

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

26. Februar 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.129 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Reinach
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Florastrasse West"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Florastrasse West" bestehend aus
 - Situation 1:500 vom 17. Dezember 2025
 - Sondernutzungsvorschriften vom 17. Dezember 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 17. Dezember 2025
- Richtprojekt vom 31. Oktober 2025
- Kurzbericht Erschliessung und Verkehr vom 31. Oktober 2025
- Lärmgutachten vom 12. November 2024
- Schlussbericht Studienauftrag vom 21. Dezember 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Für das westlich der Florastrasse gelegene gestaltungsplanpflichtige Gebiet wurde im Herbst 2023/Frühjahr 2024 ein Studienauftrag durchgeführt. Die Resultate wurden im Herbst 2024 in ein Richtprojekt Architektur und Richtprojekt Umgebung überführt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung und andererseits die mit den vorgelagerten Verfahren erarbeiteten Qualitäten gesichert werden. Das Vorgehen zur Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wird explizit gewürdigt.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushalterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

In der Stellungnahme des Planungsverbands aargauSüd regio vom 20. Februar 2026 wird festgestellt, dass der Gestaltungsplan "Florastrasse West" mit seiner hohen Dichte und der Festlegung, dass im Baubereich A im 1. Vollgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind sowie spezifisch im westlichen und nördlichen Bereich ein angemessener Anteil an publikumsorientierten Nutzungen angestrebt wird, die regionalen Kriterien gemäss regionalem Raumkonzept 2040 im Bereich Siedlung erfüllt. Hinsichtlich der Parkfelder äussert sich der Planungsverband dahingehend, dass der vorgesehene Spielraum zur Reduktion der Parkfeldanzahl an der sehr gut erschlossenen Lage direkt beim Bahnhof Nord nicht genutzt wird. Das vorliegende Projekt stelle einen Präzedenzfall für die Anwendung und Umsetzung von § 44 BNO dar und habe damit wegweisende Bedeutung für zukünftige Vorhaben. AargauSüd regio empfiehlt dem Gemeinderat Reinach daher, im Rahmen des aktuellen Gestaltungsplans grundlegend zu prüfen, wie er künftig – strategisch und gemeindeweit – mit der Anwendung von § 44 BNO umgehen möchte. Im Übrigen wird der Gestaltungsplan als regional abgestimmt angesehen.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Vorliegend wird eine namhafte Kernzonen-Reserve aktiviert (sogenanntes Schlüsselgebiet). Gemäss Planungsbericht dürfte mit dem Gestaltungsplan eine Einwohnerdichte von über 300 E/ha erreicht werden können, was deutlich über dem gemäss Raumkonzept für Ländliche Zentren vorgegebenen Wert von 75 E/ha liegt.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Unterdorf direkt neben der Haltestelle Reinach AG Nord. Das Unterdorf ist eines von mehreren Ortszentren von Reinach-Menziken. Im Westen wird der Perimeter von der Gleisanlage der Bahn und im Osten von der Florastrasse begrenzt. Im Norden an der Sandgasse befindet sich ein grossvolumiger Flachdachbau mit einem Migros-Supermarkt. Er bildet zusammen mit drei- bis viergeschossigen Gewerbebauten aus unterschiedlichen Zeitepochen den publikumsorientierten Nutzungsschwerpunkt an der Sandgasse. Das heterogene Erscheinungsbild der Gebäude wird von Flach-, Walm-, und Satteldächern geprägt. Auf den südlich angrenzenden Parzellen ist eine Wohnüberbauung geplant. Gegenüber dem Bahnhof an der Strassenecke Sandgasse/Hauptstrasse stehen die substanzgeschützten, dreigeschossigen Gebäude mit Satteldächern der ehemaligen Tabakfabrik Hediger. An der Ecke Hauptstrasse/Sandgasse markiert ein Hochhaus mit 16 Geschossen die Strassenkreuzung im Ortsbild.

Die Bahnhaltestelle, in zweiter Bautiefe zur Hauptstrasse, ist heute vom Strassenraum wenig wahrnehmbar.

Abweichungen zur Nutzungsplanung

Der Gestaltungsplan weicht hinsichtlich der Fassaden- und Gesamthöhe, der zulässigen Ausnutzung (AZ) und der Grenzabstände (Unterniveaubauten) von den Grundbestimmungen ab. Beim Baufeld A liegt die Abweichung der Gesamthöhe bei 18,6 m, was mehr als einer Verdoppelung oder 6 Vollgeschossen entspricht. Mit den zulässigen 13'200 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) wird eine AZ von etwas mehr als 1,6 erreicht, was eine Mehrnutzung von 35-50 % entspricht.

