

Gestaltungsplan Florastrasse



Gemeinde Reinach
Planungsbericht nach Art. 47 RPV

9. Juni 2026

Impressum

Auftrag	Gestaltungsplan Florastrasse West
Auftraggeberin	Creafonds AG, Industriestrasse 5b, 6210 Sursee
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	David Waltisberg, MSc Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH david.waltisberg@planteam.ch, 041 469 44 52 Tatjana Reisser, MSc Architektur tatjana.reisser@planteam.ch, 041 469 44 57 Jan Künstner, MSc ETH Architektur jan.kuenstner@planteam.ch, 041 469 44 39
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	rei_gpflorastrasse_rpv47_260609.docx
Auftragsnummer	851.111
Version	1.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Perimeter	5
1.4	Beteiligte	6
1.5	Umfang der Planungsvorlage	7
1.6	Planungsablauf	8
1.7	Kantonale Vorprüfung	8
1.8	Mitwirkung	8
1.9	Regionale Stellungnahme	9
1.10	Weitere Änderungen	9
2.	Rahmenbedingungen und Grundsätze	10
2.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	10
2.2	Kantonale Vorgaben	10
2.3	Räumliches Entwicklungskonzept	11
2.4	Nutzungsplanung	12
2.5	Erschliessung	14
2.6	Klimakarten	15
2.7	Naturgefahren	17
2.8	Weitere Hinweise	17
3.	Konzeptentwicklung Überbauung Florastrasse	19
3.1	Qualitätsverfahren	19
3.2	Weiterbearbeitung	21
3.3	Richtprojekt Architektur	21
3.4	Schattenwurf	23
3.5	Farb- und Materialkonzept	23
3.6	Richtprojekt Umgebung	24
3.7	Mobilität	27
3.8	Energie und Nachhaltigkeit	29
3.9	Lärm	30
3.10	Hindernisfreies Bauen	31
3.11	Brandschutz	31
4.	Gestaltungsplan Florastrasse	32

4.1	Situationsplan 1:500	32
4.1.1	Baubereiche	32
4.1.2	Umgebungsbereiche	33
4.1.3	Erschliessung	35
4.2	Sondernutzungsvorschriften	35
4.2.1	Allgemeine Bestimmungen	35
4.2.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	35
4.2.3	Umgebung und Freiraum	37
4.2.4	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	38
4.2.5	Umwelt	39
4.2.6	Schlussbestimmungen	39
5.	Würdigung der Planung	40
5.1	Verhältnis zur übergeordneten Planung	40
5.2	Verhältnis zur kommunalen Nutzungsplanung und kantonalen Gesetzgebung	40
5.3	Schlusswürdigung	42

1. Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Die Creafonds AG ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 936, 940, 2540, 943 und 944 an der Florastrasse in Reinach. Im Bereich der Florastrasse sind rund 170m² für die Erweiterung der Florastrasse vorgesehen. Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt vor diesem Hintergrund rund 8'230 m². Die Creafonds AG plant eine bauliche Entwicklung über das gesamte Areal.

Es ist geplant, einen Teil des Projekts als Eigentumswohnungen zu realisieren und diese zum Verkauf anzubieten. Ein weiterer Bereich soll Mietwohnungen umfassen, während ein Teil des Areals für eine Mischnutzung mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen ist.

Dazu hat die Creafonds AG im Herbst 2023/Frühjahr 2024 einen Studienauftrag durchgeführt. Dieses wurde im Herbst 2024 in ein Richtprojekt Architektur und Richtprojekt Umgebung überführt und nun in einem Gestaltungsplan gesichert.

1.2 Aufgabenstellung

Das Richtprojekt «Architektur und Umgebung», das auf Basis des Studienverfahrens weiterentwickelt wurde, diente als Grundlage zur Entwicklung des Gestaltungsplanes. Ziel des Gestaltungsplanes ist es, die Ergebnisse des Studienauftrags und die Qualitäten der Richtprojekte (inkl. Umgebungsgestaltung) planungsrechtlich zu sichern. Mit diesem Verfahrensschritt wurde die Planteam S AG, Luzern beauftragt.

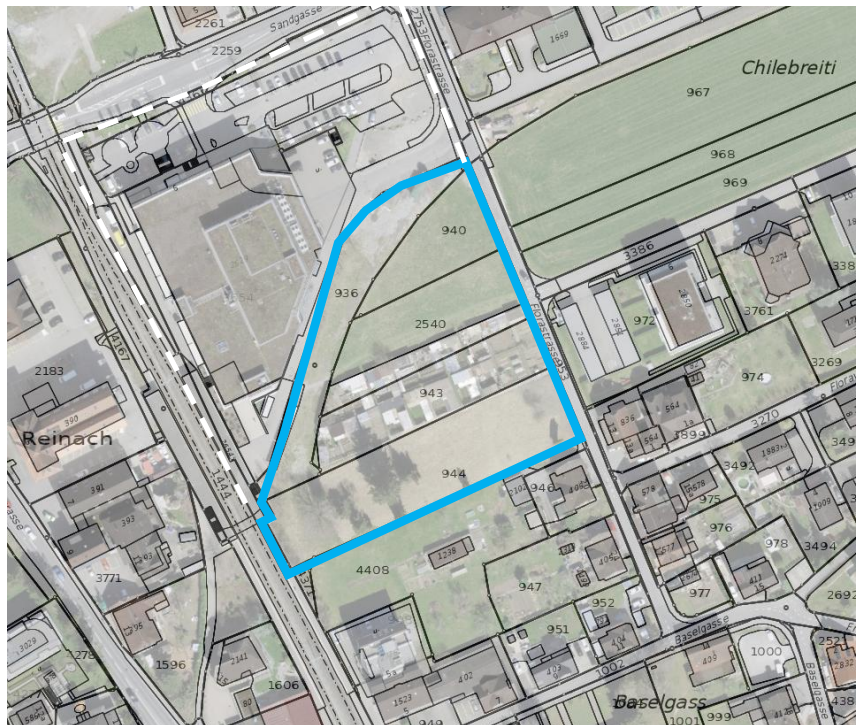
Parallel zum Gestaltungsplan mit seinen Sondernutzungsvorschriften wurden auch alle dafür nötigen Fachabklärungen (Verkehr, Lärm, Energie, Brandschutz und Entsorgung) erstellt. Bestandteil des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften sowie der vorliegende Bericht nach RPV Art. 47. Eine Anpassung der Nutzungsplanung (Bauordnung, Bauzonenplan) ist nicht nötig.

1.3 Perimeter

Reinach liegt im oberen Wynental und bildet mit Menziken das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region «aargauSüd impuls». Im Raumkonzept Aargau ist Reinach-Menziken als ländliches Zentrum bezeichnet. Das Regionalzentrum Reinach-Menziken befindet sich ausserhalb der klassischen Agglomerationsräume und zeichnet sich durch ein vergleichsweise grosses Einzugsgebiet im ländlich geprägten Umfeld aus.

Der Perimeter liegt im Unterdorf. Dieses ist eines von mehreren Ortszentren des Siedlungsraumes Reinach-Menziken und verfügt mit der Haltestelle «Reinach AG Nord» über eine direkte Anbindung an das Bahnnetz. Der Supermarkt der Migros fungiert als Attraktor und steht im Mittelpunkt einer Ansammlung von publikumsorientierten, kleinen bis mittelgrossen Gewerbenutzungen entlang der Sandgasse. Nach aussen hin gehen diese fliessend in verschiedenartige Wohnnutzungen über.

Südlich des Perimeters (Florastrasse 20) ist eine weitere Überbauung geplant (Parzelle 4408 und 946). In diesem Zusammenhang besteht Koordinationsbedarf für die geplante öffentliche Fuss- und Velowegverbindung.



- *Architektur: Ivo Lütolf und Laura Weder, Lütolf und Scheuner Architekten HTL SIA BSA GmbH in Zusammenarbeit mit Oliver Brandenberger und Adrian Kloter, Brandenberger Kloter AG, Basel*
- *Umgebung: Atelier TP, Wetzikon*
- **Energiekonzept:** Patrick Ernst, Brücker+Ernst, Luzern
- **Lärmschutznachweis:** Stephanie Conrad, Conrad Akustik, Niedergösgen
- **Mobilität:** Fachbereich Erschliessung und Verkehr, Eichenberger AG

1.5 Umfang der Planungsvorlage

Verbindliche Bestandteile:

- *Situationsplan Florastrasse West, Situationsplan 1:500 vom 9. Juni 2026*
- *Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan vom 9. Juni 2026*

Wegleitend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- *Richtprojekt Architektur, Lütolf und Scheuner Architekten HTL SIA BSA GmbH in Zusammenarbeit mit Brandenberger Kloter AG, Basel vom 31. Oktober 2025*
- *Richtprojekt Umgebung, Atelier TP, Wetzikon vom 31. Oktober 2025*
- *Material-, Farb- und Gestaltungskonzept vom 30. Oktober 2025*

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- *Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 9. Juni 2026*
- *Lärmgutachten, Conrad Akustik, Niedergösgen vom 12. November 2024*
- *Schattendiagramm vom 22. Oktober 2025*
- *Fachbereich Erschliessung und Verkehr, Eichenberger AG, vom 31. Oktober 2025*
- *Nachweis Brandschutz vom 10. Oktober 2024*
- *Schlussbericht Studienauftrag vom 21. Dezember 2023*
- *Vorprüfungsbericht vom 26. Februar 2026*
- *Mitwirkungsbericht*

1.6 Planungsablauf

Studienauftrag	Mai 2023 bis November 2023
Erarbeitung Richtprojekte	März 2024 bis November 2024
Erarbeitung Gestaltungsplan, Kommunale Vorprüfung	November 2024 bis April 2025
Kantonale Vorprüfung, Mitwirkung	Mai 2025 bis Februar 2026
Überarbeitung	März 2026 bis Juni 2026
Öffentliche Auflage	laufend
Beschluss Gemeinderat	Anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	Anschliessend

1.7 Kantonale Vorprüfung

Mit der fachlichen Stellungnahme vom 19. September 2025 hat der Kanton Aargau und seine Dienststellen umfassend Rückmeldung zur Planung gegeben. Entsprechend wurden die Planungsinstrumente überarbeitet. Inhaltlich wurden insbesondere die SNV auf die IVHB-Konformität geprüft sowie der Planungsbericht ergänzt. Ebenso wurde das Material- und Farbkonzept ausgearbeitet (wegleitend).

Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 26. Februar 2026 bestätigte die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Planung. Aufgrund der darin enthaltenen Vorbehalte und Hinweise wurden insbesondere die Herleitung und Interessenabwägung zu den Abweichungen gegenüber der Grundordnung im Planungsbericht vertieft. Dies betrifft namentlich die Höhenentwicklung, die erhöhte Ausnützung und Dichte sowie deren Begründung im Zusammenhang mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, der Zentrumsbildung und der qualitätsvollen Innenentwicklung. Zudem wurden einzelne Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften IVHB-konform und stärker normativ formuliert, die Bedeutung der Richtprojekte präzisiert sowie die Anforderungen an die qualitative Beurteilung im weiteren Verfahren ergänzt. Weitere Anpassungen betrafen die Ausführungen zu Siedlungs-, Freiraum- und Klimaanpassungsqualitäten, zur Parkierung und zu den Hinweisen betreffend Hochwasser und Archäologie. Im Situationsplan wurden schliesslich formelle und redaktionelle Bereinigungen vorgenommen.

1.8 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplanverfahren fand vom 23. Januar bis 23. Februar statt. Im Vorfeld wurde am 15. Januar ein Informationsanlass in der Aula der reformierten Kirche Reinach durchgeführt, an dem die Planung der Bevölkerung vorgestellt und erläutert wurde.

Während der Mitwirkungsphase gingen von vier Parteien gleichlautende Eingaben ein. Die darin enthaltenen Anliegen wurden zu sechs Hauptpunkten zusammengefasst. Die Mitwirkungsbeiträge wurden durch den Gemeinderat geprüft und in einem Mitwirkungsbericht beantwortet.

1.9 Regionale Stellungnahme

Die Gemeinde Reinach hat aargauSüd regio die Unterlagen am 23. Januar 2026 zur regionalen Stellungnahme zugestellt. Die Stellungnahme wurde am 20. Februar 2026 abgegeben. Der Gestaltungsplan entspricht grundsätzlich den regionalen Zielsetzungen gemäss Raumkonzept 2040 (Schlüsselgebiet, Zentrumsgebiet). Im Bereich Mobilität wird empfohlen, die Reduktion der Parkplatzzahl gemäss § 44 BNO zu prüfen.

1.10 Weitere Änderungen

Mit der Planung der Erschliessung der Kanalisation für die Parzelle 4408 wurde seitens Gemeinde ein Projekt für die Umlegung der Gemeindekanalisation ausgearbeitet. Dies führte zu einem Konflikt mit dem Baubereich U vom Gestaltungsplan / Tiefgarage. Der Baubereich U wurde im Gestaltungsplan entsprechend reduziert. Die zwei Parkplätze, welche verloren gehen, sind anderweitig in der Tiefgarage zu kompensieren (Stufe Bauprojekt).

