. Der Wärmebedarf ist weitgehend mit Abwärme oder mit erneuerbaren Ressourcen zu decken.

§ 22 Ver- und Entsorgung

¹ Die Ver- und Entsorgung erfolgt in erster Linie über die im Situationsplan bezeichnete Zufahrt vom Flossländeweg.

² Zentrale Sammelstellen sind zweckmässig anzuordnen und so zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

Schlussbestimmungen

§ 23 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diesen Gestaltungsplan wird der kommunale Überbauungsplan Flosslände-
weg Süd mit Genehmigung vom 26.04.1994 aufgehoben.

§ 24 Genehmigung, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass
des Gestaltungsplanes.



Rheinfelden
Lebenswert. Liebenswert.

Gestaltungsplan H: "Rehaklinik"
Originalmassstab 1:500

02. Mai 2016
Beschlussfassung, 26. April 2016

Mitwirkung vom 15. Juni 2015 bis 14. Juli 2015

Vorprüfungsbericht vom: 2. März 2016

Öffentliche Auflage vom 14. März bis 13. April 2016

Vom Stadtrat beschlossen am: 2. Mai 2016

Stadttammann


Franco Mazzi

Stadtschreiber


Roger Erdin

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 26. April 2016


Der Generalsekretär:

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
F 044 421 38 20
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Gestaltungsplan H:
"Rehaklinik Ost"

Datum: 26.04.2016 / GR, LW
Format: 1008x737
Grundlage: AV-Daten 2014
Datei: RHF15_GP_Rehaklinik_160426.vwx

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

GENEHMIGUNGSINHALT

 Perimeter Gestaltungsplan

 Baubereich

 Pflichtfluchtlinie

 Gebäudevorfahrt / Haupteingang

 Parkierungsanlage unterirdisch

 Parkierungsanlage offen

 Behinderten-PP / Kurzzeit-PP

 Erschliessung Parkierungsanlage / Vorfahrt

 Erschliessung Ver-/Entsorgung, Anlieferung

 Freihaltebereich

 Therapiebereich

 Spiel- und Aufenthaltsbereich

 Richtungspunkte öffentlicher Fussweg

 Hofbereich ohne Unterkellerung

ORIENTIERUNGSINHALT

 Grünraum-Vernetzungskorridor

 Naturensemble gemäss § 17 SNV
(NE268: Parkgehölze mit teilweise wertvollem Baumbestand)

 Richtplanmassnahme Landschaft: naturnahe Garten- und Parkanlage
(Richtplan Landschaft und Erholung, 30.06.2006)

 Naturobjekt abgelöst gemäss § 17 SNV
(NO266: Hochstammobstgarten, NO267: Hochhecke)

 Bushaltestelle

 Parkierungsanlage offen