Nach § 21 Abs. 2 Satz 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Abweichungen dürfen nicht so weit gehen, dass eine Sinnentleerung der Grundordnung resultiert; eine Sinnentleerung ist dann anzunehmen, wenn der Charakter der zugrundeliegenden Zone nicht mehr gewahrt ist und durch den Gestaltungsplan quasi eine andere Nutzungszone entsteht als diejenige, welche die Grundordnung vorschreibt. Die Abweichungen sind in ihrer Summe gesamthaft zu betrachten.

Die Gemeinde hat in § 4 Abs. 4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine Bestimmung, mit welcher in den Kernzonen 1 und 2 höhere Bauten unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden können. Die Bestimmung ist sehr offen formuliert. Damit hat die Gemeindeversammlung dem Gemeinderat

bewusst einen grossen Spielraum eingeräumt, um die Richtwerte der Regelbauweise in einem Gestaltungsplan (GP) stärker als im üblichen Rahmen zu überschreiten. Aus der Regelung, wonach der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete die natürliche Besonnung nicht übermässig beeinträchtigen darf, lässt sich schliessen, dass man beim Erlass von § 4 Abs. 4 BNO von bedeutend höheren Gebäuden als gemäss Regelbauweise ausgegangen ist. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde auch erkannt, dass es sich bei der Kernzone um das primäre Entwicklungsgebiet der Gemeinde handelt, weshalb siedlungsgestalterisch und aufgrund der verkehrlichen Umgestaltung teilweise ein ausserordentliches Entwicklungspotenzial besteht. Die Bestimmung kann demnach so ausgelegt werden, dass der Entwurf des Gestaltungsplans trotz der beachtlichen Abweichungen in § 4 Abs. 4 BNO eine Grundlage findet und nicht zu einer Sinnentleerung der Grundordnung führt. Dies jedoch vorbehaltlich allfälliger Rechtsmittelentscheide.

In Kapitel 2.4 des Planungsberichts wird erwähnt, dass die Vorgaben der BNO eingehalten würden, weshalb dem aber so sein sollte, wird nicht hergeleitet. Erst in Kapitel 5.2 finden sich weitere Ausführungen, welche jedoch nur indirekt auf das zulässige Mass der mit § 4 Abs. 4 BNO zulässigen Abweichungen eingeht. Es werden vor allem die inneren Qualitäten des Richtprojekts hervorgehoben und dass diese den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde entsprechen. Wie vorstehend erläutert, sind eben die dem § 4 Abs. 4 BNO zu Grunde liegenden Entwicklungsvorstellungen klarzustellen. Der Gestaltungsplan beziehungsweise dessen Abweichungen sind dann an diese zu bezeichnenden Entwicklungsvorstellungen zu messen und die Vertretbarkeit herzuleiten.

Falls die vorstehendende Herleitung den seinerzeitigen Planungsabsichten entsprechen sollte, ist dies durch die Gemeinde im Planungsbericht klar festzuhalten und auszuführen. (**Vorbehalt**)

Der Gemeinde wird dringend empfohlen, diesbezügliche eine besonders sorgfältige, verständliche und belastbare Interessenabwägung vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren.

Ortsbild und Städtebau

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde auf der Grundlage eines Studienauftrags mit fünf teilnehmenden Teams erarbeitet. Das ortsbauliche Gesamtkonzept des Teams Lütolf und Scheuner Architekten und Atelier tp Landschaftsarchitekten wurde weiterentwickelt. Das Projekt überzeugt mit einer präzisen städtebaulichen Setzung und einem respektvollen Dialog mit den Nachbarliegenschaften. Drei differenzierte, unterschiedliche Bauten mit dazu abgestimmten Aussenräumen ergänzen das heutige Quartierbild. Zwei Hochhäuser und ein Hofhaus geben dem Ort eine neue Identität. Ein Hochhaus mit Vorplatz zum Bahnhof (Baubereich A) akzentuiert den öffentlichen Raum. Das zweite Wohn-Hochhaus (Baubereich C) profitiert von einem parkartigen begrünten Umgebungsbereich. Im Baubereich B ist ein niedrigeres Hofhaus mit zwei miteinander verbundenen Gebäudetrakten mit Innenhöfen projektiert.