2. Rahmenbedingungen und Grundsätze

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Im März 2013 wurde das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) von der Schweizer Bevölkerung angenommen mit dem Ziel, die Zersiedlung in der Schweiz zu stoppen, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und die Schaffung kompakter Siedlungen konsequenter umzusetzen. Das revidierte RPG trat per 1. Mai 2014 in Kraft. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll durch eine verdichtete Bauweise und eine bessere Ausnützung der bereits bebauten und brachliegenden Flächen gefördert werden.

Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten bundesrechtlichen Zielen der Raumplanung.

2.2 Kantonale Vorgaben

Der Kantonale Richtplan zeigt, dass das Areal im Siedlungsgebiet liegt und über den Bahnhof Reinach AG Nord an das Schienennetz angeschlossen ist. Mit der geplanten dichten Überbauung an einer zentrumsnahen Lage werden die Ziele des kant. Richtplans unterstützt.

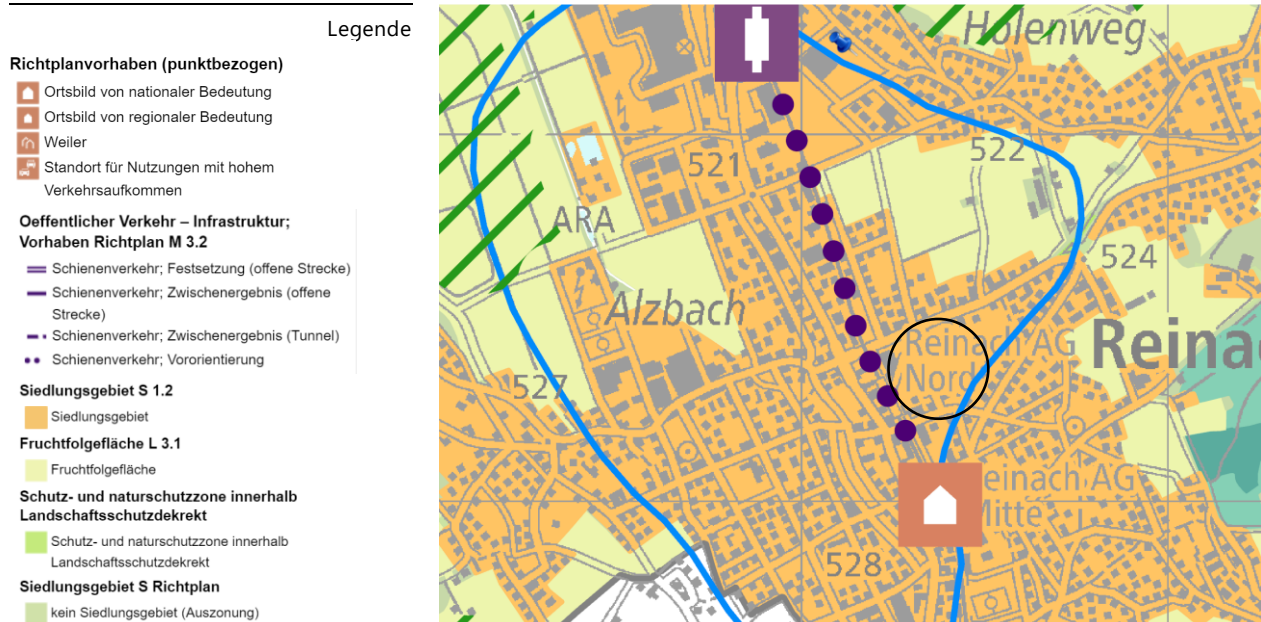


Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan (August 2017)

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Gemäss dem Raumkonzept sind die Wohn- und Mischzonenreserven – über alles gesehen – mit 75 E/ha zu entwickeln.

2.3 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Reinach hat im Jahr 2013 ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet, worauf basierend die Nutzungsplanung im Jahr 2016 revidiert wurde. Das räumliche Entwicklungskonzept sieht auf dem betroffenen Perimeter ein potenzielles Verdichtungsgebiet (innere Verdichtung) vor und stellte die Basis für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar.

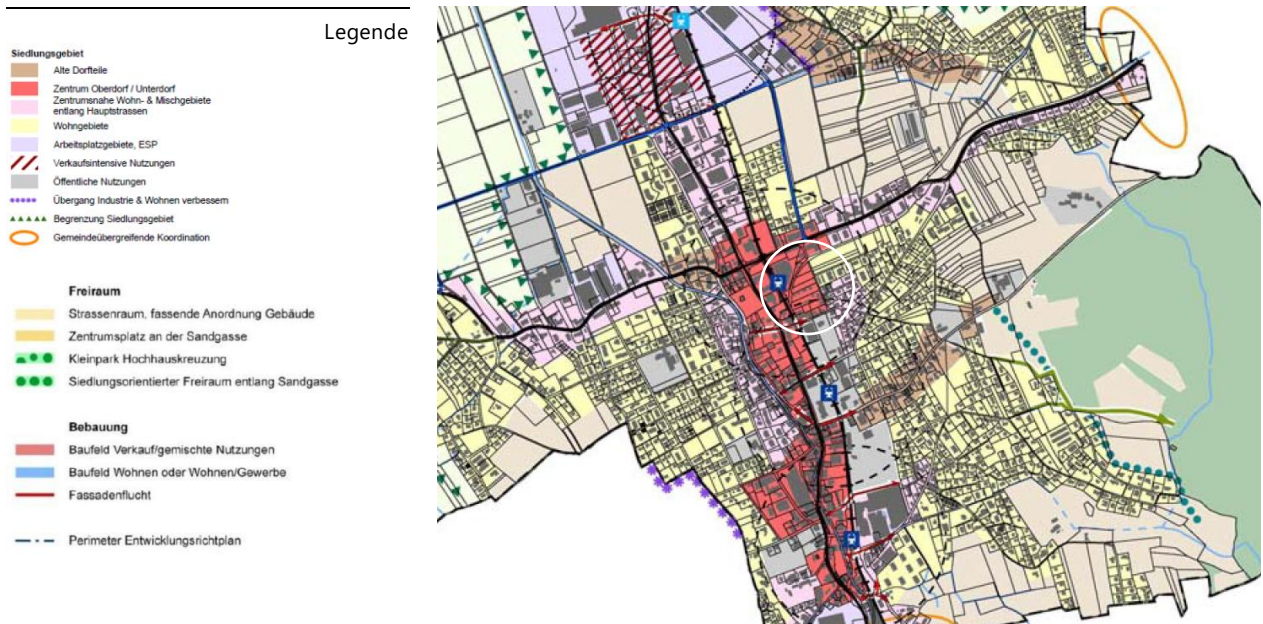


Abbildung 3: Entwicklungskonzept der Gemeinde, 17.11.2014

Entwicklungsrichtplan

Mit dem Entwicklungsrichtplan Sandgasse vom 18. Dezember 2019 wurde eine ortsbauliche, funktionale und gestalterische Stärkung im Bereich Sandgasse angestrebt und es wurden Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Baufelder festgelegt. Dabei sind für den Perimeter insbesondere die Vorgaben zum Baufeld A (gemischte Nutzungen) und zum Teilbereich Baufeld B (Baufeld Wohnen oder Wohnen/Gewerbe) aufgenommen worden und wurden entsprechend der Lage des Perimeters berücksichtigt.

Legende

- Entwicklungsrichtplan**
- Freiraum**
- Strassenraum, fassende Anordnung Gebäude
 - Zentrumsplatz an der Sandgasse
 - Kleinpark Hochhauskreuzung
 - Siedlungsorientierter Freiraum entlang Sandgasse
- Bebauung**
- Baufeld Verkauf/gemischte Nutzungen
 - Baufeld Wohnen oder Wohnen/Gewerbe
 - Fassadenflucht
 - Perimeter Entwicklungsrichtplan



Abbildung 4: Entwicklungsrichtplan Sandgasse vom 18. Dezember 2019 (Bild: acroplan)

2.4 Nutzungsplanung

Legende

- GENEHMIGUNGSMATERIAL**
- BAUZONEN**
- Kernzone K1
 - Kernzone K2
 - Dorfzone D
 - Wohnzone W2
 - Wohnzone W3
 - Wohnzone W4
 - Wohn- und Gewerbezone WG3
 - Arbeitszone A1
 - Arbeitszone A2
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
 - Spezialzone Bürgerheim
 - Bauzongrenze
- Empfindlichkeitsstufe**
- III
 - III
 - III
 - II
 - II
 - III
 - III
 - § 8 Abs. 4 BNO
 - § 8 Abs. 4 BNO
 - II / III
- ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN**
- Gestaltungsplangflicht
 - Entschliessungplangflicht
 - Bereiche für Arealentwicklung
 - Mittelgrosse Verkaufsnutzungen A, B, C und D
 - Gebäude mit Substanzschutz (Bauinventar)
 - Umweltgefahrzone 12-16
 - Hochwassergefahrzone 1
 - Hochwassergefahrzone 2
- NATUR- UND KULTUROBJEKTE**
- Hecken, Feldgehölze
 - Einzelbaum
 - Bauste
 - Brunnen
 - Grenzstein
- ORIENTIERUNGSMATERIAL**
- Wald
 - Waldgrenze gemäss § 3 AWAV
 - Gewässer
 - Bäche offen / eingedolt
 - Grundwasserschutzzone
 - Restgefährdung Hochwasser
 - Kantonale Wanderwege
 - Kantonale Denkmalschutzobjekte
 - Archäologische Fundstellen (Meldepflicht vor Bodeneingriffen)
 - Gemeindegrenze
- Perimeter**

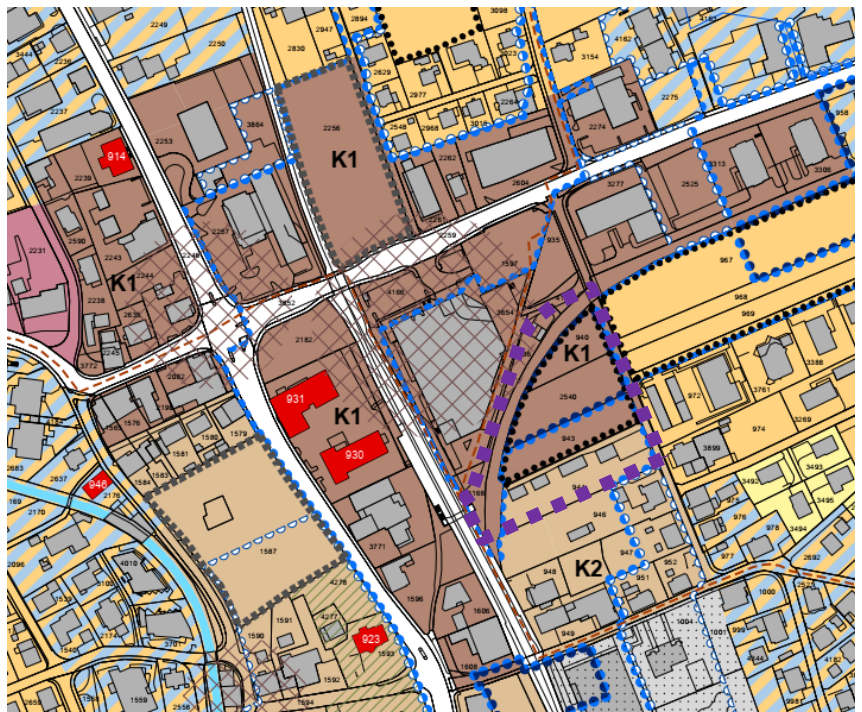


Abbildung 5: Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan (verbindlicher Planinhalt)

Bau- und Nutzungsordnung

Die betreffenden Parzellen liegen in der Kernzone K1, die Parzelle 944 liegt in der Kernzone K2. Bei den Parzellen 940, 943 und 2540 besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Für die «Kernzone 1 und Kernzone 2» gelten folgende Vorgaben:

- Grundnutzung: Kernzone mit Nutzungsmischung
- Verkaufsgeschäfte max. 500 m² (K2)/3000 m² (K1), keine freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Beitrag zur Ortskerngestaltung, Fassung von Aussenraum
- Die Parkierung und Anlieferung erfolgen gemeinsam
- Empfindlichkeitsstufe ES III

Parzelle Nr.	944	940, 943 und 2540
Bauzone	Kernzone K2	Kernzone K1
Ausnutzung (min.-max.)	(0.8-1.0)	(1.0-1.2)
Fassadenhöhe	(11m)	(13m)
Gesamthöhe	(14m)	(16m)
Grenzabstand	(4m)	(4m)
Empfindlichkeitsstufe	III	III

Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbauliche und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Gestaltungsplanpflicht

Für das Areal besteht gestützt auf die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine Gestaltungsplanpflicht, welche die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans als Voraussetzung für die bauliche Entwicklung festlegt und es ermöglicht, von der Regelbauweise abzuweichen. Der Gestaltungsplan wurde über den gesamten Perimeter erstellt. (freiwillige Gestaltungsplanerweiterung)

Mit dem Gestaltungsplanverfahren kann in der Regel ein Bonus der AZ in Aussicht gestellt werden. Mit einer architektonisch besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmten Lösung, die den Boden ausserordentlich haushälterisch nutzt und bei der hochwertige Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt sind, kann dieser Bonus in Anspruch genommen werden.

