

Reinach AG

Gestaltungsplan «Florastrasse West» Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Situationsplan 1:500 vom 09. Juni 2026

Vorprüfungsbericht vom: 26. Februar 2026

Mitwirkung	vom 23. Januar 2026	bis	23. Februar 2026
------------	---------------------	-----	------------------

Öffentliche Auflage	vom	bis	
---------------------	-----------	-----	-------

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Julius Giger

.....
Luca Zanatta

Genehmigungsvermerk

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen.....	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
3.	Umgebung und Freiraum.....	6
4.	Erschliessung und Parkierung	8
5.	Umwelt	9
6.	Schlussbestimmungen.....	11

1. Allgemeine Bestimmungen

§1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Florastrasse West schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Er sichert die Qualitäten aus den Richtprojekten Architektur und Umgebung.

§2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan Florastrasse West, Situationsplan 1:500 vom 09. Juni 2026
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan vom 09. Juni 2026

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- 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

³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 09. Juni 2026
- Beilage 1: Lärmgutachten vom 12. November 2024, Conrad Akustik
- Beilage 2: Fachbereich Erschliessung und Verkehr vom 31. Oktober 2025, Eichenberger AG

§3

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

§4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Bestimmungen der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Reinach AG sowie das übergeordnete Bau- und Planungsrecht.

§5

Bedeutung des Richtprojektes

¹ Die Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung» sowie das Material-, Farb- und Gestaltungskonzept haben wegleitenden Charakter. Sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

² Für die Beurteilung der Bauprojekte sind insbesondere nachfolgenden Kriterien aus den wegleitenden Richtprojekten "Architektur" und "Umgebung" massgebend:

- dem Ortsbaulichen Ansatz,
- den verschiedenen Bautypologien «Haus im Park», «Haus am Bahnhof» und «Haus im Garten»,

- dem Innenhof im Baubereich B und seiner Ausgestaltung»,
- den Aussengeschosflächen (Balkone, Loggien) für jede Wohnung und den privaten Aussenräumen (Gärten),
- den Elementen und der Ausprägung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Frei- und Aussenraumgestaltung,
- dem Erschliessungskonzept und der Durchwegung,
- dem Farb- und Materialkonzept.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

§6

Baubereiche

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Situationsplan 1:500 realisiert werden.

² Im Baubereich B sind die zwei Gebäudeteile durch eine gemeinsame Erschliessung und einen gemeinsamen Aussenraum / Innenhof miteinander zu verbinden (Verbindung Baubereiche). Die verbindenden Gebäudeteile sind dabei offen auszugestalten.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten gemäss §19 BauV, wie überdachte Veloabstellplätze, Spielanlagen oder Aufenthaltsbereiche im Freien, Erschliessungsanlagen zulässig. Sie sind qualitativ zu gestalten und in die Umgebung zu integrieren. Die Lage orientiert sich an dem Richtprojekt «Umgebung». Deren definitive Ausgestaltung (Lage, Ausführung) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Unterniveau- und unterirdische Bauten sind nur im Baubereich U zulässig.

§7

Nutzungsmasse und Höhen

¹ Anstelle der Fassadenhöhe und Gesamthöhe wird eine maximale Höhenkote gemäss untenstehender Tabelle bestimmt.

Baubereich	Kote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion in m.ü.M.	Anrechenbare Geschossfläche Total maximal (aGF)
A	557.90*	4100 m ²
B	539.60	5000 m ²
C	550.00	4100 m ²

* Im obersten Geschoss ist ein Attikageschoss auszubilden. Eine Dachterrasse für die Bewohnenden ist zulässig.

² Für den Baubereich A gilt für das 1. Vollgeschosses eine Kote von 523.30 m.ü.M. als massgebendes Terrain, wobei eine Abweichung von +/- 30 cm zulässig ist.

³ Im Baubereich A sind im 1. Vollgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig. Im westlichen und nördlichen Bereich, zur Bahnhofseite und zum vorgelagerten Umgebungsbereich «Quartier- und Spielfläche» hin, ist ein angemessener Anteil an publikumsorientierter Nutzung wie Läden, Restaurants oder Dienstleistungen anzustreben.

⁴ Im 1. Vollgeschoss des Baubereichs B, auf der dem Park zugewandten Seite, ist ein Gemeinschaftsraum zu erstellen, der von den Bewohnenden aller Baubereiche genutzt werden kann. Dieser hat eine Mindestfläche von 30 m² auszuweisen.

§8

Gestaltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der architektonischen und gestalterischen Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist ein differenzierter Ausdruck zu wählen.

² Der Baukörper im Baubereich A ist als städtebaulicher Solitär mit einem erhöhten, deutlich ausgebildeten Sockel auszuführen. Die Fassade ist horizontal und vertikal gegliedert, aus mineralischen Materialien zu erstellen und in warmen Erdtönen mit differenzierten Oberflächenqualitäten zu gestalten.

³ Die beiden Baukörper im Baubereich B sind auf einem niedrigen, deutlich ausgebildeten Sockel zu errichten. Die Fassaden sind mit grosszügigen Lauben, vertikalen Strukturelementen und einer hellen, natürlichen Farbgebung auszuführen.

⁴ Der Baukörper im Baubereich C ist auf einem leicht erhöhten, deutlich ausgebildeten Sockel anzuordnen. Die Fassade ist fein zu gliedern, mit plastisch ausgebildeten Lauben zu versehen und in ruhigen, natürlichen Farbtönen zu gestalten.

§9

Dachgestaltung und Energieproduktion

¹ Die Dächer sind flächendeckend extensiv zu begrünen und mit Photovoltaik- oder Solaranlagen zu kombinieren (PV-Gründach). Die Ausführung hat den Anforderungen gemäss SIA 312 (2013) «erhöhte Anforderung» zu entsprechen. Dachflächen von Kleinbauten ab 25m² sind ebenfalls extensiv zu begrünen oder zur Energieproduktion zu nutzen.

² Fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3. Umgebung und Freiraum

§10

Umgebung allgemein

¹ Die Umgebung auf dem Areal ist ökologisch wertvoll und so zu gestalten, dass ein zusammenhängender Freiraum entsteht. Es sind mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht zugelassen.

² Es sind mindestens 15% der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) als ökologische Ausgleichsflächen zu realisieren gemäss §40a BauG.

³ Die Versickerung von Regenwasser ist, soweit technisch möglich, sicherzustellen. Hartbeläge sind auf ein Minimum zu reduzieren.

⁴ Die Anzahl und Dichte der Bepflanzung / Gehölze richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung. Für die Umgebungsbereiche, welche innerhalb des Baubereichs U liegen, sind ausreichende Substrathöhen einzuplanen: Für grosskronige Bäume mind 1.5m, für mittel-bis kleinkronigen Bäumen 1.2m und für Strauch und Heckenpflanzen mind. 0.8m.

§11

Umgebungsplan

¹ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher durch qualifizierte Fachpersonen aus der Landschaftsarchitektur zu erstellen ist. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
- Das übergeordnete Gestaltungskonzept für die privaten Aussenräume
- Anzahl, Lage und Art der Bäume.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Lage und Art der Einfriedungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

² Nach Fertigstellung der Umgebungsarbeiten ist ein Pflegekonzept auszuarbeiten und zur Bewilligung vorzulegen.

§12

Umgebungsbereiche

¹ Der Umgebungsbereich 1 „Grünes Dreieck“ dient als Spielfläche sowie als bepflanzte, ökologisch wertvolle Fläche. Der Boden muss zu mindestens zwei Dritteln unversiegelt sein. In diesem Bereich sind mindestens zehn grosskronige Bäume vorzusehen.

² Der Umgebungsbereich 2 »Haus am Park« ist als gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche für die Bewohnenden des Baubereichs C zu gestalten. Es sind neben Pflanzflächen, die Nischen bilden, auch eine Spielfläche vorzusehen.

³ Der Umgebungsbereich 3 «Strassenbegleitendes Grün» ist als strassenbegleitende Grünzone auszugestalten und hat sowohl erschliessungstechnische als auch ökologische Funktionen zu erfüllen. In dieser Zone sind max. 12 oberirdische Parkplätze, Unterflurentsorgung sowie die Veloabstellplätze zu integrieren. Die Anordnung dieser Elemente ist so zu gestalten, dass die Grünflächencharakteristik erhalten bleibt und eine ästhetisch ansprechende, funktionale Nutzung gewährleistet wird.

⁴ Im Umgebungsbereich 4 «Private Gärten» sind private Gärten zulässig. Auf Zäune ist zu verzichten. Abgrenzungen in Form von freiwachsenden Hecken oder kleinen Sockelmauern (bis 0.5m) sind zulässig. Die Einfriedungen sind in die Umgebung zu integrieren. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist dabei zu gewährleisten.

⁵ Der Umgebungsbereich 5 «Quartier- und Spielflächen» dient dem Aufenthalt der Quartierbevölkerung. Er enthält die Spielplätze und Spielwiesen für Kinder allen Alters, ist grosszügig und qualitativvoll zu möblieren und multifunktional nutzbar. Im zentralen Bereich ist ein allgemein zugänglicher Quartiersplatz zu erstellen, der als gemeinschaftliche Fläche für die Bewohnenden aller Baubereiche dient. Darüber hinaus umfasst der Umgebungsbereich auch den gekennzeichneten Bereich nördlich des Baubereichs A, der von der im 1. Vollgeschoss ansässigen Gastronomie genutzt werden darf.

⁶ Der Umgebungsbereich 6 »Platz am Bahnhof« ist als zugänglicher Platz für die Allgemeinheit und als Aufenthalts- und Ankunftsort für das Areal sowie für den Bahnhof zu gestalten und ist als zentraler Treffpunkt für Anwohnende und Besuchende auszubilden. Der Platz dient der Adressierung des Baubereichs A und hat einen repräsentativen Charakter auszuweisen. Es sind schattenspendende Bäume, Sitzgelegenheiten und Wasserspiele vorzusehen.

⁷ Der Umgebungsbereich 7 »Florahof«, dient als Aussenraum / Innenhof für die Bewohnenden des Baubereichs B. Er ist entsprechend zu möblieren und zu begrünen. Für die dem «Florahof» angrenzenden Fassaden ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

4. Erschliessung und Parkierung

§13

Erschliessung und Parkierung

¹ Die Erschliessungsfläche umfasst die öffentlichen und arealinternen Fuss- und Velowege, die Zufahrten zur Tiefgarage und zu den Häusern, die Notzufahrt, die Anlieferung, einen Teil der Florastrasse sowie den Gehweg am südlichen Rand des Perimeters.

² Die Erschliessung für Motorfahrzeuge und Anlieferung hat über die Florastrasse zu erfolgen.

³ Die Erschliessung für Velos hat ab der Florastrasse über die öffentliche Fuss- und arealinterne Velowegverbindung zu den Rampen und Hauszugängen zu erfolgen

⁴ Die Erschliessung zu Fuss hat über die öffentlichen und arealinternen Fusswegverbindungen zu erfolgen. Diese haben der Quartiererschliessung, der Hauserschliessung und den «kurzen Wegen» zu dienen.

⁵ Die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sind öffentlich zugänglich und dauerhaft als solche freizuhalten. Dies ist grundbuchlich mit dem ersten Baugesuch zu sichern. Öffentliche Velowegverbindungen haben eine Mindestbreite von 3m aufzuweisen. Entlang der Parzelle Nr. 4408 ist eine Mindestbreite von 1.5 m zu gewährleisten.

§14

Parkierung, Zufahrten

¹ Autoparkplätze sind, mit Ausnahme der Besucher- oder Kundenparkplätze, in einer unterirdischen Tiefgarage zu erstellen. Max. 12 Aussenparkplätze sind entlang der Florastrasse an den im Situationsplan 1:500 dargestellten Orten zulässig. Die Anlieferung hat am im Situationsplan dargestellten Anlieferungsplatz zu erfolgen.

² Die Anzahl der Parkplätze für Personenwagen wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die VSS-Norm 40 281 (Ausgabe 2019-03) und unter Anwendung der Abminderungsfaktoren gemäss § 44 der BNO ermittelt.

³ Alle Abstellflächen in der Tiefgarage sind mit der Ausbaustufe C1 gemäss SIA Merkblatt 2060 (Ausgabe Juni 2020) für das Laden von Elektrofahrzeugen auszurüsten.

§15

Velos

¹ Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach VSS-Norm 40 066 (Ausgabe 2019-03). Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Es sind sowohl Kurzzeit- wie auch Langzeit-Veloabstellplätze (inkl. Dauerparkieren) zu realisieren.

² In allen Baubereichen sind Kurzzeitveloabstellplätze in der Nähe der Hauszüge zu erstellen. Langzeitabstellplätze (inkl. Dauerparkieren) sind in den jeweiligen Baubereichen bzw. für die Baubereiche A und B gemeinsam zu erstellen.

³ Bei der Projektierung der Veloabstellplätze ist gemäss VSS-Norm 40 066 (Ausgabe 2019-03) das Angebot von Parkierungssystemen auch auf Veloanhänger und Spezialvelos abzustimmen.

§16
Entsorgung

¹ Für Kehrichtabfälle sind Unterflurcontainer am im Situationsplan 1:500 dargestellten Standort zu erstellen.

§17
Trafostation

¹ Die Trafostation ist im Bereich der Rampe unterirdisch zu realisieren.

5. Umwelt

§. 18
Entwässerung, Retention

¹ Das Meteorwasser ist grundsätzlich über die Schulter in die Grünflächen versickern zu lassen. Ist dies bei grösseren Belagsflächen nicht möglich, ist das anfallende Wasser zu sammeln und in Retentionsanlagen zu führen.

² Für die Entwässerung von Meteorwasser gelten folgende Prioritäten:

1. Nutzung (Bewässerung, Dachbegrünung),
2. Oberflächliche Versickerung,
3. Unterirdische Versickerung.

³ Die Flachdächer sind so zu gestalten, dass mit ausreichender Substrathöhe eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers möglich ist.

§19
Beleuchtung

¹ Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

² Aussenbeleuchtungen sind mit warmweissem Licht (2'000 – 2'800 Kelvin) zu erstellen und auf ein Minimum zu beschränken. Eine Nachtabsenkung ist zwingend. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten zu richten.

 §20

Vogelschutz

¹ Bei grössere Glasflächen sind geeignete Massnahmen gegen Vogelschutz einzuplanen. Es wird auf die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach verwiesen.

 §21

Energie und Klima

¹ Die Überbauung muss nach dem Standard SNBS-Areal (Version 2023.1) zertifiziert werden. Es gilt der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Zertifikatsstandard. Zur Baufreigabe muss die Erstzertifizierung vorliegen.

² Zu Absatz 1 abweichende Gebäude- oder Areallabels können angerechnet werden, müssen aber in ihrer Wirkung betreffend Energie, Klima und Umwelt mindestens gleichwertig sein. Der Nachweis der Gleichwertigkeit muss durch die Gesuchstellerin erbracht werden.

 §22

Nachhaltigkeit, Materialisierung und Innenraumklima

¹ Die Bauökologie und Raumluftqualität wird mittels Abschlussmessungen für Formaldehyd und TVOC (Lösemittel) geprüft. Das Messergebnis muss die Grenzwerte nach SNBS (Version 2023.1) / Minergie-ECO (Version 2023.1) einhalten.

² Einem behaglichen Raumklima im Sommer ist hohe Bedeutung beizumessen. Die Bemessung des sommerlichen Komforts erfolgt mit dem Klimamodell 2035 RCP 8.5. Ein Minergie-konformer Nachweis ist für den Energievollzug vorzulegen.

 § 23

Archäologie

¹ Bei Bauarbeiten ist auf mögliche archäologische Funde zu achten. Werden solche festgestellt, sind die Arbeiten umgehend zu unterbrechen und die kantonale Fachstelle für Archäologie Aargau zu benachrichtigen.

6. Schlussbestimmungen

§24

Beurteilung

¹ Bauvorhaben sind hinsichtlich der Bestimmungen dieser Sondernutzungsvorschriften sowie der gestalterischen und ortsbaulichen Qualität gesamthaft zu beurteilen. Die Beurteilung hat durch qualifizierte Fachpersonen zu erfolgen, insbesondere aus den Bereichen Architektur, Raumplanung und Landschaftsarchitektur.

§25

Etappierung

¹ Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligung kann einzeln erteilt werden.

² Die Realisierung der Umgebungsbereiche hat im Rahmen der jeweiligen Bauetappe zu erfolgen.

§26

Dienstbarkeiten

¹ Die zur Umsetzung des Gestaltungsplans Florastrasse West notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte, Näherbaurechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten spätestens mit dem ersten Baugesuch grundbuchlich sicherzustellen.

§27

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Florastrasse West mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.