Die städtebauliche Setzung der neuen Baukörper zueinander und in Bezug zum umgebenden heterogenen Quartier wirkt ausgewogen. Sie berücksichtigt die bestehende ortsbauliche Situation und lässt gleichzeitig genügend Spielraum für zukünftige Entwicklungen auf den angrenzenden Nachbarparzellen. Die Gestaltung der differenzierten Freiräume bindet das Gestaltungsplanareal ins umliegende Quartier.

Die drei unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglichen einen vielversprechenden Nutzungsmix mit unterschiedlichen Wohnqualitäten. Sie tragen zu Belebung und zur sozialen Durchmischung des Quartiers bei.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Im Richtprojekt Umgebung wird der Aussenraum in verschiedenen Freiraumtypen gegliedert, deren Öffentlichkeitsgrad von Westen nach Osten abnimmt. Im GP werden Bestimmungen zur Sicherung der Freiraumqualität festgelegt, wie die Errichtung eines Gemeinschaftsraums in zentraler Lage, das

Einfordern eines Pflegekonzeptes, die Vorgaben zur Durchgrünung und das Schaffen von Quartiers- und Spielflächen.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung (Hitzeminderung)

Im Planungsbericht wird die Klimaanpassung und hitzemindernde Siedlungsentwicklung nicht explizit aufgegriffen. Die kantonalen Klimakarten werden nicht erwähnt. Bei der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung gilt es die Hitzebelastung am Tag und in der Nacht differenziert zu betrachten. Dazu stellt der Kanton die Planhinweiskarten Tag und Nacht zur Verfügung. Leider werden diese Grundlagen nicht beigezogen und es erfolgt keine gebietsübergreifende Behandlung des Themas, was im Hinblick der Bürgerinitiative Reinach aus dem Jahre 2022 nochmals überprüft werden sollte. **(Wichtiger Hinweis)**.

Mit der Umsetzung des Richtprojekts Umgebung wird ein Beitrag zur Hitzeminderung geleistet werden können. Insbesondere die Vorschriften zur extensiven Dachbegrünung, Versickerung und Reduktion von Hartbelägen sowie die Vorgabe zur Begrünung des Innenhofes und der Fassaden in Baubereich B sind zu begrüssen.

Natur im Siedlungsgebiet

Gemäss § 40a BauG leistet die Bauherrschaft für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Die Grösse der Ausgleichsfläche entspricht höchstens 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird.

Gemäss den Festlegungen im Gestaltungsplan sind viele Flächen ökologisch wertvoll zu gestalten und zu bepflanzen. Im Planungsbericht wird nachgewiesen, dass mit dem GP die Schaffung von 15 % ökologische Ausgleichflächen möglich sind. Im § 10 Abs. 2 SNV wird sachgerecht festgehalten, dass 15 % ökologischer Ausgleich zu realisieren sind.

3.3.3 Erschliessung

Im Planungsbericht, Kapitel 2.5, wird die Erschliessung erläutert. Dabei wird auch auf die Abhängigkeiten mit dem Erschliessungsplan "Sandgasse" und dem Verkehrsregime der Migros aufmerksam gemacht. Der Erschliessungsplan "Sandgasse" wurde am 13. Oktober 2025 durch das zuständige Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt.

Im separat erstellten Bericht "Fachbereich Erschliessung und Verkehr" vom 31. Oktober 2025 wird die Funktionalität der MIV¹-Erschliessung mittels Schleppkurven dargestellt und entsprechend erläutert (Kapitel 6 und 7). Im Bericht "Fachbereich Erschliessung und Verkehr" vom 10. April 2025 wird die Anzahl Parkfelder hergeleitet, die sich auf § 44 BNO stützen. Demzufolge können im Gestaltungsplangebiet grundsätzlich genügend Parkfelder zur Verfügung gestellt werden. Die Gunst der Bahnhofsnähe sollte zu einer maximalen Reduktion genutzt werden. Es wird daher empfohlen, im GP den Minimalbedarf nach § 44 BNO als maximal zulässige Anzahl Parkfelder in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) festzulegen. **(Wichtiger Hinweis)**

3.3.4 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht im Bereich des Gestaltungsplanperimeters eine geringe beziehungsweise mittlere Hochwassergefährdung. Bereits bei häufigen Hochwasserereignissen (HQ30) ist der Gestaltungsplanperimeter von Überschwemmungen bis zu 0,25 m Fliesstiefe betroffen. Bei selteneren Ereignissen HQ100 und HQ300 nehmen die Überflutungsflächen weiter zu,

¹ Motorisierter Individualverkehr

bis die gesamte Fläche betroffen ist. Die Fliesstiefen betragen lokal bis 1,0 m. Für den Gestaltungsplanperimeter besteht gemäss der kantonalen Schutzzielmatrix ein grossflächiges Hochwasserschutzdefizit.