Gemäss § 4 Abs. 4 BNO können in den Kernzonen 1 und 2 mit einem Gestaltungsplan gestützt auf ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept über § 8 Abs. 2 BauV hinaus gehende Höhen zugelassen werden. Solche Bauten haben sich einwandfrei in die ortsbauliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf die natürliche Besonnung nicht über-

mässig beeinträchtigen. Die im Gestaltungsplan planerisch gesicherten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ergeben sich aus dem gesamtheitlichen städtebaulichen Konzept des Gestaltungsplans, das im Rahmen eines qualitätssichernden Studienauftrags entwickelt wurde.

Die mit § 4 Abs. 4 BNO verbundenen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde bestehen insbesondere in einer qualitätsvollen inneren Verdichtung an zentraler Lage, der Stärkung der Zentrumsfunktion sowie der Sicherstellung einer hohen ortsbaulichen und freiräumlichen Qualität. Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt diese Anforderungen durch die Sicherung des Projektes aus dem qualitätssichernden Verfahren und die planerischen Vorgaben. Die abgestufte Höhenentwicklung, die sorgfältige Einpassung in das Ortsbild sowie die grosszügige Freiraumgestaltung werden verbindlich verankert und durch Vorgaben gestärkt. Die erhöhte Ausnutzung und die Abweichungen von den Höhenvorgaben sind dadurch städtebaulich begründet und hinsichtlich Einordnung und Besonnung verträglich.

Spielflächen

Gemäss § 46 Abs. 2 BNO sind mindestens 15 % der Umgebungsfläche als Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen auszugestalten.

2.5 Erschliessung

Am 26.10.2025 wurde der Erschliessungsplan Sandgasse bewilligt, womit er rechtsgültig ist. Im Erschliessungsplan ist insbesondere die Verkehrsererschliessung der Parzellen und die Führung des Fahrzeug- und Langsamverkehrs innerhalb des Quartiers geregelt.

Die Genehmigung des EP Sandgasse war Voraussetzung, um den Gestaltungsplan Florastrasse genehmigungsreif auszuarbeiten. .

Güteklassen

Das Areal liegt gemäss der ÖV-Güteklassifizierung des ARE in der Klasse B und wird als «gut erschlossen» eingestuft. Die Haltestelle «Reinach AG Nord» liegt unmittelbar westlich des Areals. Entlang der Sandgasse verlaufen die beiden Buslinien 398 und 399.

Motorisierter Individualverkehr

Aktuell wird das Areal über die Florastrasse ostseitig erschlossen. Zu berücksichtigen ist die neue Umgebung und das Verkehrsregime des nördlich gelegenen Migros Supermarktes, welches sich zurzeit in der Ausführung befindet.

Langsamverkehr

Es läuft aktuell ein Wanderweg entlang des Schienenverlaufs westlich am Areal vorbei. Entlang des Bahntrassees besteht ein Fussweg (Velofahren erlaubt) als Nord-Süd-Verbindung von der Sandgasse zur Baselgasse.

Auf der Westseite befindet sich das Trassees der Wynen- und Suhrentalbahn sowie die Haltestelle Reinach Nord inkl. den Umsteigemöglichkeiten Park + Ride und Bike + Ride.

Sanierung Florastrasse

Entsprechend dem bewilligten Erschliessungsplan soll die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs MIV über eine neue Erschliessungsstrasse südlich und parallel zur Sandgasse erfolgen. Der Knotenanschluss an die Sandgasse ist östlich der Migrolino-Tankstelle vorgesehen.

Auf der Ostseite des Perimeters verläuft die Florastrasse, welche gemäss Erschliessungsplan teilweise auf 5.50m verbreitert und mit einem neuen, ostseitigen Gehweg ausgebaut werden soll.

Legende

Genehmigungsinhalt

- rot Baulinien für Hauptbauten
- rot Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG
- hellblau Sichtlinie mit Angaben Sichtzone mit sichtfreiem Raum in der Höhe von 0.60 m bis 3.00 m
- purpur Bereich für Fuss- und Radweg, Breite 2 m
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt
- grün Erschliessungsrichtung
- rot Ein- und Ausfahrtsbeschränkung
- rot Sperrung Florastrasse für MIV
- purpur Fuss- und Radkorridor + Veloparkierung
- braun Abwasserkanal
- rot Verkehrskonzept (Migros)
- rot Gestaltung Vorplatzbereich
- ***** Planungsperimeter
- Standort geplantes Strassensignal
- 2.13 Verbot für Motorwagen und Motorräder
Zusatztafel: Text = Ausgenommen Zubringerdienst
- 2.42 Abbiegen nach rechts verboten
Zusatztafel: Symbol = 5.22 Lastwagen
- 2.43 Abbiegen nach links verboten
Zusatztafel: Symbol = 5.22 Lastwagen

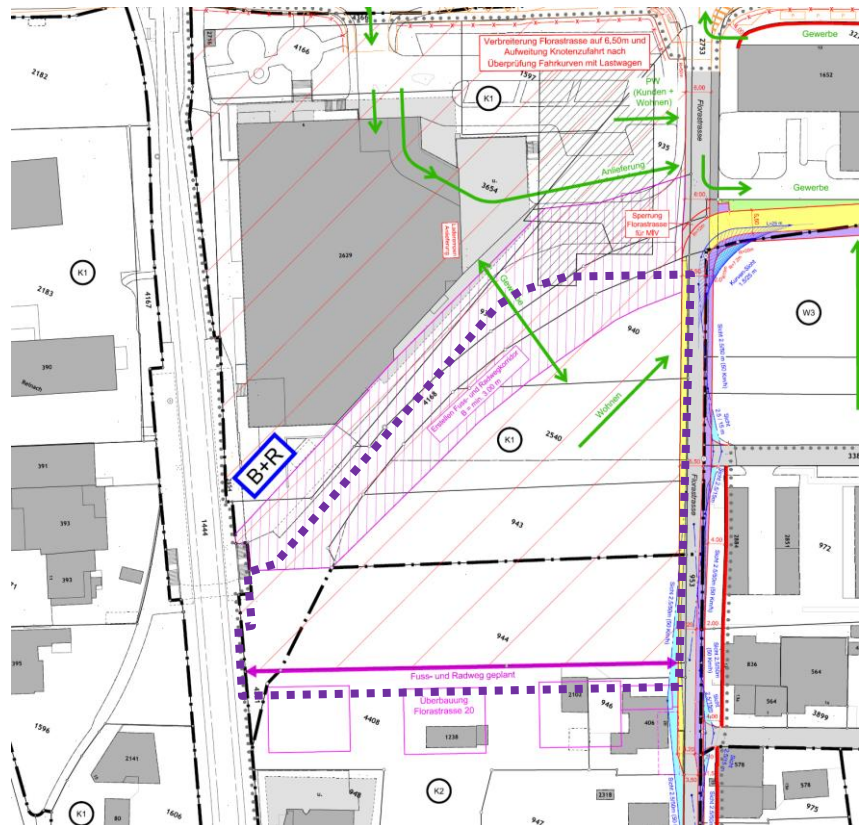


Abbildung 6: Erschliessungsplan EP Sandgasse, 21. September 2023

2.6 Klimakarten

Das Areal befindet sich gemäss den kantonalen Klimakarten (Planhinweiskarten Tag und Nacht) in einem Gebiet mit einer sehr hohen bioklimatischen Belastung am Tag und entsprechend eingeschränkter Aufenthaltsqualität hinsichtlich Wärmebelastung. In der Nacht weist das Gebiet aufgrund moderater Kaltluftströmungen in westliche Richtung eine vergleichsweise günstige bioklimatische Situation auf. Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben wird sichergestellt, dass die bestehenden Kaltluftströme nicht vollständig unterbrochen werden. Ebenso werden durch die geplante Umgebungsgestaltung Hitzeminderungsmaßnahmen ergriffen.

- Legende
- Aufenthaltsqualität Grün-/Freiflächen
bezüglich Wärmebelastung
- sehr gering
 - gering
 - mässig
 - hoch
- Bioklimatische Belastungssituation
(Bewertung PET)
- extreme Belastung
 - sehr starke Belastung
 - starke Belastung
 - maessige Belastung
 - schwache Belastung
- Gewässernetz
- alle Gewässer

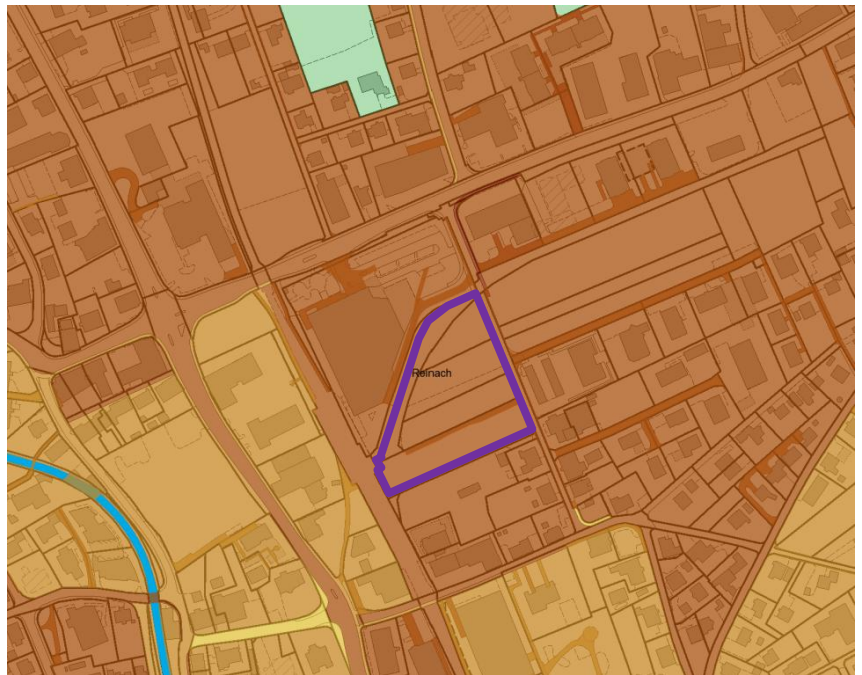


Abbildung 8: Ausschnitt Klimakarte Tag

- Legende
- Bioklimatische Bedeutung der Grün- und
Freiflächen
- gering
 - mittel
 - hoch
 - sehr hoch
- Bioklima (Bewertung Wärmeinseleffekt)
- günstig
 - weniger günstig
 - ungünstig
 - sehr ungünstig
- Gewässernetz
- alle Gewässer

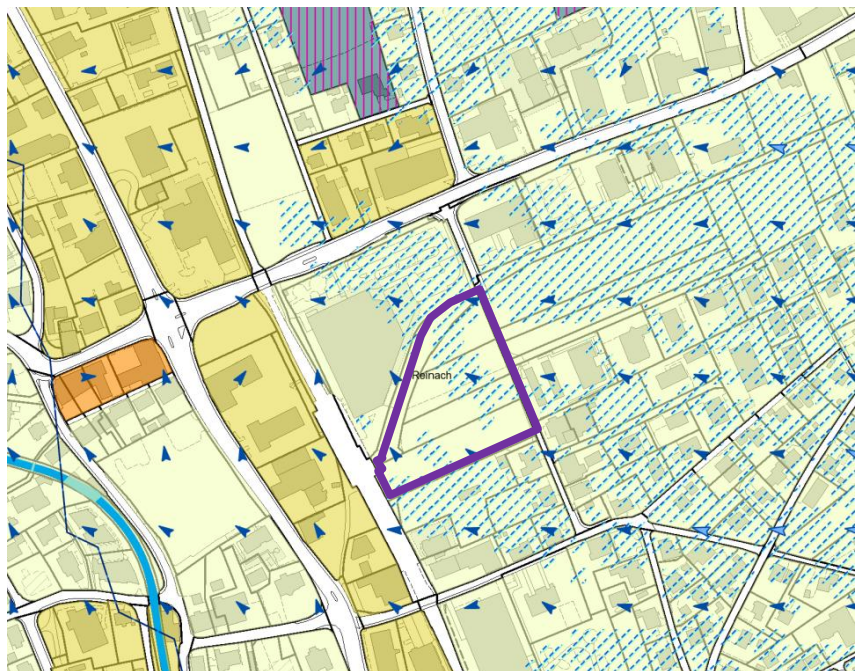


Abbildung 9: Ausschnitt Klimakarte Nacht

2.7 Naturgefahren

Im Perimeter sind eine geringe und mittlere Gefährdung durch Hochwasser vorhanden. Die massgebende Fliesstiefe HQ100 beträgt 1-25 cm und 25-50 cm. Auf Stufe Baugesuch sind entsprechende Objektschutzmassnahmen vorzusehen.

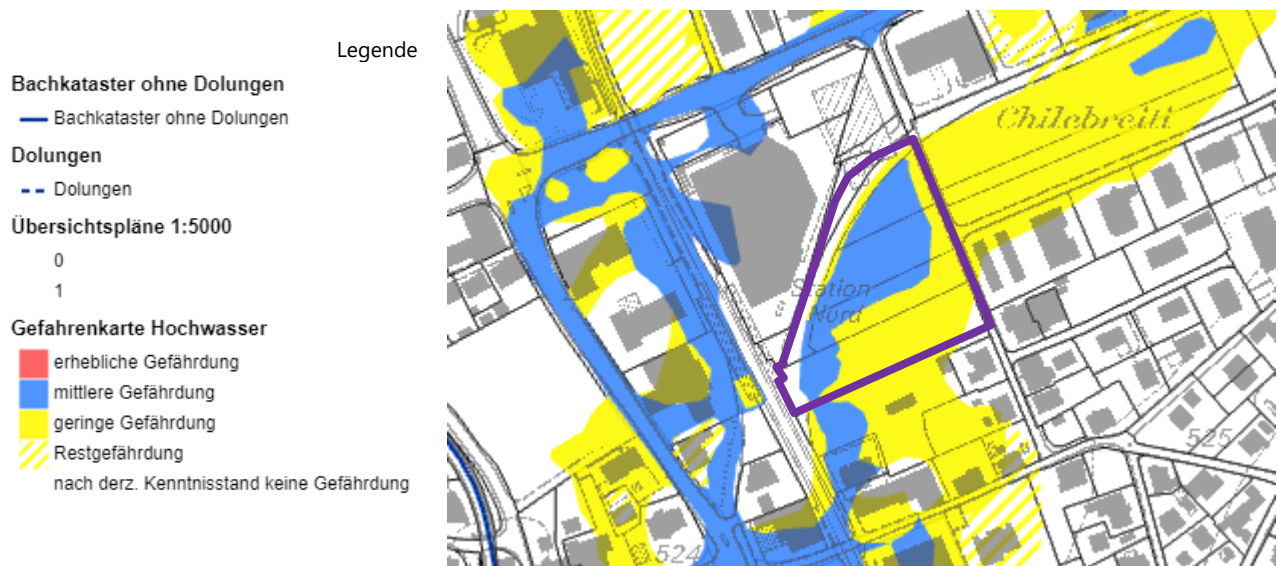


Abbildung 7: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser

2.8 Weitere Hinweise

Die Sandgasse ist als kantonale Durchgangsstrasse im Chemierisikokataster eingetragen. Die Frequenz der Transporte ist gering, zudem ist der Abstand zum Perimeter grösser als 45m, weshalb bei den geplanten Bauten innerhalb des Perimeters keine Massnahmen notwendig sind.

Archäologische Fundstellen

Die interpretierte Fundstelle im Bereich des benachbarten Einkaufszentrums betrifft einen Teil der Parzelle 936 und den Randbereich der Parzelle 4168.

Gemäss der Fachkarte Archäologie des Kantons Aargau befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Bereich einer interpretierten Fundstelle. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass im Untergrund archäologisch relevante Spuren, Befunde oder Funde vorhanden sind. Bei Erdarbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit Aushub- und Fundamentarbeiten, besteht somit eine Meldepflicht gemäss § 21 des kantonalen Kulturgesetzes. Die Bauherrschaft hat allfällige Funde oder Befunde der Kantonsarchäologie zu melden und die Arbeiten im betroffenen Bereich bis zur Freigabe durch die Fachstelle zu unterbrechen. Der Kanton kann im Bedarfsfall weitere Abklärungen oder eine archäologische Begleitung anordnen. Durch diese Vorkehrungen wird sichergestellt, dass allfällige

kulturhistorisch wertvolle Spuren fachgerecht dokumentiert und erhalten werden.



Abbildung 10: Ausschnitt aus der Fachkarte archäologische Fundstellen

ISOS, Kulturgüter

Die Gemeinde Reinach ist im ISOS als verstärktes Dorf mit Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Im weiteren Umfeld des Areals sind einzelne geschützte oder inventarisierte Bauten aus der Industrialisierung des Wynentals vorhanden.

3. Konzeptentwicklung Überbauung Florastrasse

3.1 Qualitätsverfahren

Die Überbauung des Areals und Vernetzung mit der Nachbarschaft ist für die künftige Entwicklung des Gebiets Sandgasse von zentraler Bedeutung. Aufgrund der fachübergreifenden Thematik und der Komplexität der Aufgabenstellung wurde ein Verfahren gewählt, das den hohen Qualitätsanforderungen gerecht werden kann. Gesucht waren qualitative Lösungen, die ein differenziertes Angebot an Wohnnutzungen, sowie eine hohe Qualität der Bauten und Freiräume aufzeigen. Ein Studienauftrag war daher die zielführendste Form des qualifizierten Verfahrens.

Der Studienauftrag erfolgte in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (2009). Das Programm, die Fragenbeantwortung und die Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Zwischenbesprechung sowie der vorliegende Schlussbericht waren für die Auftraggeberschaft, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich.

Das Beurteilungsgremium kam am Schluss des Beurteilungstags einstimmig zum Entscheid (vgl. dazu auch Schlussbericht vom 21. Dezember 2023), dass der Projektbeitrag Herzstück für die Entwicklung des Areals Florastrasse West in Reinach weiterverfolgt werden soll. Das Gewinnerprojekt dient als Grundlage für die Weiterbearbeitung in ein Richtprojekt. Der Schlussbericht schreibt dazu:

Der Projektbeitrag überzeugt insbesondere mit dem ortsbaulichen Gesamtkonzept durch die präzise städtebauliche Setzung der Bauten im respektvollen Dialog mit den Nachbarsgebäuden. Der Entwurf ist ein herausragender Beitrag, der städtebaulich und architektonisch, wie auch funktional dank hoher Sorgfalt überzeugt.

Das Projekt «Herzstück» ordnet das Areal Florastrasse West mit drei Gebäuden in klar strukturierte Räume. Durch die städtebauliche Setzung entstehen ein Platz beim Bahnhof, ein Haus mit Innenhof und ein parkartiger Grünraum, die das Grundstück gliedern und unterschiedlich nutzbare Aussenräume schaffen. Diese räumliche Organisation ermöglicht eine starke Identität des Quartiers und eine gute Einbindung in die Nachbarschaft. Die Erschliessung ist logisch und vernetzt die Gebäude über grosszügige Grünflächen miteinander. Der Entwurf überzeugt durch eine klare Adressierung der Bauten, einen durchlässigen Freiraum und eine ausgewogene Dichte, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt und Anknüpfungspunkte für künftige Entwicklungen bietet.

Die architektonischen Typologien sind präzise auf ihre jeweilige Lage abgestimmt. Das Hochhaus am Bahnhof bildet mit seinem vorgelagerten Platz eine markante Adresse und stärkt die städtebauliche Präsenz des

Areals. Das Haus im Park wirkt ruhiger und vermittelt mit seiner zurückhaltenden Gestaltung eine hohe Wohnqualität. Das Hofhaus zeichnet sich durch eine vielfältige Wohnstruktur aus, die unterschiedliche Lebensformen aufnehmen kann und damit zur sozialen Durchmischung beiträgt.

Die Freiräume sind funktional differenziert und landschaftlich sorgfältig gestaltet. Zwischen privaten Gärten, halböffentlichen Aufenthaltszonen und gemeinschaftlichen Grünflächen entsteht ein abwechslungsreicher Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Tiefgarage liegt weitgehend unter den Gebäuden, wodurch oberirdisch Platz für Versickerungsflächen, Retentionsräume und eine extensive Begrünung bleibt. Durch standortgerechte Bepflanzung, eine hohe Durchgrünung und naturnahe Gestaltung wird ein Beitrag zur Biodiversität und zum lokalen Mikroklima geleistet.

Das Projekt folgt konsequent nachhaltigen Prinzipien. Die kompakte Bauweise (Hybridbauweise mit hohem Holzanteil), die Kombination von Photovoltaikanlagen mit begrünten Dächern und die effiziente Gebäudehülle ermöglichen einen sparsamen Umgang mit Energie und Ressourcen. Der Laubengangtyp reduziert das beheizte Volumen und schafft gleichzeitig einen sozialen Begegnungsraum. Eine gute Tageslichtversorgung, baulicher Hitzeschutz und klimaverträgliche Begrünung unterstützen den Anspruch einer klimaangepassten Siedlung.

Mit dem Studienauftrag wurde gezeigt, dass sich das Hochhaus und die weiteren Bauten einwandfrei in die Ortsbauliche Umgebung einpassen und einen Mehrwert gegenüber der Regelbauweise aufweisen. Insgesamt stellt das Projekt einen herausragenden Beitrag zur städtebaulichen und architektonischen Entwicklung des Quartiers dar. Es verbindet ökologische, soziale und gestalterische Qualitäten zu einem stimmigen Ganzen und dient als Beispiel für nachhaltiges Bauen und qualitätsvolle Innenentwicklung.

Da sich die subtile Komposition dreier differenzierten Gebäude für verschiedene Architekturen eignet und gar als Bereicherung des Ensembles anpreist, wurde empfohlen, das Haus am Bahnhof im Richtprojekt von den Architekten von Team 1 - Brandenberger Kloter AG - bearbeiten zu lassen. Auch hier würdigt der Schlussbericht die gewählte Höhe und Architektursprache:

Das Beurteilungsgremium würdigt die starke Arbeit der Projektverfasser mit dem Vorschlag, dass die Brandenberger Kloter Architekten AG - innerhalb der städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Gesamtleitung der siegreichen Teams von Lütolf Scheuner Architekten und Atelier tp Landschaftsarchitekten - den Entwurf des Hochhauses am Bahnhof übernehmen.



Abbildung 11: Visualisierung des Projekts: Blick vom Laubengang in den Innenhof des Hauses an der Florastrasse (Lütolf und Scheuner Architekten)

3.2 Weiterbearbeitung

Für die weitere Bearbeitung des Projekts im Rahmen des Richtprojekts hatte das Gremium mehrere Massnahmen empfohlen. Zunächst sollte die Positionierung in Bezug auf die Florastrasse und den Bahnhof feinabgestimmt werden. Zudem waren die Wegverbindungen zu präzisieren, wobei insbesondere die Durchgangsbreite des Bahnwegs definiert, der Verbindungsweg im Süden zur Hälfte innerhalb des Perimeters geführt und ein Gehweg entlang der Florastrasse nur bei tatsächlichem Bedarf berücksichtigt werden sollten. Des Weiteren wurde angeregt, die mögliche Nutzung des zentralen Veloabstellraums als Gemeinschaftsraum zu prüfen.

3.3 Richtprojekt Architektur

Die unterschiedlichen Gebäudetypen kombinieren städtebauliche Präsenz mit programmatischer Klarheit und sprechen gezielt diverse Zielgruppen an. Die Baukörper unterscheiden sich bewusst in ihrer Höhenentwicklung:

- Das Gebäude am Bahnhof (Baubereich A) ist als städtebaulicher Solitär und markanter Hochpunkt konzipiert. Mit einer Höhe von rund 30 Metern bildet es den Auftakt zum Quartier und stärkt die Zentrumsbildung beim Bahnhof Reinach Nord. Der Vierspänner beherbergt in den Obergeschossen Mietwohnungen, während im Sockelgeschoss eine gewerbliche Nutzung mit Fokus auf publikumsorientierte Angebote vorgesehen ist. Das überhohe Sockelgeschoss aus Sichtbeton verleiht dem Haus eine repräsentative Präsenz. Die Fassade ist vertikal und horizontal gegliedert.
- Das Haus im Park (Baubereich C) erreicht eine Höhe von 24,5 Metern und beherbergt Eigentumswohnungen. Es steht leicht zurückversetzt inmitten eines grosszügig begrünten Freiraums und wirkt ruhig und elegant. Die fein strukturierte Gebäudehülle mit integrierten Photovoltaikelementen vermittelt verleiht dem Gebäude einen edlen, natürlichen Ausdruck.
- Das Haus an der Florastrasse (Baubereich B) ist mit 15 Metern das niedrigste Gebäude. Es umfasst zwei längsrechteckige Baukörper, die über einen gemeinsamen Innenhof – den «Florahof» – miteinander verbunden sind. Hier entstehen Mietwohnungen in einem vielfältigen Wohnungsmix, die ein breites Spektrum an Lebensformen ansprechen. Die Architektur ist geprägt durch offene Lauben, vertikale Strukturelemente.

Diese differenzierte Höhenentwicklung und die Nutzungsverteilung unterstreichen die städtebauliche Qualität des Entwurfs. Die klar definierten Funktionen der Gebäude tragen nicht nur zur Attraktivität des Quartiers bei, sondern fördern auch die soziale Durchmischung und beleben die umliegenden Freiräume.

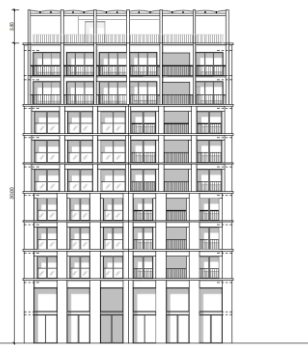


Abbildung 12: Haus am Bahnhof / Brandenberger Kloter Architekten AG SIA BSA (Team 1)

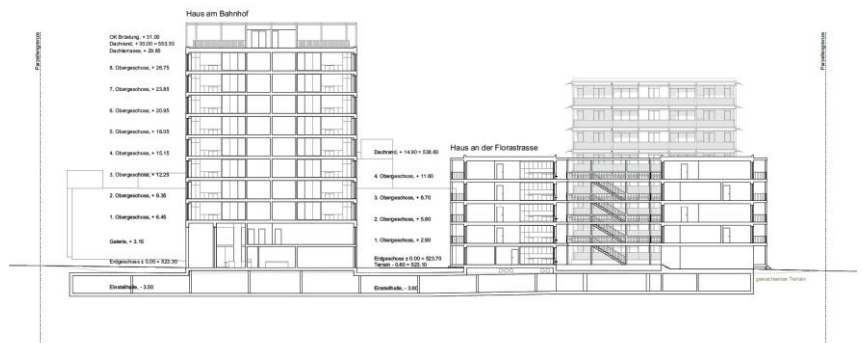


Abbildung 13: Schnitt Ost-West / Lütolf und Scheuner Architekten

3.4 Schattenwurf

Die Anordnung und Höhenstaffelung der drei Baukörper wurde so gewählt, dass der Schattenwurf auf die angrenzenden Gebäude und Siedlungsstrukturen minimiert wird. Das Hochhaus am Bahnhof wirft seine Schatten überwiegend auf den vorgelagerten Platz und die Bahntrasse, während die tieferliegenden Bauten an der Florastrasse und im Park auf die benachbarten Wohnzonen nur geringe Auswirkungen haben. Durch die Abstände zwischen den Baukörpern, die Ausrichtung der Volumen und die Integration grosszügiger Freiräume bleibt die natürliche Besonnung der Nachbarschaft weitgehend erhalten. Insgesamt erfüllt das Projekt die Anforderungen an eine angemessene Belichtung und eine ortsverträgliche Einbindung der Neubauten. Das Schattendiagramm (vgl. Beilage) zeigt die Schattenwürfe auf.

3.5 Farb- und Materialkonzept

Das Projekt verfolgt ein kohärentes, fein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept, das den drei Gebäudetypen eine eigene Identität verleiht und sie zugleich zu einem harmonischen Ensemble verbindet.

Die Bauten stehen auf Sockeln aus Sichtbeton, über denen leichte Holzkonstruktionen mit vorgehängten, hinterlüfteten Fassaden aus Holz, Metall und Photovoltaikelementen die Fassadengestaltung prägen. Diese Kombination aus massiver Basis und hölzerner und leichtem Aufbau bildet das Grundprinzip des architektonischen Ausdrucks.

- Das Haus am Bahnhof wirkt als markanter Solitär mit einem kräftigen Betonsockel und einer fein gegliederten Fassade in warmen Erdtönen. Lisenen, Bänder und differenzierte Oberflächen verleihen dem Gebäude Tiefe und Eleganz. Das Materialkonzept verbindet robuste Präsenz im Sockel mit feiner, urbaner Leichtigkeit in den oberen Geschossen.

- Das Haus an der Florastrasse zeigt eine helle, natürliche Farbigkeit mit grünlichen und kupferfarbenen Akzenten. Klare horizontale und vertikale Strukturen sowie offene Lauben prägen den freundlichen, wohnlichen Ausdruck. Beton, Putz und Metall bilden eine harmonische, handwerklich anmutende Einheit.
- Das Haus im Park fügt sich mit einer ruhigen, grüngrauen Farbpalette selbstverständlich in die umgebende Vegetation ein. Die feingliedrige Fassade mit plastisch ausgebildeten Lauben und integrierten PV-Elementen betont die nachhaltige, elegante Erscheinung des Gebäudes.

In ihrer Gesamtheit verbinden die Gebäude einen technischen Ausdruck mit einer natürlichen Materialität. Die differenzierte Farbigkeit und die haptische Qualität der Oberflächen schaffen ein ausgewogenes, zeitgemässes Erscheinungsbild, das Robustheit und Eleganz vereint.

3.6 Richtprojekt Umgebung

Das Freiraumkonzept verbindet die drei Gebäudetypen durch eine grosszügige, parkähnliche Landschaft, die den Ort prägt und unterschiedliche Nutzungen ermöglicht. Besonders das Haus am Park fügt sich harmonisch und leicht in die grüne Umgebung ein. Alle Gebäude sind unterkellert und durch eine Einstellhalle erschlossen, wobei bewusst ein grosszügiger Grünbereich freigehalten wurde, der nicht unterbaut ist. Dieser nicht unterbaute Bereich dient der Schaffung echter, ökologisch wertvoller Grünflächen und umfasst sowohl ökologische Ausgleichsflächen als auch gestaltete Spiel- und Erholungsbereiche.

Der Aussenraum wird durch zwei zentrale Platzsituationen ergänzt: den Floraplatz am Bahnhof und einen Gemeinschaftsplatz im Inneren des Areals. Der Floraplatz, direkt vor dem Hochhaus am Bahnhof gelegen, dient als einladender Willkommensplatz für Ein- und Aussteigende sowie Gäste der potenziellen Gastronomie im Sockelgeschoss. Schattenspendende Bäume und ein Wasserspiel sorgen für eine angenehme Aufenthaltsqualität. Zusätzlich sind die Veloabstellplätze des Bahnhofs ins Konzept integriert, um eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu gewährleisten.

Der Gemeinschaftsplatz im Inneren des Areals richtet sich vor allem an die Bewohnenden. Er bietet eine attraktive Verweilfläche mit vielfältigen Spielmöglichkeiten. Direkt angrenzend ist ein grosszügiger Spielplatz geplant, der insbesondere für Familien zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten schafft.

Gemäss § 46 Abs. 2 BNO sind mindestens 15 % der Umgebungsfläche als Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen auszugestalten. Mit dem Richtprojekt Umgebung (Atelier TP, 30. April 2025) wird diese Anforderung erfüllt. Die Planung weist insgesamt rund 1 900 m² an Spiel-

und Aufenthaltsflächen nach, was rund 16 % der anrechenbaren Umgebungsfläche entspricht. Diese Flächen verteilen sich auf den zentralen Gemeinschaftsplatz, die Spielfläche im Bereich des «Florahofs» sowie den öffentlichen Floraplatz am Bahnhof. Damit ist sichergestellt, dass die gesetzlichen Anforderungen gemäss § 46 Abs. 2 BNO im Gestaltungsplan nachweislich eingehalten werden können.



Abbildung: 14 Situationsplan Richtprojekt Umgebung vom 30.04.2025 Schema Spielflächen

Durch die Kombination von grosszügigen Grünflächen, zentralen Platzsituationen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wird der Aussenraum nicht nur zum verbindenden Element des Areals, sondern auch zu einem identitätsstiftenden Merkmal für das gesamte Quartier.

Dieses ganzheitliche Konzept, abgestimmt auf die verschiedenen Haustypologien, bietet sowohl ökologische als auch soziale Qualitäten und stärkt die Identität des Standorts.

Ökologie

Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen. Es werden sowohl Hochstämme als auch Sträucher gepflanzt. Die insgesamt grosszügige Bepflanzung und Begrünung des ganzen Areales tragen zur Kühlung des Aussenraums bei und schaffen ökologische Nischen. Durch die geschickte Anordnung der Tiefgarage sind hochwertige Bepflanzungen, vor allem im nördlichen Teil des Areals am Haus am Park, möglich. Wasserspiele auf dem Bahnhofsplatz tragen ebenfalls zur Kühlung bei.

Dachbegrünung

Die Dächer aller Hauptgebäude werden extensiv begrünt und teilweise mit Photovoltaikanlagen kombiniert. Diese sogenannte Solargründach-Kombination trägt wesentlich zur ökologischen Qualität des Projekts bei: Sie verbessert das Mikroklima, fördert die Biodiversität, reduziert die Oberflächentemperaturen und speichert Regenwasser zur Verdunstung. Durch die Begrünung entsteht zusätzlicher Lebensraum für Insekten und Kleintiere, während die Retention und Verdunstungskühlung die Hitzebelastung im Quartier mindern.

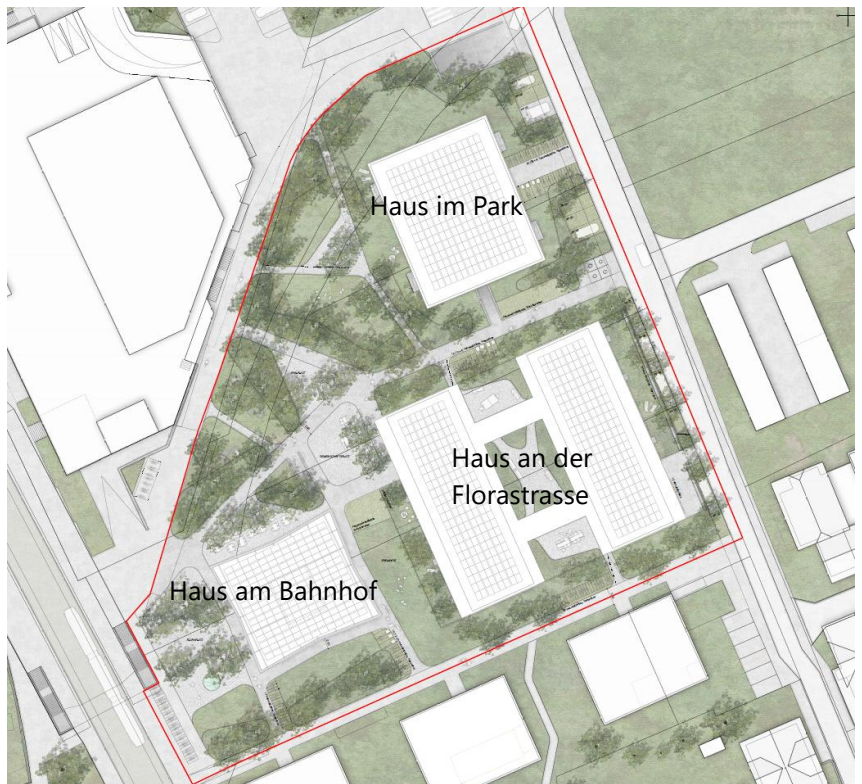


Abbildung 15: Situationsplan Richtprojekt 23.09.24 / Lütolf und Scheuner Architekten, (in Zusammenarbeit mit Brandenberger Kloter Architekten AG SIA BSA) und Atelier TP Landschaftsarchitekten

Ausgleichsflächen

Im Richtprojekt wird der geforderte ökologische Ausgleich gemäss § 40a BauG nachgewiesen. Von der gesamten Gestaltungsplanfläche von 8'231 m² sind rund 1'296 m², entsprechend 15,7 %, als ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen. Diese liegen vorwiegend in den bepflanzten Park- und Randbereichen sowie in extensiv genutzten Grünzonen und tragen zur ökologischen Vernetzung des Areals bei. Die Flächen werden mit einheimischen, standortgerechten Arten bepflanzt und in einem Pflegekonzept dauerhaft gesichert. Ergänzend leisten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie wasserdurchlässige Beläge einen Beitrag zur Biodiversität und zur Klimaanpassung. Damit wird der gesetzlich geforderte Anteil an ökologisch wertvollen Flächen vollumfänglich erreicht.



Abbildung: 16: Situationsplan Richtprojekt Umgebung vom 30.04.2025 Schema Ausgleichsflächen

Beitrag zur Hitzeminderung

Grosskronige, standortgerechte Bäume sowie ein hoher Anteil unversiegelter und begrünter Flächen sorgen für Beschattung und Verdunstungskühlung. Extensive Dachbegrünungen reduzieren die Oberflächentemperaturen und verbessern das Mikroklima. Helle, wasserdurchlässige Beläge und eine gute Durchlüftung zwischen den Baukörpern verhindern Wärmeinseln und fördern den Luftaustausch. In der Gesamtwirkung entsteht ein ökologisch wirksames, klimaangepasstes Freiraumsystem, das zur Hitzeminderung und zur Regenwasserrückhaltung beiträgt.

Retention

Es werden Massnahmen für anfallendes Niederschlagswasser geplant. Diese Massnahmen werden naturnah gestaltet. Deren definitive Lage und Dimensionierung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Anfallendes Regenwasser wird vor Ort versickert und wo möglich, erfolgt die Retention über Versickerungsmulden oder unterirdisch.

3.7 Mobilität

Zufahrt MIV und Anlieferung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Florastrasse. Die Einstellhalle bietet Platz für maximal 101 Parkfelder, die den Bewohnenden sowie Besuchenden zur Verfügung stehen. Gemäss dem Entwicklungsrichtplan (ERP) soll die Parkierung überwiegend unterirdisch erfolgen, was mit der geplanten Anordnung der Parkfelder in der Einstellhalle übereinstimmt.

Die Anlieferung für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss des Hauses am Bahnhof erfolgt über die interne Erschliessung zwischen den Baubereichen B und C. Diese Zufahrt dient ausschliesslich der Anlieferung und dem Feuerwehruzugang und ist entsprechend dimensioniert. Die Fahrbewegungen werden so organisiert, dass ein sicheres Nebeneinander von Anlieferung, Fuss- und Veloverkehr gewährleistet ist. Wende- und Rangiermöglichkeiten sind innerhalb des Areals vorgesehen. Die Anlieferung ist zeitlich beschränkt, sodass die umliegenden Wohnnutzungen und öffentlichen Freiräume möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Anzahl Parkplätze

Aufgrund der vorhandenen öV-Gütekategorie B und der untersuchten Verkehrsmittelwahl sieht der ERP eine Begrenzung auf maximal 1 Parkplatz pro Wohneinheit vor. Diese Vorgabe entspricht den geltenden Normen «Autofreie Umgebung innerhalb vom Quartier». Das Parkplatzangebot umfasst demnach 101 Parkplätze für Bewohnende. Davon sind 8 Parkplätze für das Personal vorgesehen - d.h. es sind 93 Parkplätze für die Bewohnenden vorhanden. Die Personal Parkplätze sind nach Möglichkeit im Bereich des Hauses am Bahnhof anzuordnen.

Zusätzlich sind 12 Besucherparkplätze oberirdisch entlang der Florastrasse angeordnet. Diese Lösung trägt den Anforderungen des Erschliessungsplans Rechnung und erleichtert den Zugang für kurzzeitige Parkvorgänge.

Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs entlang der Florastrasse ist so angeordnet, dass die erforderlichen Sichtzonen vollständig freigehalten werden. Im nördlichen Abschnitt wurden die Parkfelder bewusst etwas länger ausgebildet, um die Einhaltung der Sichtwinkel sicherzustellen. Der vordere Bereich dieser Parkfelder ist mit einem Materialwechsel gekennzeichnet: Er darf überfahren, jedoch nicht beparkt werden. Dadurch bleibt die Sicht auf die Einmündungen und Querungen jederzeit gewährleistet.

Rettungsfahrzeuge

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge erfolgt über den Erschliessungsweg innerhalb des Areals. Die Standorte wurden mit der Feuerwehr/Brandschutz definiert.

Fuss- und Veloverkehr

Die Querung des Areals ist in West-Ost Richtung für den Fuss- und Veloverkehr südlich der Überbauung sowie entlang der Strasse zwischen Migros und Überbauung möglich. Der Raum ist entsprechend gesichert. Zudem führt ein öffentlicher Fussweg durch das Areal.

Die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung entlang der Südseite der Überbauung weist eine Mindestbreite von 3 m auf. Sie verläuft je zu mindesten 1.5 m innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und der restliche Bereich liegt auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 4408.

Auch die öffentliche Fusswegverbindung mit arealinterner Velowegverbindung, die das Areal in West-Ost-Richtung quert, verfügt über eine Mindestbreite von 3 m.

Die internen Fusswegverbindungen innerhalb des Areals sind mit einer Mindestbreite von 1,5 m ausgestaltet und gewährleisten eine gute Erschliessung der Gebäude und Freiräume. Verschiedene kleinere Fusswege ermöglichen den Quartierbewohnenden einfache Querungsmöglichkeiten im Areal.

Zugang Bahnperon

Vorgesehen ist, den Übergang mittels Stahlrohrbügeln oder Pfosten so zu gestalten, dass eine klare Trennung zwischen öffentlichem Platz und Bahnperon entsteht, gleichzeitig jedoch die Bewegung von Fussgängern und Personen mit eingeschränkter Mobilität weiterhin gewährleistet bleibt. Diese bauliche Massnahme trägt sowohl zur Sicherheit als auch zur Orientierung im Übergangsbereich bei und stellt die eisenbahnrechtliche Konformität sicher

Abstellplätze Velo

Auf Basis von einem Abstellplatz pro Zimmer ergibt sich ein Gesamtbedarf von 395 Veloabstellplätzen, der bedarfsgerecht auf die drei Häuser verteilt wird.

Die unterirdischen Langzeitparkplätze werden über Velorampen erschlossen.

Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt über Unterflurcontainer an der Florastrasse auf dem Areal. Die Entsorgung für das Gewerbe in Baubereich A erfolgt wie die Anlieferung.

3.8 Energie und Nachhaltigkeit

Die geplante Überbauung wird nach den Standards des SNBS-Areals (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert gemäss Version 2023.1. Massgebend ist dabei allerdings die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Zertifizierungsvorgabe, wobei die Erstzertifizierung als Voraussetzung für die Baufreigabe vorliegen muss. Alternativ können auch gleichwertige Gebäude- oder Areallabels anerkannt werden, sofern ihre Wirksamkeit hinsichtlich Energieeffizienz, Klimaschutz und Umweltverträglichkeit derjenigen des SNBS-Standards entspricht. Die Gleichwertigkeit ist von der Gesuchstellerin nachzuweisen.

Erläuterung SNBS-Areal (Version 2013.1)

Das SNBS Areal-Label (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz – Areal) ist ein umfassendes Nachhaltigkeitszertifikat für ganze Areale und Quartiere. Es basiert auf einem ganzheitlichen Ansatz, der ökologische, ökonomische und soziale Aspekte der nachhaltigen Entwicklung integriert.

Ein zentrales Ziel des Labels ist die **Energieeffizienz**. Areale, die nach SNBS (Version 2023.1) zertifiziert sind, zeichnen sich durch eine optimierte Gebäudehülle, effiziente Energienutzung und den Einsatz erneuerbarer Energien aus. Dadurch werden der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen deutlich reduziert.

Hinsichtlich des **Klimaschutzes** fördert das Label eine nachhaltige Mobilität mit kurzen Wegen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr und

emissionsarme Transportkonzepte. Zudem werden Massnahmen zur Reduktion der städtischen Wärmeinsel-Effekte und klimaangepasste Freiraumgestaltung berücksichtigt.

Auch der **Umweltschutz** steht im Fokus: Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft und Biodiversität sind zentrale Kriterien. Das Label stellt sicher, dass Materialien nachhaltig beschafft und Wasser effizient genutzt werden. Gleichzeitig werden Grünflächen und naturnahe Lebensräume erhalten oder geschaffen.

Durch seinen ganzheitlichen Ansatz trägt das SNBS Areal-Label (Version 2023.1) massgeblich zur nachhaltigen Entwicklung von Quartieren bei und unterstützt Städte sowie Gemeinden in der Umsetzung ihrer Klimaziele.

Erweiterte Anforderungen an die
Bauökologie und das Innenraumklima

Die Einhaltung der ökologischen Standards und der Raumluftqualität wird durch Abschlussmessungen von Formaldehyd- und TVOC-Werten (Lösungsmittel) sichergestellt, wobei die Grenzwerte der Standards SNBS (Version 2023.1) oder Minergie-ECO (Version 2023.1) einzuhalten sind.

Besonderes Augenmerk wird auf ein behagliches Raumklima im Sommer gelegt. Die Bemessung des sommerlichen Komforts orientiert sich am Klimamodell 2035 (Szenario RCP 8.5). Zudem ist ein Minergie-konformer Nachweis als Grundlage für den Energievollzug erforderlich.

Der sommerliche Komfort wird nach Norm SIA 180 (2014) retrospektiv mit historischen Klimadaten bewertet. Seit rund 1.5 Jahren verlangen Gebäudelabels, wie Minergie (Version 2023.1) und SNBS (Version 2023.1), den Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz mit Klimadatensätzen mit Zukunftsszenarien von IPCC. Das Klimaszenario RCP 8.5 (Representative Concentration Pathways) ist jenes mit der stärksten Erwärmung.

3.9 Lärm

Das Gebiet wurde laut Angaben des Kreisplaners vor 1985 in die Bauzone aufgenommen, ist jedoch für Wohnnutzung nicht ausreichend erschlossen. Daher sind die Planungswerte massgebend. Für maximal 10 % der Wohnfläche können gemäss Artikel 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) Ausnahmen gewährt werden.

Das Gebiet gehört zur Kernzone K1 und K2 und liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Die massgeblichen Planungswerte für Verkehrslärm (Bahn und Strasse) betragen 60 dBA tagsüber (06:00–22:00) und 50 dBA nachts (22:00–06:00). Für Industrie- und Gewerbelärm, wie von der Migros oder der geplanten Einstellhalle, gelten ebenfalls 60 dBA tagsüber (07:00–19:00) und 50 dBA nachts (19:00–07:00).

Bei einer gewerblichen Nutzung erhöhen sich die Grenzwerte für alle Lärmarten um 5 dBA, und es erfolgt keine Beurteilung der Nacht, da sich Personen dort üblicherweise nur tagsüber aufhalten.

Die Untersuchungen anhand des Richtprojekts zeigen folgendes:

- Der Bahnlärm sowie der Industrie- und Gewerbelärm der Migros liegen deutlich unterhalb der Planungswerte.
- Auch die neue Einstellhalleneinfahrt führt nicht zu kritischen Belastungen. Im Sinne der Vorsorge sind die Rampenseitenwände bei einer offenen Zufahrrampe absorbierend zu verkleiden.
- Die Lärmbelastung durch die Hauptstrasse liegt in den oberen Geschossen der Gebäude mindestens 1 dBA unterhalb der Planungswerte.
- Richtung Sandgasse werden die Planungswerte bei Gebäude C erreicht, aber nicht überschritten.
- Die Anforderungen an die Erschliessung von Bauzonen gemäss Art. 30 LSV sind mit dem vorliegenden Richtprojekt somit vollständig erfüllt.

3.10 Hindernisfreies Bauen

Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung und Haupteerschliessung zu den Gebäudeeingängen sind als befestigte Fläche auszubilden und hindernisfrei zu gestalten. So sind Querungen auch für Rollatoren oder Rollstühle möglich. Es sind ausreichend IV-Parkplätze in der Einstellhalle und bei den Besucherparkplätzen zu Verfügung zu stellen. Die Zugänge zur Tiefgarage sind hindernisfrei gestaltet.

3.11 Brandschutz

Die Brandschutznorm und die Richtlinien des Vereins kantonaler Feuerversicherungen (VKF, Version 2015) sind einzuhalten. Insbesondere muss der Brandwiderstand der Bauteile den VKF-Richtlinien entsprechen. Die VKF-relevante Gesamthöhe darf nicht mehr als 30m aufweisen.

Für den Gemeinschaftsraum auf dem Haus am Bahnhof wurde vom Brandschutz eine Bewilligung in Aussicht gestellt. Die Gemeinde Reinach ist für den Brandschutz zuständig. Der Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse überschreitet die 30 m realisierte Gesamthöhe, ist aber zulässig insofern er mit nur max. 50 Personen belegt wird, keine Wohnung oder Studio darstellt und/oder keine geschlossenen Wände oder ein geschlossenes Dach hat.

4. Gestaltungsplan Florastrasse

4.1 Situationsplan 1:500

Der Gestaltungsplan «Florastrasse» besteht aus den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.

Verbindliche Inhalte

Der Situationsplan zeigt den Perimeter, die Dimension der bebaubaren Baubereiche und des nicht bebauten Innenhofes im Baubereich B, die Umgebungsbereiche, die öffentliche und interne Erschliessung und Parkierung inklusive der Ein- und Ausfahrt der Rampe der Einstellhalle sowie die Entsorgung und die Bepflanzung. Diese Elemente sind – wenn nicht anders vermerkt – in ihrer Ausführung, Lage und Dimension verbindlich. Die Bepflanzung ist in ihrer Lage und Anzahl schematisch. Ebenfalls sind die Erschliessungsachsen (Zufahrten, Fuss- und Radwege, Entsorgung) als schematische Lagen zu verstehen.

Orientierende Inhalte

Als orientierende Bestandteile sind weiter das Richtprojekt, die Zonen-grenze, der öffentliche Fuss- und Radweg zwischen Migros und Überbauung und der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht dargestellt. Ebenso die relevanten Elemente aus dem Erschliessungsplan Sandgasse.

Der Plan 1:500 ist georeferenziert. Für die technische Umsetzung durch die Fachleute ist deshalb keine weitergehende Vermassung erforderlich. Die Vermassung hat orientierenden Charakter.

Orientierend sind zwei Schnitte (Ost-West, Nord-Süd) dargestellt.

4.1.1 Baubereiche

Die bebaubaren Baubereiche legen die maximal zulässigen Volumina der Bauten fest. Im Vergleich zum Richtprojekt weisen sie in der Regel Toleranzen von weniger als 1m bis maximal 2 m auf. Diese Toleranzen gewährleisten eine gewisse Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf die genaue Lage baulicher Elemente.

Das Projekt umfasst insgesamt drei oberirdische Baubereiche. Die Definition der Baubereiche ermöglicht eine klare bauliche Strukturierung und schafft gleichzeitig die erforderlichen Spielräume für eine präzise Anpassung an die projektspezifischen Anforderungen.

Baubereich A

Baubereich A definiert das Bauvolumen mit gewerblicher Erdgeschoss-nutzung in Bahnhofsnähe. Hier ist auch eine Gastronomienutzung auf Seiten des Bahnhofes vorgesehen. In den oberen Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Hier ist ein Gebäude mit einer Höhe von bis zu 30 m möglich sowie zusätzlich eine Dachterrasse mit einem Gemein-schaftsraum. Der Baubereich A weist eine Toleranz von 1m gegenüber dem Richtprojekt auf.

Baubereich B	Baubereich B umfasst zwei Baukörper, die durch Erschliessungsbrücken miteinander verbunden sind und einen gemeinsamen Innenhof aufweisen. Die Besonderheit in diesem Baubereich ist, dass dessen Form, die nach innen versetzte Positionierung der Erschliessungsbrücken sichert und deren Lage durch die vorgegebene Toleranz flexibel bleibt. Baubereich B weist also eine Toleranz von 1m auf, bis auf im Hofbereich des Baubereiches B. Dort ist eine 2m Toleranz in Nord-Süd-Richtung angedacht. (Somit wurde gesichert, dass die genannten Erschliessungsbrücken nach innen versetzt werden müssen und kein Blockrand entsteht, da dies ein zentrales Element der Gebäudegestaltung ist.)
Baubereich C	Baubereich C beinhaltet das «Haus am Park», ein reines Wohngebäude mit einer möglichen Gesamthöhe von bis zu 27.00m. Der Baubereich C weist in den Aussenmassen eine Toleranz von 2m auf, da bei diesem Gebäude eine Fassade mit aussenliegenden Elementen geplant ist. Das Gebäude ist von der privaten Grünfläche umgeben, die von den Bewohnenden genutzt wird.
Baubereich U	Der Baubereich U umfasst die unterirdischen Bauteile, welche Nebenräume, Veloparkierungsflächen und die Einstellhalle beinhalten. Im Gestaltungsplan ist dieser Bereich mit grosszügigen Toleranzen definiert, um eine flexible Planung der Einstellhalle zu ermöglichen. Dabei wurde gezielt darauf geachtet, dass das «Grüne Dreieck» nicht unterbaut wird.

4.1.2 Umgebungsbereiche

Die verschiedenen Umgebungsbereiche und Elemente gemäss den Richtprojekten «Umgebung» bzw. deren Konzeptionen werden rechtsverbindlich verankert und entsprechend in den Sondernutzungsvorschriften definiert. Dabei werden sechs verschiedene Umgebungsbereiche definiert.

Umgebungsbereich 1 «Grünes Dreieck»	Der Umgebungsbereich 1 «Grünes Dreieck» definiert die Gestaltung und Konzeption des Areals. Er ist entsprechend nach dem Umgebungsplan des Richtprojekts zu gestalten. In diesem Bereich sind auch eine ökologische Ausgleichsfläche und die Spiel- und Aufenthaltsflächen zu realisieren. Diese sind vielseitig für verschiedene Altersstufen zu konzipieren. Dieser Umgebungsbereich ist für motorisierte Fahrzeuge nicht zugänglich. Die Bepflanzung wird ebenfalls gesichert. Die Lage und Anzahl der Bäume / Sträucher sind schematisch.
Umgebungsbereich 2 «Haus am Park»	Der Umgebungsbereich 2 «Haus am Park» dient als gemeinschaftlich genutzte Gartenanlage für die Bewohnenden des Baubereichs C. Er kombiniert vielfältige Pflanzenflächen, die einladende Rückzugsorte schaffen, mit einer integrierten Spielfläche, wodurch eine harmonische und vielseitige Freiraumgestaltung entsteht.
Der Umgebungsbereich 3 «Strassenbegleitendes Grün»	Der Umgebungsbereich 3 «Strassenbegleitendes Grün» stellt eine Grün- und Funktionszone entlang der Strasse dar, die sowohl

erschliessungstechnische als auch ökologische Funktionen erfüllt. In dieser Zone werden oberirdische Parkplätze, Unterflurentsorgung und Fahrradabstellplätze integriert. Zudem verläuft entlang der südlichen Perimeterlinie ein öffentlicher Fuss- und Veloweg. Die Anordnung dieser Elemente erfolgt so, dass die charakteristische Grünflächenstruktur erhalten bleibt und gleichzeitig eine ästhetisch ansprechende sowie funktionale Nutzung sichergestellt wird.

Umgebungsbereich 4
 «Private Gärten»

Im Umgebungsbereich 4 «Private Gärten» sind private Gärten vorgesehen. Einfriedungen sind ausschliesslich mit natürlichen Materialien wie beispielsweise Büschen oder Sockelmauern zulässig. Diese Einfriedungen sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen und einem übergeordneten Gestaltungskonzept entsprechen.

Umgebungsbereich 5
 «Quartier- und Spielflächen»

Der Umgebungsbereich 5 «Quartier- und Spielflächen» dient als Aufenthaltsbereich für die Bevölkerung. Er umfasst Spielplätze und Spielwiesen für Kinder jeden Alters und ist grosszügig sowie qualitativ hochwertig zu gestalten und zu möblieren. Der Bereich ist multifunktional nutzbar, um verschiedene Bedürfnisse der Bewohnenden zu erfüllen. Im zentralen Bereich ist ein arealinterner Quartiersplatz vorgesehen, der als gemeinschaftliche Fläche für die Bewohnenden aller Baubereiche dient. Die Fläche nördlich des Baubereichs A ist für die Nutzung durch die Gastronomie im Sockelgeschoss vorgesehen.

Umgebungsbereich 6
 «Platz am Bahnhof»

Der Umgebungsbereich 6 «Platz am Bahnhof» fungiert als öffentlicher Platz sowie als einladender Aufenthalts- und Ankunftsort für das gesamte Areal und den Bahnhof. Er bildet einen zentralen Treffpunkt für Bewohnende und Besuchende. Der Platz ist ein markanter Anknüpfungspunkt für den Baubereich A und strahlt einen repräsentativen Charakter aus. Geplant sind schattenspendende Bäume, komfortable Sitzgelegenheiten und Wasserspiele, die den Platz zu einem attraktiven und funktionalen Raum machen.

Umgebungsbereich 7
 »Florahof«

Der Umgebungsbereich 7, auch "Florahof" genannt, bildet den zentralen Aussenraum für die Bewohnenden des Baubereichs B. Als Innenhof konzipiert, bietet er einen geschützten Rückzugsort und dient gleichzeitig als Begegnungs- und Erschliessungsfläche.

Der Florahof wird mit einer durchdachten Möblierung ausgestattet, um eine angenehme Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Grünflächen und Pflanzungen prägen das Bild des Innenhofs. Ergänzend werden die flankierenden Erschliessungslauben mit einer Vertikalbegrünung vorgesehen. Diese Massnahme trägt nicht nur zur Verbesserung des Mikroklimas bei, sondern unterstützt auch die gestalterische Integration des Hofes in die umgebende Architektur.

4.1.3 Erschliessung

Im Gestaltungsplan wird über eine Erschliessungsfläche die Zufahrt für die Blaulichtorganisation und für den MIV (Zufahrt Einstellhalle), die Parkierung sowie die Entsorgung geregelt. Die Besucherabstellplätze sind an der Florastrasse zu realisieren. Sie sind allesamt schematisch im Gestaltungsplan verortet. Ebenso alle öffentlichen Velo- und Fusswegverbindungen. Diese garantieren eine öffentliche Durchwegung von der Florastrasse zum Bahnhof. Weiter werden die arealinternen Wege gesichert. Diese binden das Quartier und die anderen Quartiere an. MIV ist in den Umgebungsbereichen nicht zulässig, ausser zur Erschliessung der Einstellhalle. Der autofreie Freiraum innerhalb der Überbauung ist somit garantiert.

4.2 Sondernutzungsvorschriften

Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan gliedern sich in sechs Hauptkapitel, welche nachfolgend erläutert werden:

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Gestaltungsplan Florastrasse West schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung in diesem Areal in hoher Qualität. Der vorliegende Gestaltungsplan sichert die Qualitäten der Überbauung und Freiraumgestaltung und gibt weitere planerische Vorgaben für das zu realisierende Bauprojekt. Der Gestaltungsplan stützt sich weiter auf die Richtprojekte, die behördlichen Vorgaben sowie auf die orientierenden Fachgutachten.

4.2.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Baubereiche, Nutzungsmass

Die im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereiche legen die überbaubare Fläche der Bauten fest und dürfen für die oberirdischen Gebäude nicht überschritten werden. Sie sind zudem in Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich definiert. Somit können Flächen (innerhalb der Baubereiche) im Rahmen des Baugesuchs noch flexibel verschoben werden.

Die Höhe der einzelnen Baubereiche wird in den SNV ebenfalls definiert. Sie richtet sich nach dem Ergebnis des Studienauftrages bzw. dem Richtprojekt. Gegenüber dem Richtprojekt wurde die maximale Höhenkote (Höchster Punkt der Dachkonstruktion) leicht erhöht. Damit ist für die bauliche Realisierung genügend Flexibilität vorhanden.

Für die Bemessung der relevanten Höhen gilt das massgebende Terrain gemäss BauG. Die heutige muldenartige Terrainausbildung wird

angepasst. Ziel ist es, das Terrain und die Erscheinung der Bauten harmonisch anzugleichen. Ebenso ist der Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird für den Baubereich A eine EG Kote (Formal: 1. Vollgeschoss) festgelegt (planerische Festlegung des Terrains). Da auf Stufe Richtprojekt noch gewisse Unschärfen bestehen, hat die EG Kote (Formal: 1. Vollgeschoss) eine Toleranz von +/- 30cm. Entsprechend sind die Schnitte nur orientierend im Plan.

Nutzung

Die Nutzung der Baubereiche richtet sich nach den Bestimmungen des BNO Reinach. Im Erdgeschoss des Baubereichs A wird eine publikumsorientierte Nutzung angestrebt, beispielsweise ein Gastronomiegewerbe. Ebenso ist ein Gemeinschaftsraum im Baubereich B zu realisieren, der für alle Bewohnenden des Areals zur Verfügung steht. Dieser dient der Quartiergemeinschaft. (siehe §7 SNV)

Um eine angemessene Nutzung und Aufenthaltsqualität sicherzustellen, wird für diesen Raum eine Mindestfläche von 30 m² festgelegt. Diese Grösse erlaubt die Durchführung gemeinschaftlicher Anlässe, Sitzungen oder Freizeitaktivitäten und gewährleistet eine flexible Nutzung für unterschiedliche Bewohnerschichten. Der Gemeinschaftsraum befindet sich auf dem Dach des Gebäudes im Baubereich A und grenzt an eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse.

Untergrund

Nur innerhalb des definierten Baubereichs «Baubereich U» sind Unterverbaubauten und unterirdische Bauten erlaubt. Notwendige bauliche Massnahmen zur Erstellung der unterirdischen Bauten dürfen im Rahmen der Erstellung über den festgelegten Baubereich um das technisch notwendige abweichen.

Für die Tiefgarage dürfen die Strassenabstände unterschritten bzw. die Strassenbaulinie überschritten werden.

Nebennutzflächen

Klein- und Anbauten sind im ganzen Perimeter zulässig. Diese Bauten dienen den vordefinierten Zwecken (Velounterstände, Spiel- und Freizeitelemente, Fluchttreppen). Sie sind qualitativ zu gestalten und in die Umgebung zu integrieren. Dimension und Nutzung richten sich nach dem BNO Reinach. (siehe §6 SNV)

Gestaltung

§ 8 SNV sichert die architektonische Gestaltung der Gebäude. Die Gestaltung des Areals unterliegt hohen Anforderungen. Alle Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung sowie Material- und Farbwahl so zu gestalten, dass eine besonders harmonische Gesamtwirkung erzielt wird. Bei der Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist ein differenzierter Ausdruck zulässig und erwünscht. Die Baubereiche B und C wurden im Richtprojekt schon detailliert ausgearbeitet. Hier hat sich die Gestaltung enger am Richtprojekt zu orientieren. Für Baubereich A erfolgt die genaue Gestaltung im Verfahren der Baubewilligung. Die gestalterische Ausformulierung des Hochhauses hat sich dem übergeordneten Gesamtkonzept unterzuordnen und wird im weiteren Projektverlauf durch die Brandenberger Kloter Architekten AG

erarbeitet sowie mit der Gesamtplanung unter der Leitung der Lütolf Scheuner Architekten AG koordiniert. Entsprechend weist das Richtprojekt für den Baubereich A in Bezug auf die architektonische Gestaltung noch nicht den gleichen Vertiefungsgrad auf wie die Richtprojekte der Baubereiche B und C von Lütolf Scheuner Architekten AG.

Dachgestaltung und Energieproduktion

Dachflächen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind mit Photovoltaikanlagen auszustatten und grosszügig zu begrünen. Für die Dachterrassen gilt, dass sie ebenfalls möglichst begrünt werden sollen, wobei auch hier die Integration von Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden muss. Die Dachterrassen müssen zudem einer ökologischen Funktion gerecht werden, indem sie Kleinstrukturen, dichte Bepflanzungen, vielseitige Nischen und Substraterhöhungen aufweisen. Anlagen zur Energiegewinnung, wie Photovoltaikanlagen, dürfen die zulässigen Höhenkoten überschreiten. (siehe §9 SNV)

Dachterrasse / Höhe über 30m

Mit der geplanten Dachterrasse und dem Gemeinschaftsraum auf dem «Haus am Bahnhof» erfolgt eine Überschreitung der Gesamthöhe von 30m. Dies ist baurechtlich entsprechend § 7 über die Höhenkote gesichert.

Ab einer Gesamthöhe von 30m gelten strengere Brandschutzanforderungen. Daher sind auf dem Dach (bzw. über 30m) nur Nutzungen erlaubt, die diesen Anforderungen entsprechen. (siehe Brandschutzgutachten)

4.2.3 Umgebung und Freiraum

In § 10 SNV werden die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze definiert. Dazu gehören:

- Mindestinhalte für den Umgebungsplan (Stufe Baugesuch)
- Sicherung der Konzeptinhalte aus dem Richtprojekt «Umgebung»
- Die Umgebung auf dem Areal ist ökologisch wertvoll und so zu gestalten, dass ein zusammenhängender Freiraum entsteht. Es sind standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzen mit einer Vielfalt an Arten und Grössen zu verwenden.
- Die Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen sind zu fördern. Die Flächen sind, wann immer möglich, unversiegelt zu lassen.
- Die Anzahl und Dichte der Bepflanzung / Gehölze richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung.

In den §11 und 12 werden die spezifischen Anforderungen für die jeweiligen Umgebungsbereiche gemäss Kapitel 4.1.2 definiert. Sie enthalten Vorgaben zur Gestaltung, zur Art der Bepflanzung, zur Materialisierung sowie zu möglichen Abgrenzungen (Mauern, Gartensträucher und Pflanzbereiche) und zu zulässigen Kleinbauten.

Für die Bepflanzung der Aussenräume werden ausreichende Substrathöhen sichergestellt, um ein nachhaltiges Wachstum der Vegetation zu gewährleisten. Es werden Substrathöhen von 1,5 m für grosskronige Bäume, 1,2 m für mittel- bis kleinkronige Bäume sowie 0,8 m für Strauch- und Heckenpflanzungen angestrebt. Grosskronige Bäume sind insbesondere im Bereich des Floraparks vorgesehen, der nicht unterkellert ist und somit optimale Standortbedingungen bietet. In den übrigen Bereichen wird die erforderliche Substrattiefe soweit möglich ebenfalls umgesetzt, um die langfristige Entwicklung der Vegetation zu sichern.

4.2.4 Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Zufahrten und Wege	In § 13, 14 und 15 werden die spezifischen Anforderungen zur Erschliessung und Parkierung definiert. Dazu gehören die zulässigen Zufahrten, die Parkierung und die Lage der Veloabstellplätze. Entlang der südlichen Grenze zur Parzelle Nr. 4408 verläuft eine durchgehende öffentliche Wegverbindung mit einer Gesamtbreite von mindestens 3 Metern. Diese wird auf den beiden angrenzenden Parzellen je zu 1.5 Metern Breite ausgebildet und damit rechtlich und funktional sichergestellt. Die Wegverbindung gewährleistet eine gute Durchlässigkeit für den Langsamverkehr und stärkt die Vernetzung innerhalb des Quartiers.
Abstellflächen	Die Parkierung für Autos und Velos (§ 14 und 15) erfolgt gemäss Parkplatzreglement Reinach. Für Velos sind sowohl Langzeitabstellplätze (Keller, abschliessbare Räume EG) wie auch Kurzzeitabstellplätze (vgl. Situationsplan) auf dem Areal in der Nähe der Eingänge zu erstellen. Die MIV-Parkplätze für die Bewohnenden sind unterirdisch in der Tiefgarage zu realisieren. Die Besucherparkplätze können oberirdisch realisiert werden. Weiter sind die Abstellplätze mit einer Grundinfrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen auszustatten (power-to-garage, nach SIA 2060 Ausbaustufe C1).
Trafostation	Im gesamten Gestaltungsplanperimeter besteht die Möglichkeit, eine für die Erschliessung erforderliche Trafostation zu realisieren. Dabei wird angestrebt, die Trafostation, sofern technisch und wirtschaftlich machbar, unterirdisch zu platzieren (wenn möglich in der Nähe zur Rampe der Tiefgarage), um die gestalterische Integration in das Areal zu gewährleisten. Zudem wird bei der Planung der Trafostation darauf geachtet, dass geeignete Massnahmen zur Abschirmung von Elektrosmog getroffen werden, um die Umgebung bestmöglich zu schützen.
Hindernisfreies Bauen	Die „öffentliche Fuss- und Velowegverbindung“ sowie die Haupteerschliessung zu den Gebäudeeingängen sind als befestigte Flächen auszuführen und barrierefrei zu gestalten. Damit wird eine uneingeschränkte Nutzung für alle Personengruppen gewährleistet.

In der Einstellhalle (bei den Besucherparkplätzen oberirdisch) sind speziell ausgewiesene Parkplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität vorgesehen. Diese Plätze sind breiter dimensioniert und in der Nähe von Aufzügen angeordnet, um kurze und komfortable Wege zu den Gebäuden zu gewährleisten.

Entsorgung

Für die Entsorgung sind Unterflurcontainer oder klassische Container zu erstellen. Diese können im Bereich «Entsorgung» am bezeichneten Standort realisiert werden. Der Standort ist mit der Voegtlin-Meyer Entsorgung AG zu koordinieren. Für Grüngut können auch anderswertige Lösungen realisiert werden.

4.2.5 Umwelt

Lärmschutz

Die Lärmschutzanforderungen für den Gestaltungsplan Florastrasse richten sich nach den Bestimmungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV). Es kommen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Bauzonenplan zur Anwendung.

Energie und Klima

Der geplante Energiestandard bzw. entsprechende Abweichungen werden in § 21 verankert. (gemäss Kapitel 3.6)

Die Wärmeversorgung erfolgt, sofern technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, mit Fernwärme über den Wärmeverbund Reinach AG.

Beleuchtung

Insbesondere zum Schutz der Insekten ist die Aussenbeleuchtung nur mit warmweissem Licht (bis 2.800 Kelvin) zu erstellen und auf das notwendige Minimum (Sicherheit) zu beschränken. Eine Nachtabsenkung ist zwingend. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten zu richten.

Entwässerung, Retention

Anfallendes Regenwasser wird vor Ort versickert. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt die Retention mittels Versickerungsmulden oder unterirdisch.

4.2.6 Schlussbestimmungen

Beurteilung

Die Komplexität von Projekten – insbesondere in der Innentwicklung – hat zugenommen. Entsprechend sind die Bauten im Baugesuch auf ihre Rechtskonformität und Qualität zu beurteilen. Dies hat durch Fachpersonen aus dem Bereich Architektur, Raumplanung und Landschaftsplanung zu erfolgen.

Etappierung

§ 24 regelt die Etappierung. Die Überbauung kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligungen können einzeln erteilt werden. Die Umgebungsbereiche werden mit ihrem jeweiligen Baubereich parallel realisiert.

Dienstbarkeiten

Die notwendigen Rechte sind mittels Dienstbarkeiten spätestens mit der Baufreigabe sicherzustellen.

5. Würdigung der Planung

5.1 Verhältnis zur übergeordneten Planung

Die Ziele des kantonalen Richtplans (dichte Innentwicklung, Aktivierung von gut erschlossenen Kernzonen) wird mit der vorliegenden Überbauung gefördert und gestützt. Die geforderten 75 E/ha werden übertroffen. Die geplante Überbauung umfasst rund 255 Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Gestaltungsplanperimeters mit einer Fläche von 8'231 m². Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Dichte von rund 310 Einwohnern pro Hektare. Diese Dichte entspricht einer kompakten, innerörtlichen Wohnnutzung im Bereich eines gut erschlossenen Zentrumsstandorts und trägt zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens bei. Die Gemeinde aktiviert also an zentrale Lage wichtige Innentwicklungsreserven.

5.2 Verhältnis zur kommunalen Nutzungsplanung und kantonalen Gesetzgebung

Der Gestaltungsplan Florastrasse West erfüllt die Ziele des räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Reinach. Er stärkt die innere Siedlungsentwicklung an zentraler, optimal erschlossener Lage und trägt damit zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens bei. Mit der Kombination von Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entsteht ein lebendiges, durchmisches Quartier, das die im Konzept angestrebte Zentrumsfunktion stärkt. Die sorgfältige städtebauliche Setzung der drei Baukörper schafft eine klare Gliederung des Areals und fügt sich zugleich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein. Grosszügige Freiräume, durchgrünte Aufenthaltsbereiche und ökologische Ausgleichsflächen fördern die Aufenthaltsqualität und leisten einen Beitrag zur Klimaanpassung. Insgesamt unterstützt der Gestaltungsplan die im Entwicklungskonzept formulierte Vision einer kompakten, qualitätsvollen und nachhaltigen Weiterentwicklung des Ortszentrums Reinach und erfüllt die Anforderungen gemäss BNO der Gemeinde Reinach. Die nachfolgenden Ausführungen konkretisieren die Herleitung und Interessenabwägung gemäss § 4 Abs. 4 BNO. Der Gestaltungsplan weicht gegenüber der übergeordneten Gesetzgebung wie folgt ab:

- Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausnutzungsziffer erhöht.
- Die in der BNO definierten Fassaden- und Gesamthöhen werden ausser Kraft gesetzt. Es gelten die Vorschriften gemäss Gestaltungsplan. Somit gilt anstatt einer Gesamthöhe von 16m eine spezifische Gesamthöhe für die jeweiligen drei Baubereiche (Höhenkoten).
- Es gelten umfassende Vorschriften zur Umgebungsgestaltung.

Die Vorgaben gemäss § 21 BauG und für die Abweichungen von der BNO (§4) werden eingehalten. Durch die Erhöhung der AZ und der Gesamthöhe kann in einer höheren Dichte gebaut werden (haushälterische Bodennutzung). Die höhere Dichte, die höheren Gesamthöhen und die reduzierten Gebäude- und Grenzabstände lassen sich aber auch durch eine höhere bauliche- und Umgebungsqualität rechtfertigen.

Das qualitätssichernde Verfahren in Form eines Studienauftrags gewährleistete eine sorgfältige Prüfung mehrerer städtebaulicher Ansätze und führte zu einem überzeugenden, ortsbaulich abgestimmten Gesamtkonzept. Die geplante Verdichtung an zentraler Lage beim Bahnhof Reinach Nord entspricht dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und trägt zur qualitätsvollen Innenentwicklung bei.

- Durch die höhere Dichte und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen wird die Zentrumsfunktion dieses Gebiets gestärkt und das Quartier nachhaltig belebt.
- Die abgestufte Höhenentwicklung mit zwei höheren Gebäuden und einem tieferen Hofhaus schafft eine klare städtebauliche Ordnung und stärkt die Identität des Ortes. Das Hochhaus am Bahnhof setzt dabei einen markanten Akzent im Ortsbild und übernimmt eine orientierende und adressbildende Funktion. Trotz erhöhter Bauhöhen bleibt die Besonnung der Nachbarparzellen gewährleistet, und die Gebäude fügen sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein.
- Die kompakte Bebauung ermöglicht grosszügige, zusammenhängende Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologischer Wirksamkeit. Umfangreiche Begrünungen, grosskronige Bäume und Retentionsflächen fördern die Hitzeminderung und unterstützen eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Mit der qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung, den vielfältigen Freiräumen und der grosszügigen Bepflanzung entsteht ein lebenswertes Quartier, in welchem auch ökologische Qualitäten vorhanden sind.
- Die reduzierten Gebäude- und Grenzabstände erlauben eine urbane Dichte und schaffen zugleich geschützte Innenbereiche für gemeinschaftliche Nutzungen und Durchwegungen.
- Der Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und gemeinschaftlichen Einrichtungen sorgt für eine funktionale Durchmischung und belebt das Areal dauerhaft. Dank dem durchgeführten Studienauftrag kann ein Projekt realisiert werden, das auch ortsbaulich einen Mehrwert bringt und sich sehr gut in die Umgebung einfügt.
- Mit dem autofreien Innenbereich der Siedlung, der sinnvollen Erschliessung und dem feinmaschigen, durchgehenden Wegnetz für den Fussgänger- und Veloverkehr wird die Aufenthaltsqualität weiter gestärkt. Weitere Umweltthemen (Energie, Belichtung, Lärm) werden gemäss heutigem Stand und Wissen umgesetzt.

Mit der Regelbauweise würden viele dieser Ziele nicht erreicht werden. Sie würden sich ökonomisch nicht rechnen und die geforderte Einwohnerdichte ist nur über einen grossen Flächenverbrauch (wenn überhaupt) erreichbar.

- Durch die Gestaltungsplanpflicht für dieses Areal kann und soll von der Regelbauweise abgewichen werden, um eine qualitativ hochwertige Bebauung zu ermöglichen, die gezielt auf die besonderen Voraussetzungen dieses Standorts eingeht und dessen Potenziale stärkt.
- Die zulässige Ausnützung und Bauhöhe der Regelbauweise hätten keine der Lage entsprechende Verdichtung ermöglicht und stünden im Widerspruch zur angestrebten qualitätsvollen Innenentwicklung.
- Eine Umsetzung nach BNO hätte zu einer kleinteiligen und unzusammenhängenden Bebauung geführt, die keine städtebauliche Einheit und keine klare Adressbildung am Bahnhof schaffen könnte.
- Die Einhaltung der Grenzabstände und Höhenlimiten hätte grosszügige, zusammenhängende Freiräume verunmöglicht und die Aufenthalts- sowie Freiraumqualität deutlich eingeschränkt.
- Die Regelbauweise erlaubt keine räumliche Gliederung in Platz, Hof und Park, wodurch die angestrebte städtebauliche und freiräumliche Vielfalt nicht erreichbar wäre.
- Die komplexe Lage zwischen Bahnanlage, Gewerbe- und Wohnbauten erfordert ein koordiniertes, übergeordnetes Konzept, das nur über einen Gestaltungsplan sichergestellt werden kann.
- Innerhalb der Regelbauweise wäre weder der gewünschte Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und gemeinschaftlichen Einrichtungen noch die notwendige Durchmischung und Belebung des Areals umsetzbar gewesen.
- Das im Rahmen des Studienauftrags entwickelte, qualitätssichernde Gesamtkonzept setzt eine höhere gestalterische und städtebauliche Freiheit voraus, wie sie nur der Gestaltungsplan ermöglicht.

5.3 Schlusswürdigung

Der Gestaltungsplan Florastrasse West ist auf die gewünschte Entwicklung der Gemeinde Reinach ausgerichtet. Er ermöglicht ein zukunftsgerichtetes Wohnquartier und trägt zur Weiterentwicklung Reinachs bei. Es werden grosszügige neue Frei- und Aufenthaltsräume in hoher Qualität geschaffen.

Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der Raumplanung, der übergeordneten Planung des Kantons Aargau, der Region und der Gemeinde Reinach überein. Die wesentlichen Vorzüge eines Gestaltungsplans sind gegeben.