Auf dem rechtskräftigen Bauzonenplan wird für die Gebiete mit einem Hochwasserschutzdefizit eine überlagerte Hochwassergefahrenzone 1 beziehungsweise Hochwassergefahrenzone 2 aufgeführt.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für die Gebiete innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters, für welche gemäss der aktuellen Gefahrenkarte Hochwasser ein Schutzdefizit ausgewiesen wird, entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen erforderlich. In Kapitel 4.2.2 des Planungsberichts finden sich Hinweise auf hochwasserbedingte Erdgeschosskoten, eine Herleitung oder ein Nachweis der Hochwassersicherheit wird noch nicht erbracht. Es wird empfohlen, dieser Thematik frühzeitig Rechnung zu tragen. **(Hinweis)**

Lärm

Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht gilt das Gebiet für die geplante Wohnnutzung als nicht hinreichend erschlossen. Somit darf das Gebiet nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten (Art. 30 LSV).

Das Lärmgutachten der Firma Conrad Akustik, Niedergösgen vom 12. November 2024 weist sachgerecht nach, dass die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III in sämtlichen Baubereichen eingehalten sind.

Energie

Gemäss den SNV soll die Überbauung nach den Standards SNBS-Areale zertifiziert werden. Ein zentrales Ziel des Labels ist die Energieeffizienz. Areale, die nach SNBS zertifiziert sind, zeichnen sich durch eine optimierte Gebäudehülle, effiziente Energienutzung und den Einsatz erneuerbarer Energien aus. Dies ist sachgerecht und wird begrüsst.

Archäologie

Im Jahr 1998 wurde im Zuge von Sondierungsmassnahmen im Rahmen des Migros-Neubaus auf Parzelle 3654 ein römisches Brandgräberfeld vom Ende des 1. Jh. n. Chr. mit insgesamt 13 Bestattungen aufgedeckt. Die Fundstelle befindet sich nordwestlich des Planungssperimeters des Gestaltungsplans "Florastrasse West". Es besteht Grund zu der Annahme, dass das Gräberfeld mit dem Fundstellenkürzel 107(A)19 in seiner gesamten Ausdehnung noch nicht endgültig erfasst wurde. Diese Möglichkeit wird durch die Anordnung der Gräber in zwei Gruppen unterstrichen, die das Auftreten weiterer Grabgruppen möglich macht. In der Flur "Chilebreiti" östlich des geplanten GPs wurden zudem Reste römischer Baukeramik beobachtet (Fundstellenkürzel 107(A)4), das als Anzeiger einer sich in der Nähe zu den Gräbern befindlichen römischen Siedlungsstelle gewertet werden kann. Römische Gräberfelder und Siedlungsstellen orientieren sich in ihrer topographischen Lage meist am Verlauf römischer Strassen. Der hier behandelte Planungssperimeter liegt im Spannungsfeld zwischen beiden römischen Fundstellen, weshalb nicht auszuschliessen ist, dass weitere römische Befunde aufgedeckt werden können.

Die Baumassnahmen sind zusätzlich im Perimeter der historischen Ortsbebauung von Reinach geplant. Die Gemeinde erfuhr die erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1036 und zeigt sich nach der räumlichen Gliederung der Bebauung als Strassendorf. Das Vorhandensein älterer Vorgängersiedlungen im Bereich der historischen Ortsbebauung ist anzunehmen. Zudem kreuzen sich Altwegeverbindungen am heutigen Kreuzungspunkt von Alzbacherstrasse/Sandgasse und Aarau-erstrasse/Hauptstrasse. Das römische Gräberfeld scheint ebenfalls Bezug auf diesen historischen Wegeverlauf zu nehmen.

Es besteht daher die Möglichkeit, dass im Zuge der Bauarbeiten im Rahmen von Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Hinterlassenschaften aufgedeckt werden können.

Gemäss § 38 des Kulturgesetzes (KG) vom 31.03.2009 sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet, noch in ihrem Wert oder ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

In § 23 Abs. 1 SNV wird sachgerecht darauf hingewiesen, dass bei Feststellung archäologischer Funde die Arbeiten umgehend zu unterbrechen und die kantonale Fachstelle für Archäologie Aargau zu benachrichtigen ist.

Die vor Ort arbeitenden Personen sind vorgängig über die archäologische Situation und über ein mögliches Fundvorkommen zu unterrichten und explizit auf die Meldepflicht nach § 41 Abs. 3 des Kulturgesetzes für archäologische Funde hinzuweisen.

Die Kantonsarchäologie ist in die weiteren Verfahrensschritte einzubinden und über weitere Massnahmen, die im Zusammenhang mit Bodeneingriffen stehen, wie zum Beispiel Baugrundsondierungen und Erschliessungsarbeiten, rechtzeitig zu informieren, um diese begleiten zu können.

Die Kantonsarchäologie behält sich vor, im Vorfeld der Baumassnahmen archäologische Prospektionen im Perimeter des GPs durchzuführen, um die archäologische Situation besser einschätzen zu können. Sie beabsichtigt, die während der Bauphase vorzunehmenden Bodeneingriffe nach Möglichkeit zu begleiten oder zumindest einzusehen. Sollten hierbei archäologische Befunde freigelegt werden oder archäologische Funde zum Vorschein kommen, ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit zu deren Untersuchung und Dokumentation einzuräumen.

3.3.5 Sondernutzungsvorschriften

Die SNV sind gemäss § 64 Abs. 1^{bis} Bauverordnung (BauV) IVHB²-konform zu formulieren (zum Beispiel EG-Kote statt Kote des 1. Vollgeschosses in § 7 SNV, Parkplätze statt Parkfelder in § 12 und 14 etc.) (**Vorbehalt**)

Viele der Bestimmungen sind nicht normierend, sondern lediglich beschreibend formuliert (z.B. § 7 Abs. 3; § 12 Abs. 2, 3 und 6; § 13 Abs. 3 und 4; § 14 Abs. 1; § 15 Abs. 3). Alle Bestimmungen müssen klar normierend (bestimmend) formuliert werden. (**Vorbehalt**)

§ 5 Abs. 1 Ein Richtprojekt kann im Rahmen eines GP nicht als verbindlich erklärt werden, weil es schon aufgrund des Detaillierungsgrads nicht Gegenstand des Verfahrens sein kann. (**Vorbehalt**)

Formulierungsvorschlag: *"Für die Beurteilung der Bauprojekte sind nachfolgenden Kriterien unter Bezugnahme zu den wegleitenden Richtprojekten "Architektur" und "Umgebung" massgebend:"*

In Anbetracht der sehr fachspezifischen Kriterien muss eine entsprechende Beurteilung auch durch versierte Personen vorgenommen werden. Die Bestimmung ist dahingehend zu ergänzen, beziehungsweise es ist in den SNV eine generelle Bestimmung hinsichtlich der qualitativen Überprüfung nach allen Bestimmungen der SNV aufzunehmen (zum Beispiel in Anlehnung an den letzten Satz von Art. 25 Abs. 1 SNV). (**Vorbehalt**)

§ 7 Abs. 1 Redaktionell: *"Anstelle der Fassadenhöhe und Gesamthöhe wird eine maximale Höhenkote gemäss untenstehender Tabelle bestimmt."* (**Vorbehalt**)

Für die Höhenkoten in m. ü. M. in der Tabelle ist ein rechtlich definierter Messpunkt festzulegen, dies könnte beispielsweise der höchste Punkt der Dachkonstruktion sein. Bitte bereinigen. (**Vorbehalt**)

² Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

§ 10 Abs. 4 Ein Richtprojekt kann im Rahmen eines GP nicht als verbindlich erklärt werden, weil es schon aufgrund des Detaillierungsgrads nicht Gegenstand des Verfahrens sein kann. (**Vorbehalt**)

Formulierungsvorschlag: *"Die Beurteilung der angemessenen Anzahl und Dichte der Bepflanzung / Gehölze erfolgt unter Bezugnahme auf den im begleitenden Richtprojekt Umgebung dargestellten Umfang."*

Im Übrigen sind die SNV sachgerecht und rechtskonform.

3.3.6 Verschiedenes und Formelles

Im Situationsplan bei den orientierend dargestellten Schnitten ist der Begriff Erdgeschoss durch

1. Vollgeschoss zu ersetzen. (**Wichtiger Hinweis**)

Gemäss Aargauer Praxis werden verbindliche Inhalte als Genehmigungsinhalt bezeichnet. Bitte in der Legende des Situationsplans anpassen. (**Wichtiger Hinweis**)

Der Genehmigungsvermerk in den Titelblättern erfolgt mittels Stempel. Entsprechend können Zeilen, Datum und Unterschrift in den Titelblättern weggelassen werden. (**Hinweis**)

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Thomas Frei
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter