

Arealentwicklung Reusspark

Bericht Arbeitsstand

Reusspark – Zentrum für Pflege und Betreuung

9. April 2025



Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Cornelius Bodmer

dipl. Architekt ETH/SIA

Birgit Kaiser

Dipl. Arch. ETH

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeber

Reusspark

Zentrum für Pflege und Betreuung

Reusspark 2

5524 Niederwil

Titelbild: Visualisierung Arealentwicklung Reusspark, Metron

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Auftraggeber	6
1.2	Ausgangslage	6
1.3	Demographische Entwicklung	7
1.4	Bettennotstand	8
1.5	Berücksichtigung BNO	8
1.6	Fazit	8
2	Aufgabe und Ziele	9
2.1	Aufgabenbeschreibung	9
2.2	Planungsperimeter	9
3	Grundlagen	10
4	Vorgehen	10
5	Entwicklungsplan	10
5.1	Beschrieb	10
5.2	Klösterliches Oekonomiegebäude/Scheune (Bauinventarobjekt NIW915)	11
6	Entwicklungsplan Grundvariante	12
6.1	Etappierung	12
6.2	Bestand	12
6.3	Etappe 0 – Parkhaus	13
6.4	Etappe 1 – Demenzsiedlung	14
6.5	Etappe 2 – Ersatzneubau Hauptgebäude	15
6.6	Etappe 3 – Erweiterung Demenzsiedlung	16
6.7	Etappe 4 – Ersatzneubau Haus Rotonda	17
6.8	Darstellung Geschossigkeit als Vogelperspektive aus Nordwesten	17
7	Entwicklungsplan unter Voraussetzung Erhalt Scheune	18
7.1	Beschrieb	18
7.2	Etappe 0 – Parkhaus	18
7.3	Etappe 1 – Demenzsiedlung	19
7.4	Etappe 2 – Neubau Hauptbau	20
7.5	Etappe 3 – Erweiterung Demenzsiedlung	21
7.6	Etappen 4 und 5 – Ersatzneubauten Haus Rotonda und Parkdeck	22
8	Fazit und Empfehlungen	23
8.1	Kein Zonenwechsel	23
8.2	Verzicht auf Unterschutzstellung der Scheune	23
8.3	Anträge an den Gemeinderat Niederwil	23
9	Anhang	24
9.1	Vogelperspektive aus Nordwesten	25
9.2	Vogelperspektive aus Nordosten	26
9.3	Vogelperspektive aus Südosten	27
9.4	Ist-Situation Parkierung	28
9.5	Referenzprojekt 1: Demenzsiedlung Logisplus Köniz, Brügger Architekten	29
9.6	Referenzprojekt 2: Demenzdorf Wiedlisbach, GWJ Architekten	29
9.7	Flächenbilanz	30
9.8	Parkplatzbilanz	30

1 Einleitung

1.1 Auftraggeber

Der Reusspark ist eine überregional bekannte und anerkannte Institution im Bereich der Langzeitpflege und Betreuung. Als führendes Kompetenzzentrum bietet der Reusspark seinen Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Lebensqualität und eine individuelle Betreuung. Der Reusspark zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot aus, das auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist. Die historische Klosteranlage und das weitläufige Areal prägen das Erscheinungsbild des Pflegeheims und bieten sowohl den Bewohnenden als auch Besuchern eine einzigartige Umgebung.



Abbildung 1: Luftbild Reusspark

1.2 Ausgangslage

Die bestehende Infrastruktur des Reusspark, insbesondere die historischen Gebäude, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne und effiziente Pflege. Insbesondere das Klostergebäude, welches unter Denkmalschutz steht, stellt eine grosse Herausforderung für die Pflegeabläufe dar. Aufgrund der baulichen Struktur sowie des kantonalen Denkmalschutzes sind notwendige Anpassungen nicht umsetzbar. Zusätzlich verfügen die Gebäude über keine Klimatisierung, was insbesondere in den Sommermonaten zu einer erheblichen Belastung für die betagten Bewohnerinnen und Bewohner führt. Auch die Parkplatzsituation hat sich in den letzten Jahren zunehmend

verschärft, so dass für Mitarbeitende und Besucher zu wenig Parkplätze zur Verfügung stehen.

Neben diesen betrieblichen und infrastrukturellen Herausforderungen soll der Reusspark auch zukunftsorientiert weiterentwickelt werden. Ein zentrales Ziel der Neuausrichtung ist die verstärkte Fokussierung auf die Betreuung und Pflege von Menschen mit Demenz. Die bestehenden Räumlichkeiten lassen sich jedoch nur schwer an die besonderen Anforderungen dieser spezifischen Pflegeform anpassen. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, ist eine umfassende Neukonzeption und Arealüberbauung notwendig. Dabei soll eine moderne und bedarfsgerechte Pflegeinfrastruktur geschaffen werden, welche den heutigen Standards entspricht. Auch die bauliche und energetische Qualität soll deutlich verbessert werden, was eine effiziente Pflegearbeit ermöglicht. Zudem soll die Parkplatzkapazität erweitert werden, um den zukünftigen Bedarf für Mitarbeitende und Besucher zufriedenstellend abzudecken. Mit diesen Massnahmen wird nicht nur die Versorgungsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig gesichert, sondern auch die Attraktivität des Reussparks als führendes Pflegezentrum nachhaltig gestärkt.

1.3 Demographische Entwicklung

Nach einem aktuellen Bericht des schweizerischen Gesundheitsobservatoriums aus dem Jahr 2022 wird der Bedarf an Alters- und Langzeitpflege aufgrund der Alterung der Bevölkerung bis ins Jahr 2040 um die Hälfte (+ 56 %) steigen. Der Bedarf an Alters- und Langzeitpflege (+ 69 %) wird am stärksten wachsen (vgl. Pellegrini et al. 2022: 5f.).¹

Aufgrund der wachsenden Bedürfnisse und der hohen Ansprüche der Bevölkerung dürfte sich dieser Wachstumsschub auch in Zukunft fortsetzen. Die Nachfrage nach Gesundheitsdienstleistungen wächst mit dem zusätzlichen Wohlstand überproportional. Dafür verantwortlich sind der technologische Fortschritt sowie die demografische Alterung der Bevölkerung. Die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer (1945 - 1965) werden in den nächsten Jahren ins Rentenalter eintreten. Damit wird die Zahl der pflegebedürftigen Bevölkerung in der Schweiz in den nächsten Jahrzehnten stark zunehmen.

Die Alterspflege ist wie kein anderer Bereich im Gesundheitswesen stark von der demografischen Alterung betroffen. Je älter der Mensch wird, desto stärker nehmen die gesundheitlichen Beschwerden und Einschränkungen zu. Diese geforderte Nachfrage generiert zusätzliche Folgekosten. Die Ausgaben in diesem Sektor des Gesundheitswesens wuchsen zwischen 1995 und 2012 überdurchschnittlich stark. In diesem Zeitraum stieg der Aufwand der Pflegeheime um durchschnittlich 4,6 % jährlich, was 13,3 % der gesamten Gesundheitskosten entspricht. Voraussichtlich wird sich dieser Trend fortsetzen, so dass sich bis 2060 der Anteil der Pflegeheimkosten gemessen am Bruttoinlandprodukt von heute 1,3 % auf 3,8 % verdreifachen dürfte. Parallel dazu stieg auch das Angebot an Pflegedienstleistungen deutlich. Mit etwa 87'000 Vollzeitstellen waren die Pflegeheime der zweitgrösste Arbeitgeber im Gesundheitssektor. Folglich wird jede vierte Stelle im Gesundheitswesen durch ein Pflegeheim angeboten. Die ambulante Pflege wie die Spitex beschäftigt 18'000 Vollzeitstellen. Die Spitzenposition halten nach wie vor die Spitäler mit 148'000 Vollzeitstellen, welche damit die grösste Subbranche des Gesundheitswesens darstellen (vgl. Christen et al. 2015: 7f.).²

¹ Pellegrini, Sonia/Dutoit, Laure/Pahud, Olivier/Dorn, Michael (2022). Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz. Neuchâtel: Schweizerische Gesundheitsobservatorium (Obsan). URL: https://www.obsan.admin.ch/sites/default/files/2022-05/Obsan_03_2022_BERICHT.pdf

² Christen, Andreas/Hürzeler, Fabian/Jucker, Sascha/Roos, Emanuel (2015). Die Zukunft des Pflegeheimmarkts - Gesundheitswesen Schweiz 2015. In: Credit Suisse - Economic Research. URL: <http://www.credit-suisse.com/research>

1.4 Bettennotstand

Der Branchenverband vaka (Verband Aargauer Kranken-Anstalten) führte per 30. September 2024 eine Umfrage zur Auslastung der Pflegeinstitutionen im Kanton Aargau durch. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Auslastungsgrad, gemessen an den betriebenen Pflegeplätzen, gestiegen. Der Durchschnitt im Kanton lag per Stichtag bei 97,6% (Vorjahr 97,2%). Dieser Wert war noch nie so hoch seit Beginn der Erhebung im Jahr 2016. Grund für die sehr hohe Bettenbelegung ist die Tatsache, dass per 30. September 2024 im ganzen Kantonsgebiet lediglich 161 freie Pflegeplätze vorhanden waren.

Gemäss den Berechnungen des kantonalen Departementes für Gesundheit und Soziales (DGS), welche anlässlich der vaka Herbstkonferenz 2024 präsentiert wurden, zeigt sich in naher Zukunft ein beunruhigendes Bild. Im Aargau fehlen im Berechnungszeitraum 2024 bis 2035 rund 2500 Pflegeheimplätze. Alleine im Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt, welchem wir angehören, fehlen bis zu diesem Zeitpunkt 460 Pflegeheimplätze. Es ist zu befürchten, dass uns eine Unterversorgung im ganzen Kanton bevorsteht, was erhebliche negative Auswirkungen auch auf die Spitäler und Kliniken haben wird. So könnten nicht mehr ausreichend Pflegeplätze für zeitgerechte Übertritte in nachsorgende Pflegeinstitutionen zur Verfügung stehen. Dringend notwendige Eintritte von zu Hause wären nicht mehr möglich, was zu vermehrten Aufnahmen in Akutspitäler führen würde. Auch könnten Akutspitäler nur mit erheblichem Aufwand passende Anschlusslösungen in Pflegeheimen finden. Diese Umstände würden zwangsläufig zu noch höheren Gesundheitskosten führen.

Mittels geeigneter Massnahmen können Pflegeheimangebote teilweise substituiert werden. Damit die steigende Nachfrage befriedigt werden kann, müssen neben den intermediären und ambulanten Strukturen auch die stationären Strukturen gefördert werden. Aufgrund der wachsenden Bedürfnisse und der hohen Ansprüche der Bevölkerung dürfte sich dieser Wachstumsschub auch in Zukunft fortsetzen.

1.5 Berücksichtigung BNO

Die Planung und Umsetzung des Projekts erfolgt unter strikter Berücksichtigung der Vorgaben der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Dies umfasst insbesondere die raumplanerischen, umweltschutzrechtlichen und baurechtlichen Bestimmungen. Im Rahmen der Projektentwicklung werden sämtliche gesetzlichen Anforderungen geprüft und eingehalten, um eine rechtskonforme und nachhaltige Umsetzung der Arealüberbauung zu gewährleisten.

1.6 Fazit

Mit der geplanten Arealüberbauung setzt der Reusspark ein zukunftsweisendes Bauprojekt um, das die Pflegequalität erheblich verbessert, den besonderen Bedürfnissen von Menschen mit Demenz gerecht wird und eine nachhaltige sowie funktionale Infrastruktur schafft. Das Projekt stellt eine notwendige und langfristige Investition dar. Mit diesem innovativen Vorhaben wird die hohe Versorgungsqualität sowie der geforderte Bedarf an Pflegeplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Region gesichert. Die Attraktivität des Reusspark als führendes Pflegezentrum wird weiterhin gestärkt, um so die langfristig erfolgreiche Existenz zu gewährleisten.

2 Aufgabe und Ziele

2.1 Aufgabenbeschreibung

Die Gemeinde Niederwil ist derzeit daran, ihre Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Der Reusspark hat die Gemeinde bereits über seine Absichten informiert. Seitens der Gemeinde Niederwil liegt eine Rückmeldung zum weiteren Vorgehen vor (vgl. Grundlagen).

Im Rahmen eines Entwicklungsplans sollte aufgezeigt werden, ob und inwieweit sowie unter welchen Voraussetzungen die Umsetzung der Entwicklungsabsichten des Reussparks innerhalb des bestehenden Baugebietes möglich ist.

2.2 Planungsperimeter

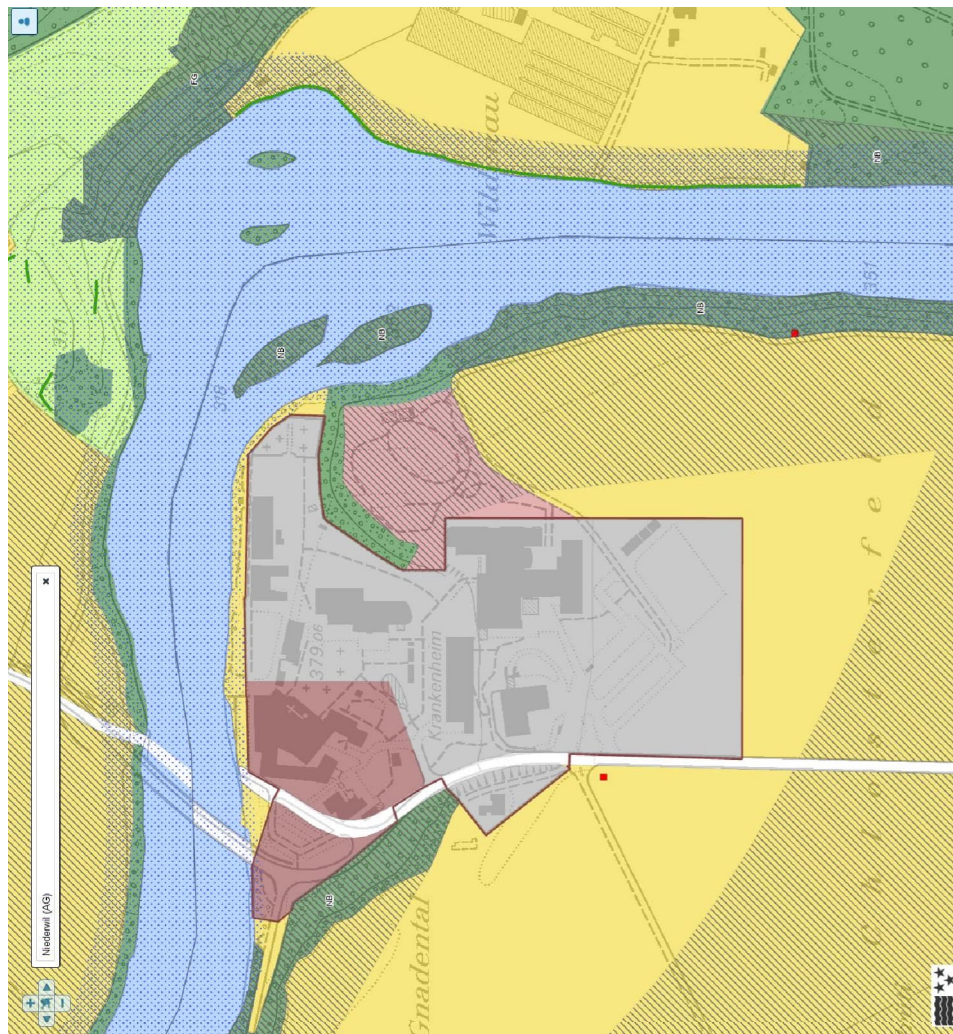


Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Niederwil mit Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (grau), Dorfzone (braun), Spezialzone (rot gerastert), Wald (grün) und Kulturland (gelb)

3 Grundlagen

- Protokoll Workshop Geschäftsleitung vom 14. Dezember 2023
- «Abgleich BNO», Präsentation Reusspark vom 14. Februar 2024
- E-Mail Arcoplan AG mit Rückmeldungen Gemeinde Niederwil vom 1. März 2024
- Protokoll Sitzung Arbeitsgruppe BNO Reusspark vom 22. März 2024
- Finanzplanung Reusspark 2024 – 2027
- Dokumentation Gebäudepark Reusspark 29.07.24
- Pflege und Betreuung Reusspark - Diskussionsgrundlage für eine Weiterentwicklung, Felix Bohn, 22.11.23
- Bestandespläne Reusspark digital
- Raumlisten Bestand, 02.12.22
- Auszug Bauinventar Aargau, Gemeinde Niederwil, betr. Klösterliches Oekonomiegebäude Reusspark

4 Vorgehen

Phase 0: Mai – Juni 2025

In der Phase 0 wurden die vorhandenen Unterlagen zu den bestehenden Gebäuden und zur Strategie gesichtet und mit der Bauherrschaft u. a. Fragen zum Raumprogramm, zum Umgang mit den bestehenden Bauten, zur Bearbeitungstiefe für die Machbarkeitsstudie bzw. des Masterplans geklärt. Zudem wurden die Bestandspläne zur weiteren Bearbeitung aufgearbeitet sowie die notwendigen Aufnahmen gemacht.

Phase 1: August – Dezember 2024

Im Rahmen der Phase 1 wurde die Machbarkeit des Raumprogramms des Reussparks überprüft und in einem Entwicklungsplan dokumentiert. Zudem konnte gezeigt werden, dass das bestehende Baugebiet die Entwicklungsabsichten des Reussparks aufnehmen zu kann. Dies unter der Voraussetzung, dass die Scheune nicht unter Schutz gestellt wird und rückgebaut werden kann.

Weiteres Vorgehen

Gestützt auf die Resultate der Phase 1 stellt der Reusspark verschiedene Anträge zuhanden der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Niederwil. Basierend auf der Antwort der Gemeinde, werden die nächsten Phasen definiert.

5 Entwicklungsplan

5.1 Beschrieb

Die Grundvariante des Entwicklungsplans zeigt auf, dass der Umfang der bisher bekannten Entwicklungsabsichten des Reussparks innerhalb des bestehenden Baugebietes möglich ist und dieses Baugebiet zudem genügend Raum für zukünftige Entwicklungen und Erneuerungen der Liegenschaften zulässt.

Voraussetzung dazu ist allerdings, dass die sogenannte Scheune (Bauinventarobjekt NIW915) beim Aerealzugang nicht unter Schutz gestellt wird und im Zuge der Etappierung zur Gewährleistung der Fläche für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes rückgebaut werden kann.

In der Folge werden die verschiedenen Etappen der Erweiterung und Erneuerung des Gebäudebestands des Reussparks beschrieben und dargestellt.

5.2 Klösterliches Oekonomiegebäude/Scheune (Bauinventarobjekt NIW915)

Im Bauinventar des Kantons Aargau, Gemeinde Niederwil, wird u. a. beschrieben, dass es sich bei der Scheune um ein klösterliches Ökonomiegebäude handelt, das aus ortsbaulicher sowie aus historischer Sicht ein wichtiges Element des baulichen Ensembles der ehem. Klosteranlage und seiner Nutzungsgeschichte darstellt.

Die heutige Scheune wurde 1907/08 als Ersatz eines nahe der Klosteranlage gelegenen Vorgängerbaus aus dem Jahr 1726 erstellt und wird vor allem als Pferdestall genutzt. Die ursprüngliche Funktion im Zusammenhang mit der Selbstversorgung des Klosters bzw. der Pflegeanstalt ist nicht mehr vorhanden. Im Inventar werden vor allem die Gestaltung der Scheune, ihre Nähe zur Klosteranlage und die Bedeutung zur Nutzungsgeschichte hervorgehoben. Die Nähe zur Klosteranlage und die Bedeutung zur Nutzungsgeschichte müssen jedoch relativiert werden: Die ursprüngliche Scheune befand sich viel näher zum Kloster, unterhalb der Geländekante (siehe dazu die beiden untenstehenden Abbildungen 3 und 4). Heute bilden Strassen und Parkplätze eine räumliche Zäsur zwischen der Klosteranlage und der Scheune. Die ursprüngliche Nutzung ist auch nicht mehr vorhanden.

Im Kapitel 7 wird dargestellt, dass eine Unterschutzstellung der Scheune zur Folge hätte, dass die Realisierung der bisher bekannten Entwicklungsabsichten des Reussparks zwingend eine Einzonung des Gebietes zwischen dem Zentrum und der Reuss zur Folge hätte. Eine Einzonung in diesem Ausmass dürfte aufgrund des Standorts des Reussparks (d. h. Inselbauzone, BLN-Gebiet) und der geforderten flächengleichen Kompensation nur schwer zu bewerkstelligen sein.

Aus diesen Gründen und unter Abwägung der öffentlichen Interessen an einem funktionierenden Zentrum für Pflege und Betreuung und dem Schutz eines Einzelobjekts muss dringend darauf hingearbeitet werden, dass die Scheune nicht unter Schutz gestellt wird.

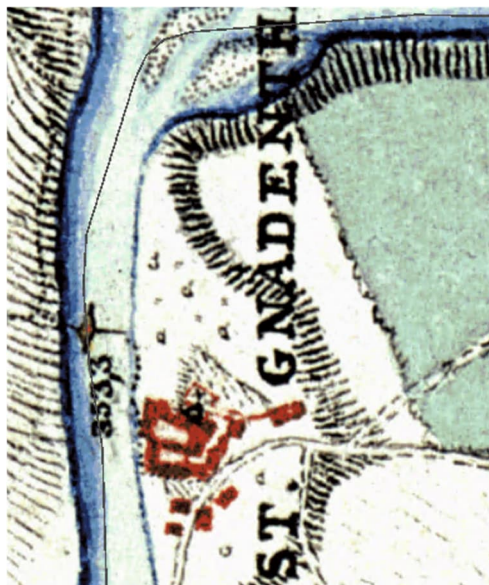


Abbildung 3: Ausschnitt Michaeliskarte 1840

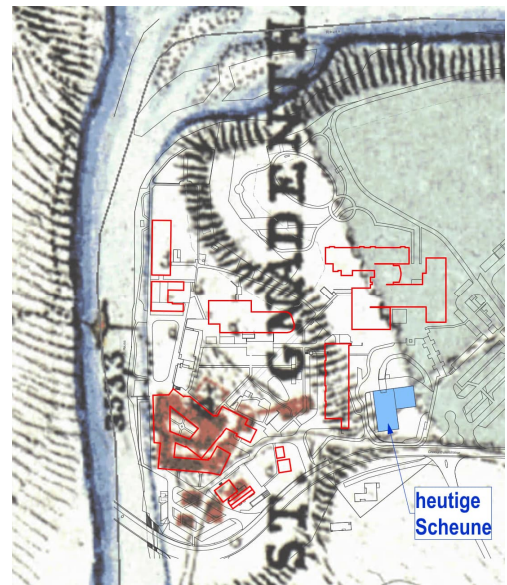


Abbildung 4: Vergleich 1840 – Bestand 2025

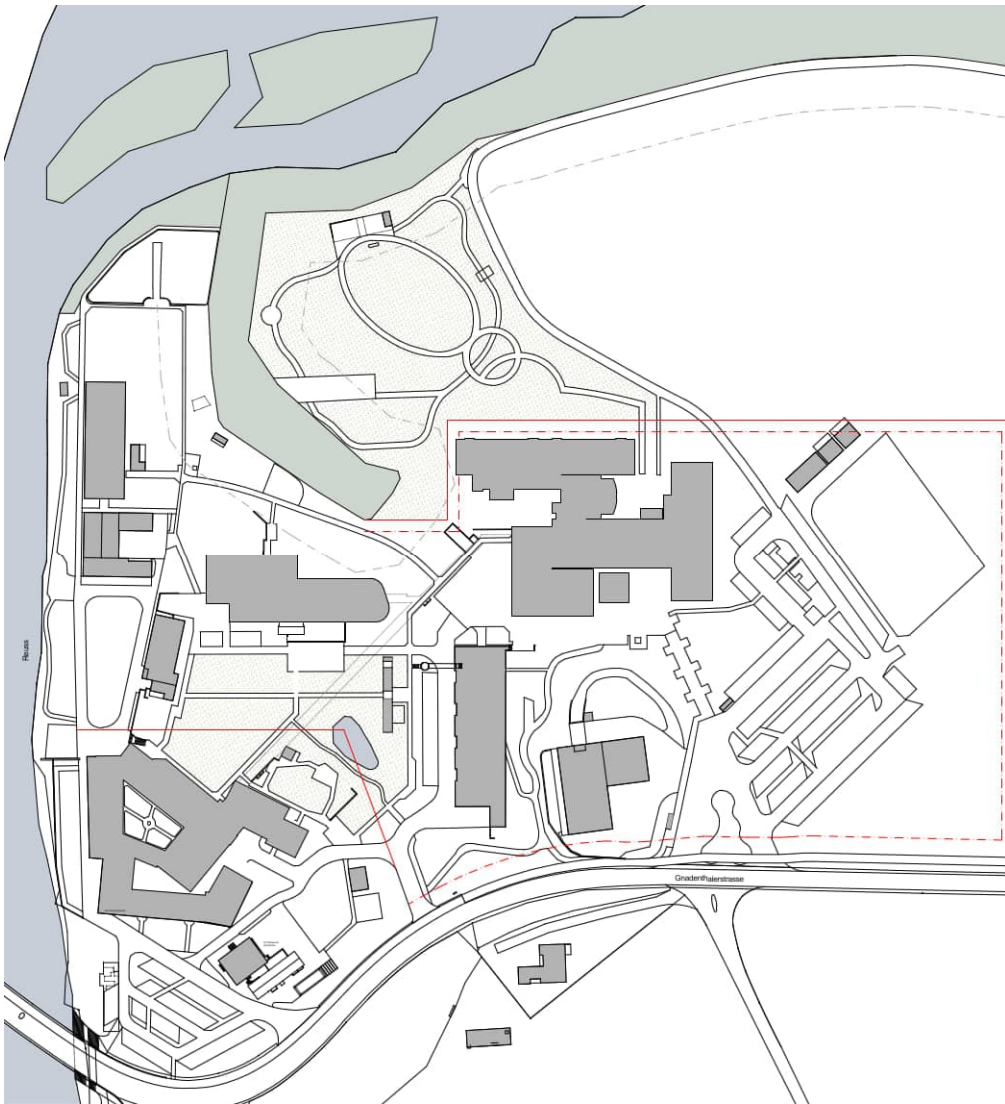
6 Entwicklungsplan Grundvariante

6.1 Etappierung

Die Erweiterung und Erneuerung des Gebäudebestands des Reussparks bedingt ein etappenweises Vorgehen. Dieses gewährleistet zusammen mit der Rochadenplanung einen reibungslosen Betrieb und die Erfüllung der notwendigen Anforderungen. Der Entwicklungsplan berücksichtigt folgende Etappen:

- Etappe 0: Parkhaus
- Etappe 1: Demenzsiedlung
- Etappe 2: Ersatzneubau Hauptgebäude
- Etappe 3: Erweiterung Demenzsiedlung
- Etappe 4: Ersatzneubau Haus Rotonda

6.2 Bestand

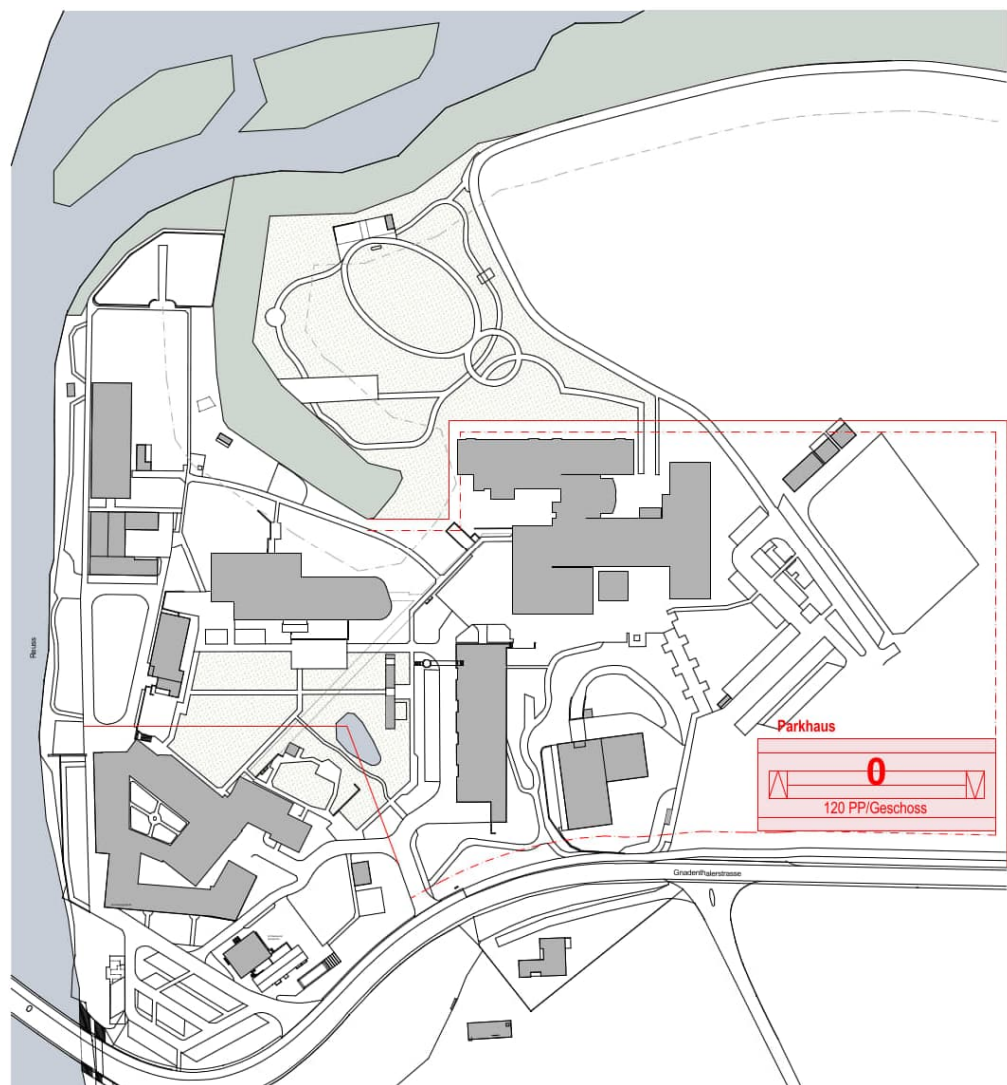


6.3 Etappe 0 – Parkhaus

In einer Voretappe würde am Arealeingang entlang der Gnadenhalstrasse ein Parkhaus in Systembauweise erstellt (Gebäude 0 gemäss Abbildung). Bedingt durch die topografischen Verhältnisse erscheint das ebenerdige Gebäude nur auf seiner Nordseite in seiner gesamten Geschossigkeit, wogegen es sich auf dessen Südseite mit anderthalb Geschossen ins Terrain vergräbt und dadurch entsprechend zurückhaltender in Erscheinung tritt.

Die Parkierung ist vorerst 3-geschossig angedacht, wobei das Dach als Parkfläche dient. Somit ist das Volumen nur 2-geschossig. Durch die Systembauweise kann das Parkhaus im Laufe der Entwicklung des Reussparks aufgestockt werden, oder aber auch rückgebaut werden, sei es ganz oder teilweise.

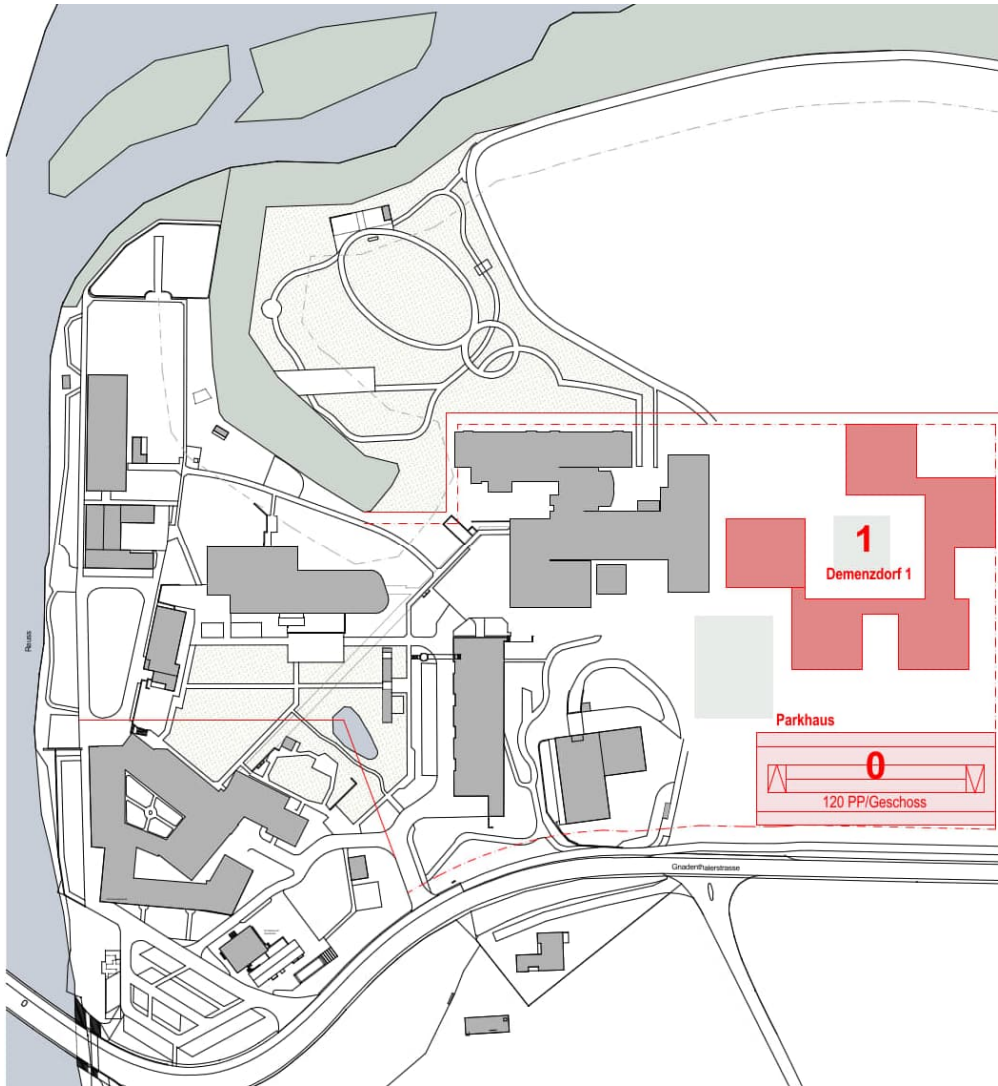
Durch den Bau des Parkhauses wird das bestehende, offene Parkfeld abgelöst und schafft den Platz für das «Freie Feld», die 1. Etappe.



6.4 Etappe 1 – Demenzsiedlung

In einer 1. Etappe kann der Reusspark auf dem freiwerdenden Parkfeld die angedachte Demenzsiedlung realisieren (Gebäude 1 gemäss Abbildung). Bedingt durch die nutzerspezifischen Anforderungen ist das Gebäude flächig ausgelegt und tritt nur 2½-geschossig in Erscheinung.

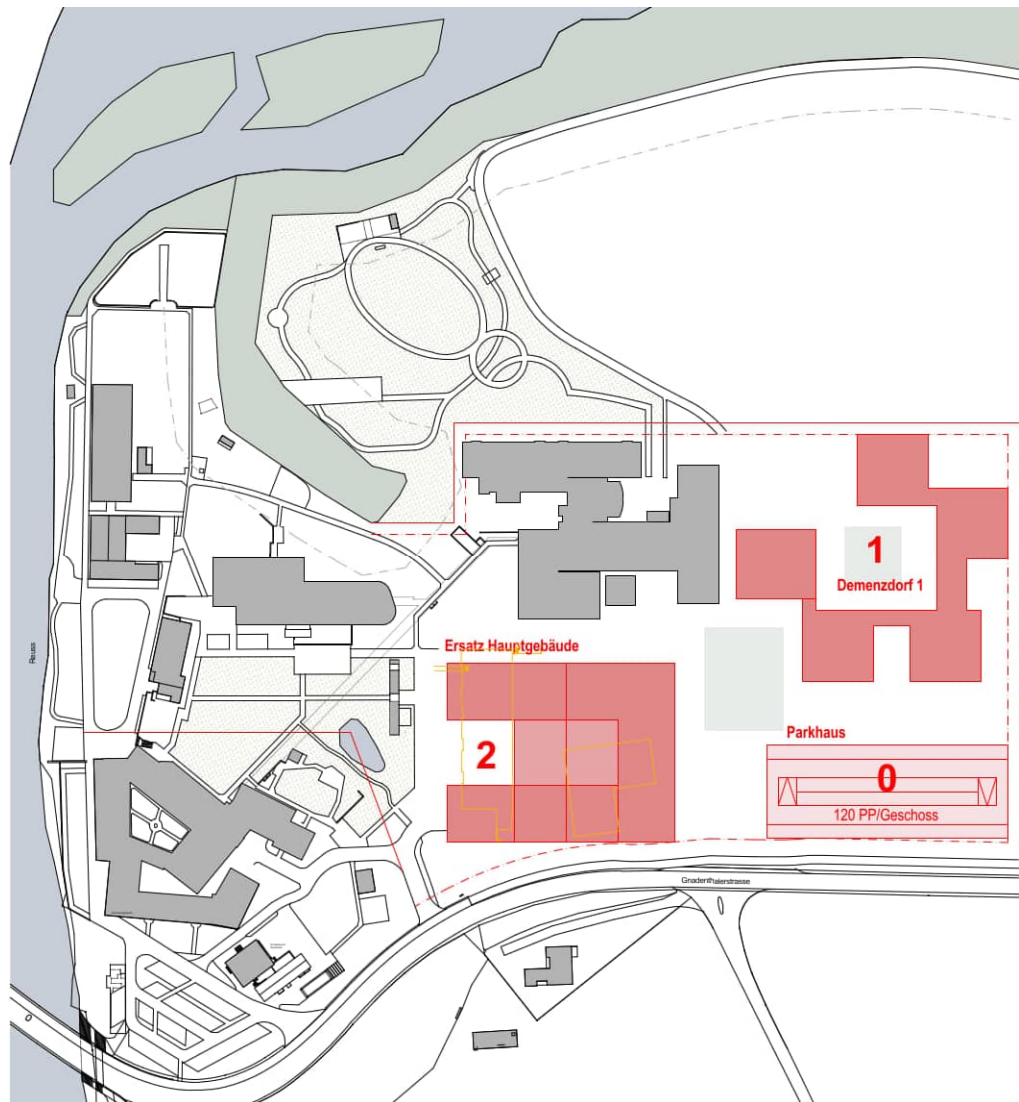
Die Lage ist auch bedingt durch die Nähe zum bestehenden Demenzgarten. Die Erweiterbarkeit nach Ablösung des Hauptbaus rückt die Demenzsiedlung noch näher an diesen einmaligen Aussenraum.



6.5 Etappe 2 – Ersatzneubau Hauptgebäude

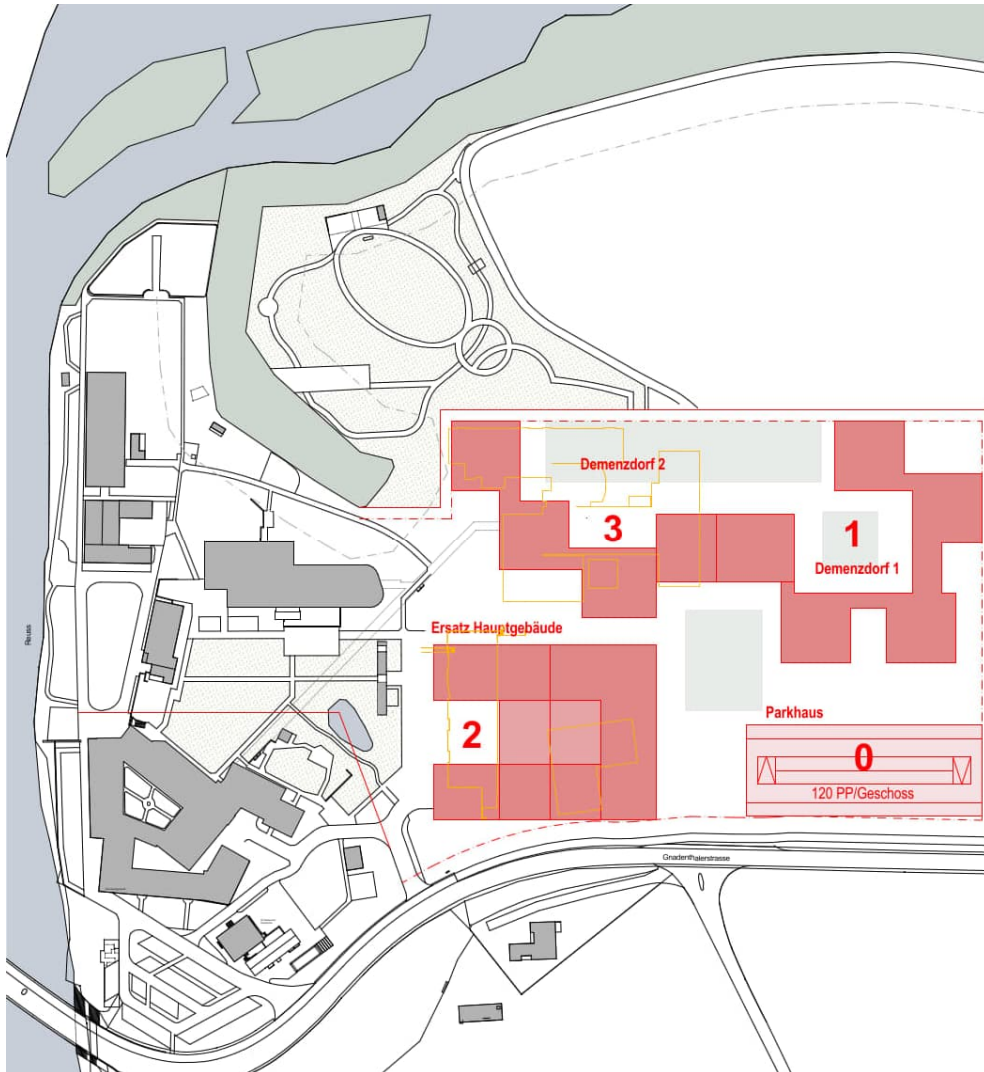
In einer 2. Etappe kann anstelle der heutigen Scheune und der Einstellhalle das Hauptgebäude durch einen Neubau am Arealeingang ersetzt werden (Gebäude 2 gemäss Abbildung). Dies würde den unterbrochslosen und störungsfreien Betrieb des Zentrums für Pflege und Betreuung Reusspark gewährleisten.

In einem nachfolgenden Schritt kann das bestehende Hauptgebäude je nach Bedarf rückgebaut, oder umgebaut und saniert sowie einer neuen Nutzung zugeführt werden.



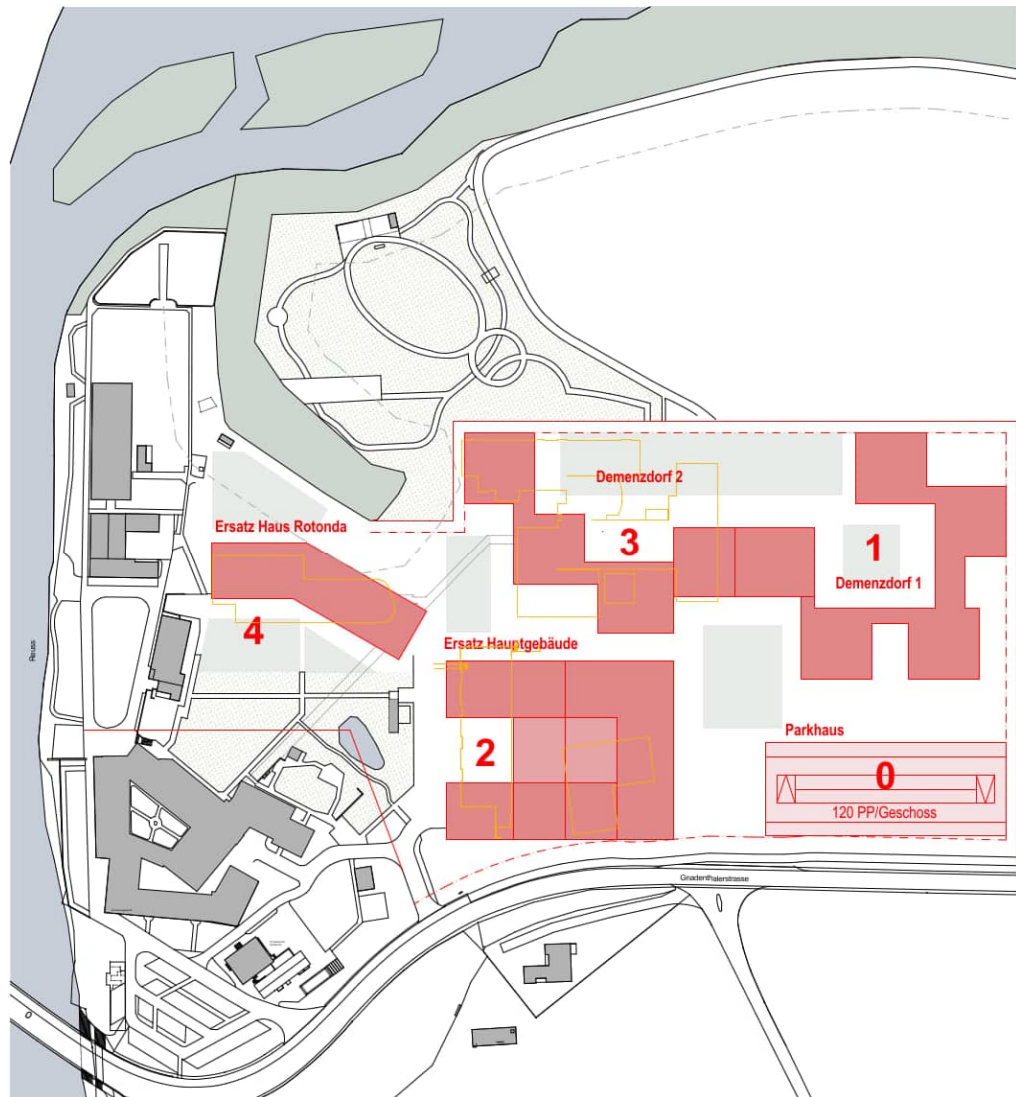
6.6 Etappe 3 – Erweiterung Demenzsiedlung

Im Falle eines Rückbaus des heutigen Hauptgebäudes wird das Gelände frei für eine 3. Etappe, z.B. in Form einer Erweiterung der Demenzsiedlung mit einer noch besseren Anbindung an den einmaligen Aussenraum des Demenzgartens (Gebäude 3 gemäss Abbildung).



6.7 Etappe 4 – Ersatzneubau Haus Rotonda

In einer 4. Etappe kann durch die vorgängig realisierte Rochadenfläche das Haus Rotonda durch einen Neubau ersetzt werden (Gebäude 4 gemäss Abbildung).



6.8 Darstellung Geschossigkeit als Vogelperspektive aus Nordwesten



7 Entwicklungsplan unter Voraussetzung Erhalt Scheune

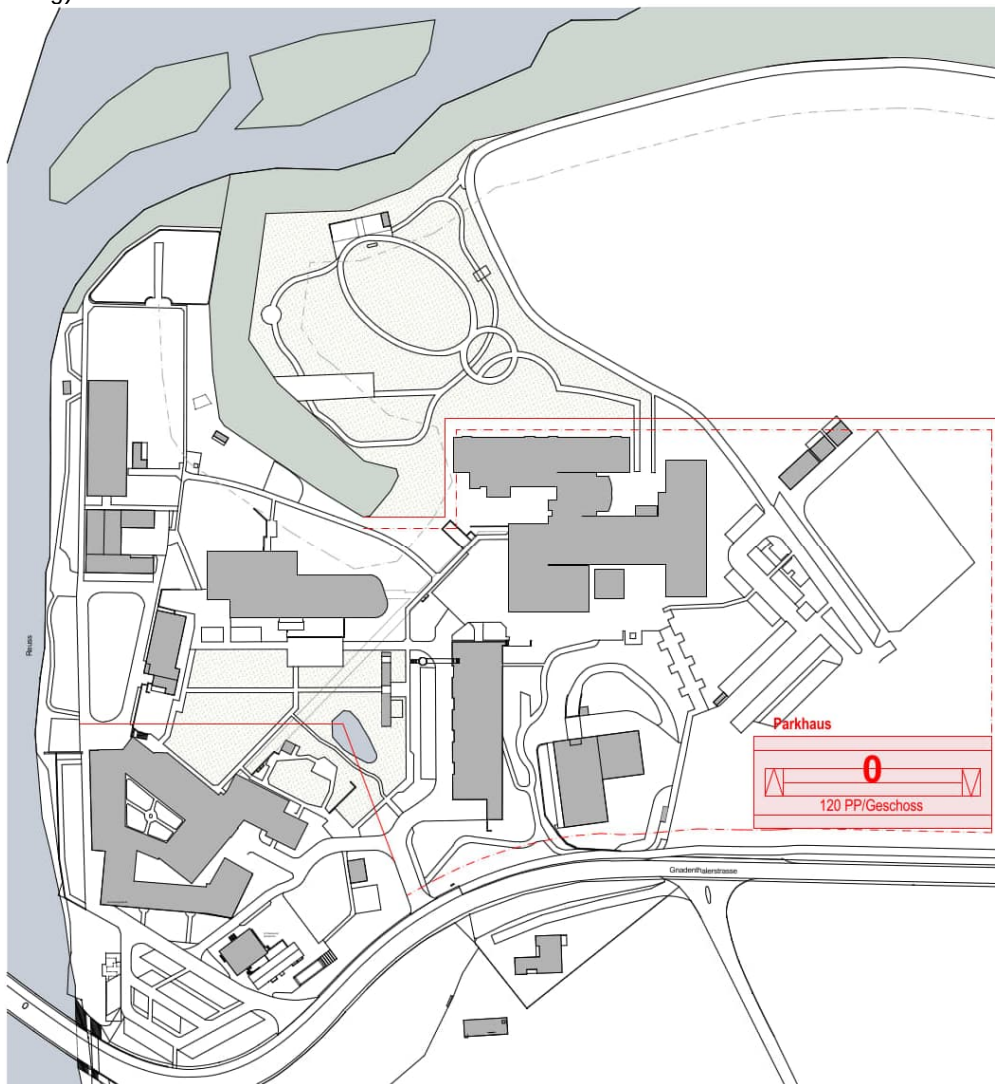
7.1 Beschrieb

Durch Erhalt der Scheune fehlt das notwendige «freie Feld». Da die freie Fläche des heutigen Parkplatzes für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes als 2. Etappe freigehalten werden muss, kann der Neubau der Demenzsiedlung in der 1. Etappe nur auf der nicht eingezonten Fläche zwischen dem Zentrum und der Reuss realisiert werden.

Eine Umsetzung der Entwicklungsabsichten des Reussparks innerhalb des bestehenden Baugebiets ist bei Erhalt der Scheune nicht möglich

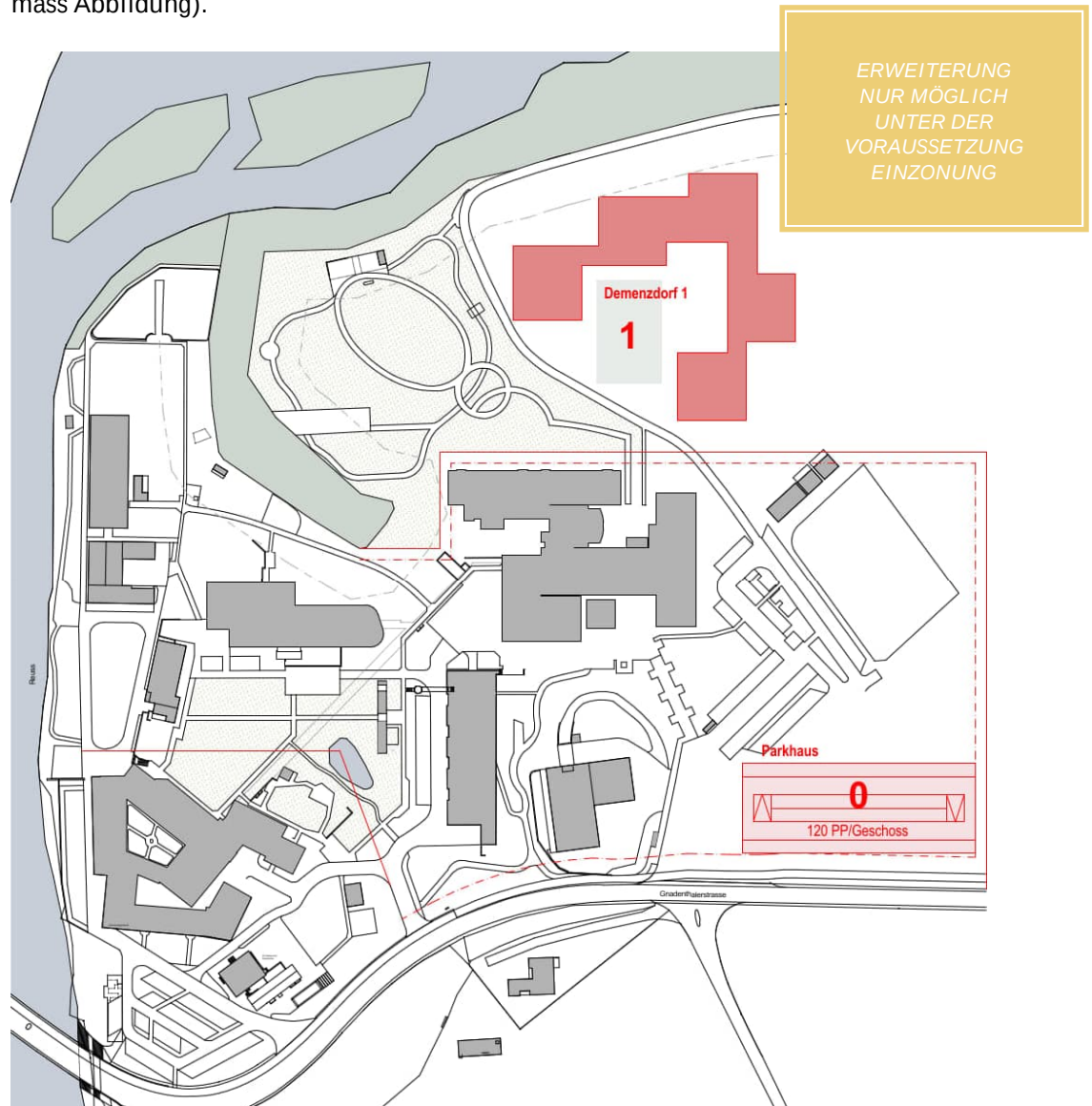
7.2 Etappe 0 – Parkhaus

In einer Voretappe würde analog zur Grundvariante am Arealeingang entlang der Gnadenthalstrasse ein Parkhaus in Systembauweise erstellt (Gebäude 0 gemäss Abbildung).



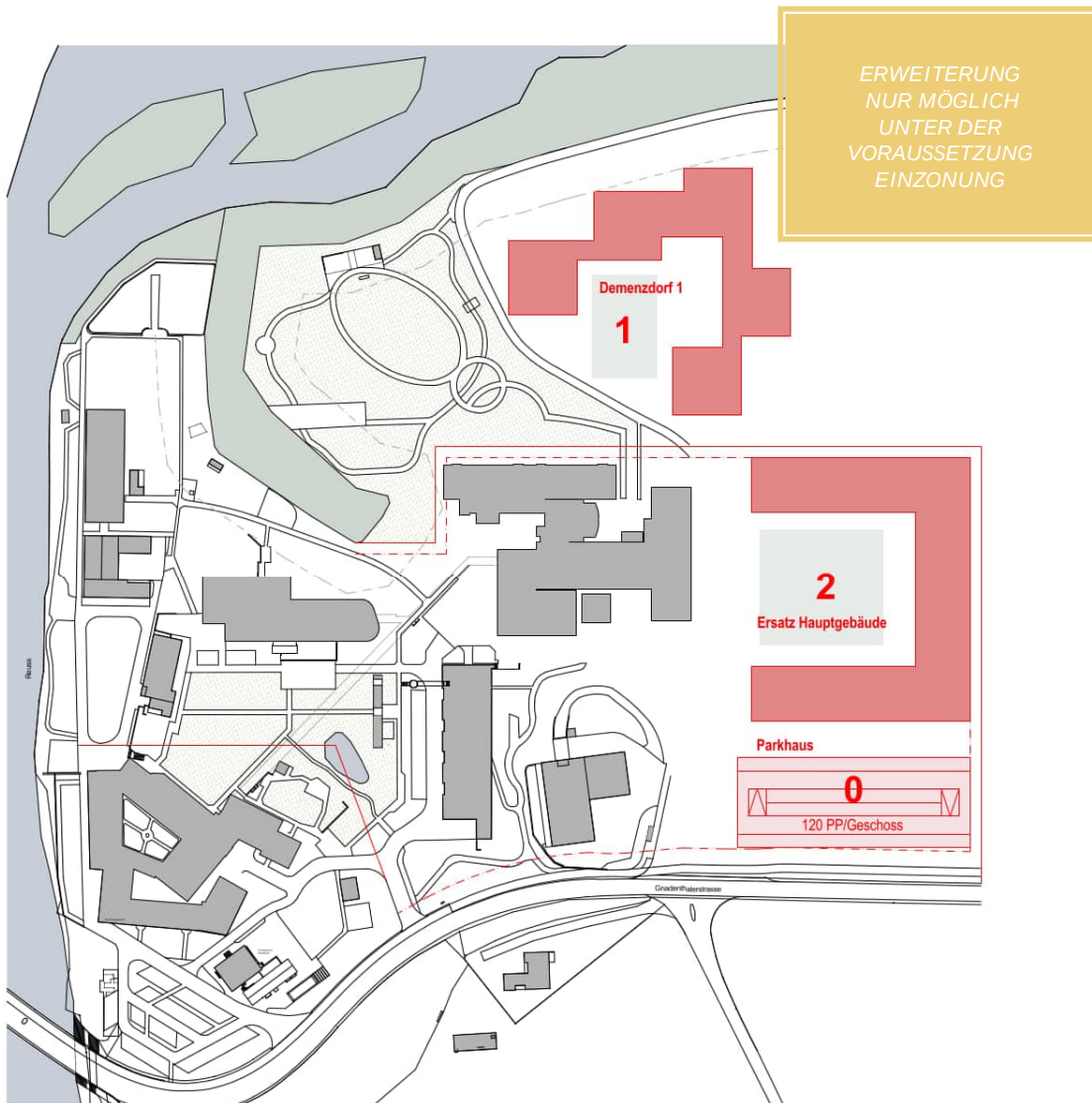
7.3 Etappe 1 – Demenzsiedlung

In einer 1. Etappe muss der Reusspark die angedachte Demenzsiedlung auf der nicht eingezonten Fläche zwischen dem Zentrum und der Reuss realisieren (Gebäude 1 gemäss Abbildung).



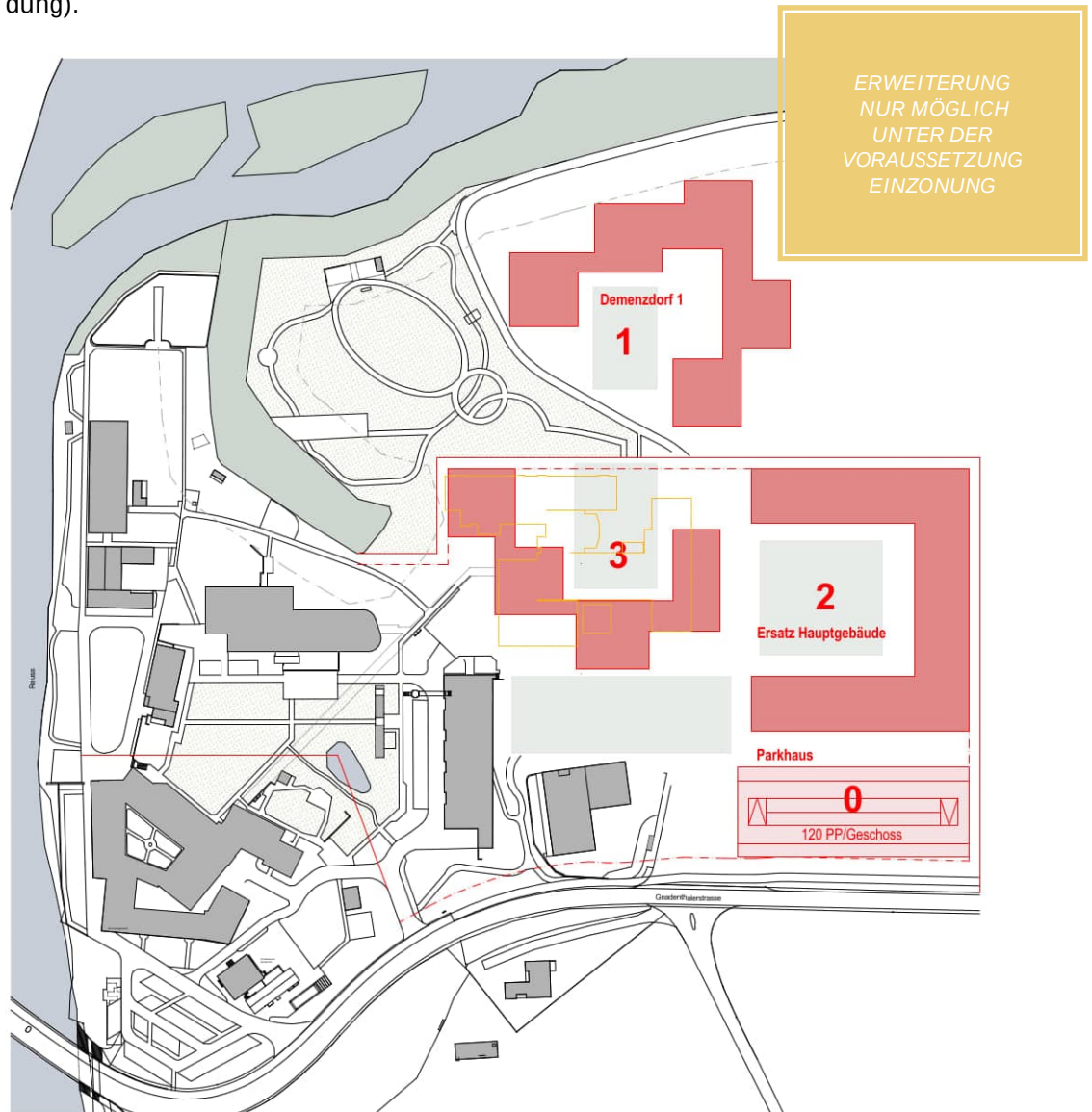
7.4 Etappe 2 – Neubau Hauptbau

In einer 2. Etappe kann das Hauptgebäude durch ein Neubaugebäude auf der freien Fläche des heutigen Parkplatzes ersetzt werden (Gebäude 2 gemäss Abbildung).



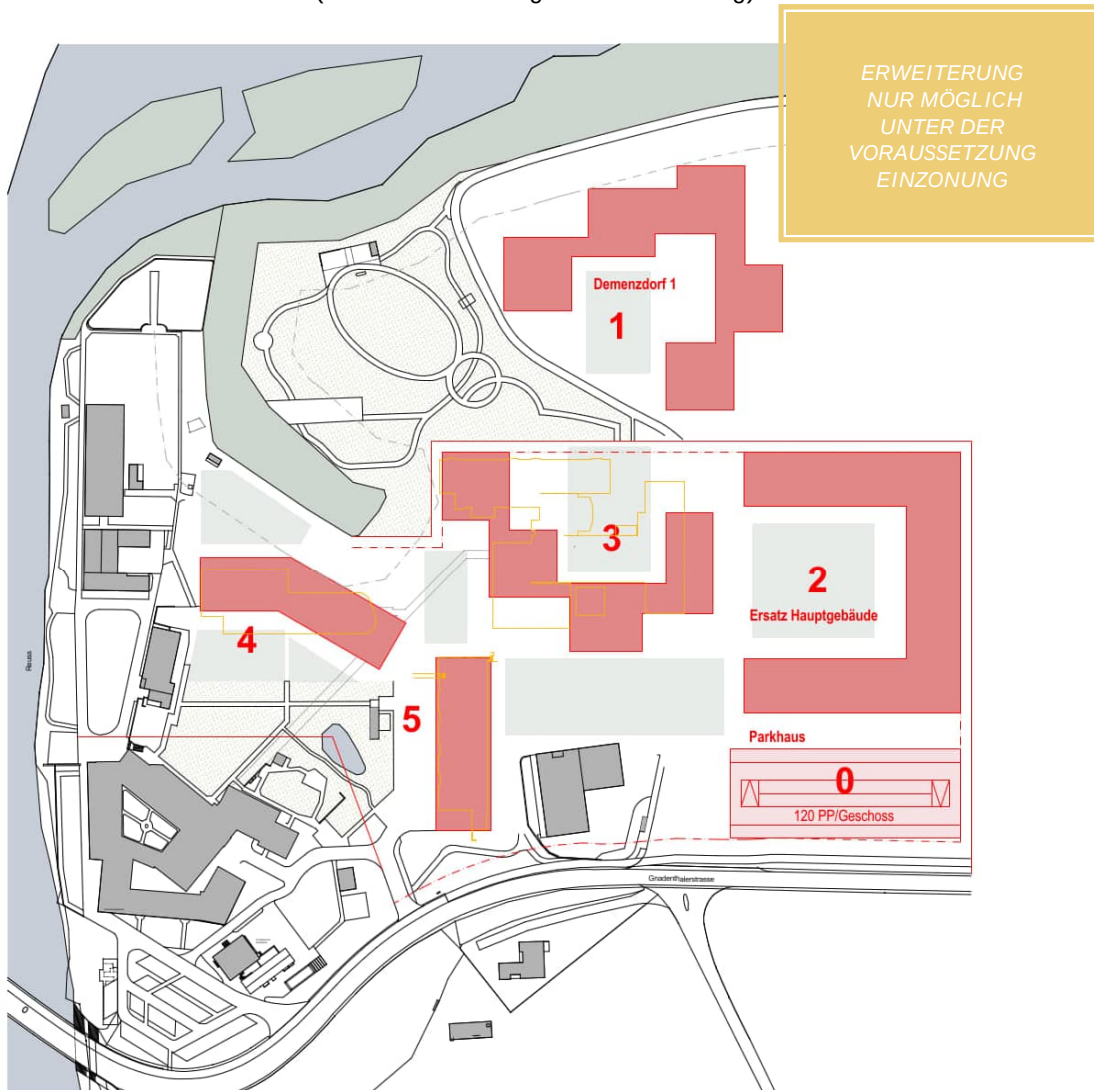
7.5 Etappe 3 – Erweiterung Demenzsiedlung

Im Falle eines Rückbaus des heutigen Hauptgebäudes wird das Gelände frei für eine 3. Etappe, z.B. in Form einer Erweiterung der Demenzsiedlung (Gebäude 3 gemäss Abbildung).



7.6 Etappen 4 und 5 – Ersatzneubauten Haus Rotonda und Parkdeck

In einer 4. und einer 5. Etappe können das Haus Rotonda sowie die Einstellhalle durch Neubauten ersetzt werden (Gebäude 4 und 5 gemäss Abbildung)



8 Fazit und Empfehlungen

8.1 Kein Zonenwechsel

Der vorliegende Bericht zeigt auf, dass unter der Voraussetzung der Nichtunterschützstellung und der Rückbaumöglichkeit der Scheune eine Umsetzung der Entwicklungsabsichten des Reussparks innerhalb des bestehenden Baugebiets (vor allem Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) möglich ist. Eine Einzonung ist daher unter der vorgenannten Bedingung nicht notwendig.

Die vom Reusspark angebotenen Leistungen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Zuweisung zur öffentlichen Zone ist deshalb sachgerecht. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass der Hauptnutzung dienenden Nebennutzungen (z. B. Gastronomie, Arztpraxis, Blumenladen, Coiffeursalon) ebenfalls zulässig sind. Der Reusspark plant auf seinem Areal kein «Wohnen im Alter», sondern fokussiert sich ganz auf den Betrieb als Zentrum für Pflege und Betreuung.

Auf die bestehende Kernzone kann verzichtet werden. Die entsprechenden Flächen sind der öffentlichen Zone zuzuweisen. Der Erhalt der Klosteranlage ist über den Objektschutz genügend sichergestellt.

8.2 Verzicht auf Unterschützstellung der Scheune

Eine Unterschützstellung des Bauinventarobjekts NIW915 hätte gemäss Kapitel 7 dieses Berichts zur Folge, dass die Realisierung der bisher bekannten Entwicklungsabsichten des Reussparks innerhalb des bestehenden Baugebiets nicht möglich wäre und eine Einzonung des Gebiets zwischen dem Zentrum und der Reuss bedingen würde.

Es ist aber davon auszugehen, dass in der heutigen und vermutlich auch zukünftigen Zeit eine Einzonung von Landwirtschaftsland mit schier unüberwindbaren behördlichen und rechtlichen Hürden verbunden ist.

Aus Sicht des Reussparks ist daher auf eine Unterschützstellung des Inventarobjekts unbedingt zu verzichten.

8.3 Anträge an den Gemeinderat Niederwil

Basierend auf den bisherigen Ausführungen stellt der Verein Gnadenthal als Träger des Reussparks dem Gemeinderat Niederwil zuhanden der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung folgende Anträge:

- Auf die Unterschützstellung des Bauinventarobjekts NIW915, klösterliches Ökonomiegebäude, Versicherungs-Nr. 183 sei zu verzichten.
- Der Bereich der jetzigen Kernzone sei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.
- Der Hauptnutzung (d. h. Zentrum für Pflege und Betreuung) dienende Nebennutzungen wie z. B. Gastronomie, Arztpraxis, Läden, Coiffeursalon seien in der öffentlichen Zone zuzulassen.
- Auf die Unterschützstellung von Natur- oder Landschaftsobjekten in Bereichen, in denen eine bauliche Entwicklung absehbar ist, sei zu verzichten.

9 Anhang



9.1 Entwicklungsplan Grundvariante - Vogelperspektive aus Nordwesten

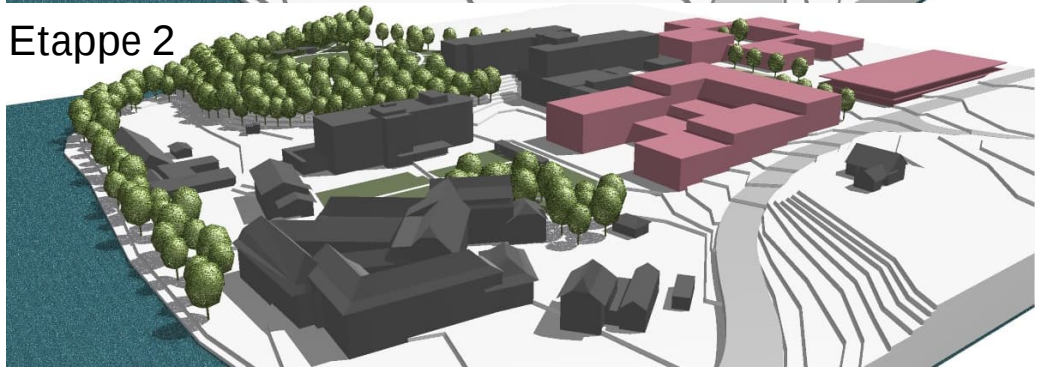
Etappe 0



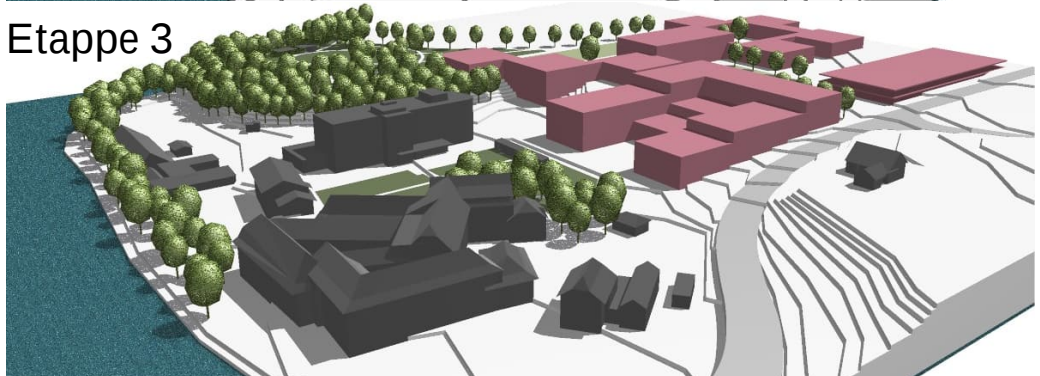
Etappe 1



Etappe 2



Etappe 3



Etappe 4

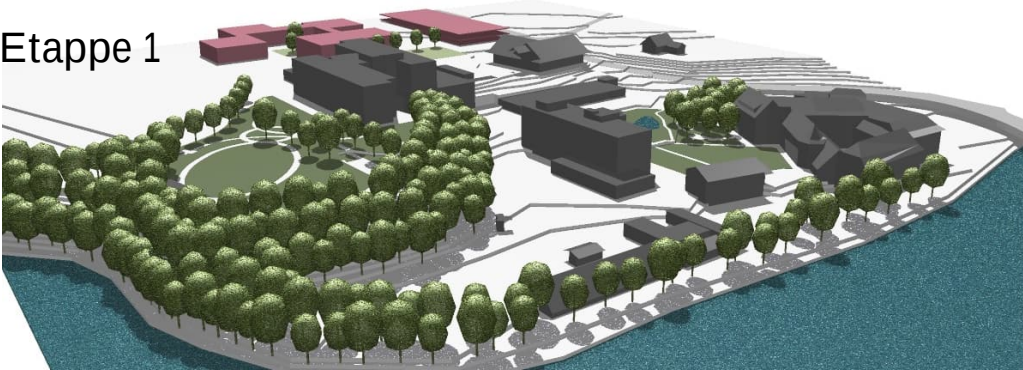


9.2 Entwicklungsplan Grundvariante - Vogelperspektive aus Nordosten

Etappe 0



Etappe 1



Etappe 2



Etappe 3



Etappe 4



9.3 Entwicklungsplan Grundvariante - Vogelperspektive aus Südosten

Etappe 0



Etappe 1



Etappe 2



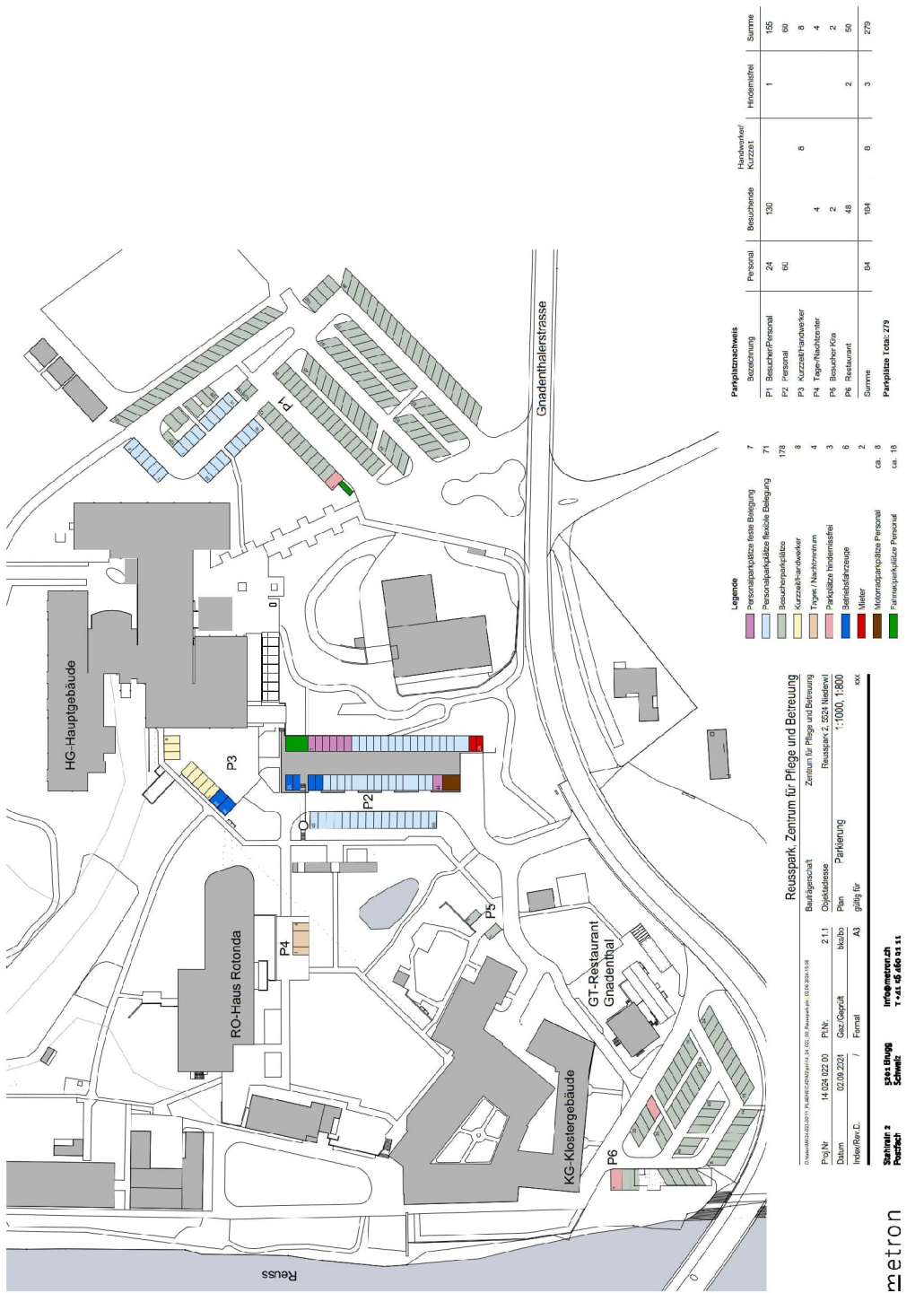
Etappe 3



Etappe 4



9.4 Ist-Situation Parkierung



9.5 Referenzprojekt 1: Demenzsiedlung Logisplus Köniz, Brügger Architekten



9.6 Referenzprojekt 2: Demenzdorf Wiedlisbach, GWJ Architekten



9.7 Flächenbilanz

Arealentwicklung Reusspark, Niederwil
Flächenbilanz Etappierung
(ober- und unterirdisch)

09.09.24

Geschossfläche m2 GF	Bestand				Neubauten			
					Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3	Etappe 4
	Haupt-gebäude	Haus Rotonda	Kloster-gebäude	Bechtigerhaus	Demenzdorf 1	Ersatz Haupt-gebäude	Demenzdorf 2	Ersatz Haus Rotonda
Anzahl Geschosse oberirdisch	4	5	3.5	2	2	3.5	2	4
2. UG m2 GF	1'340					2'120		
1. UG m2 GF	3'270	1'200	1'030	240	1'750	4'610	1'260	1'530
EG m2 GF	3'480	1'290	2'000	290	3'500	4'160	2'520	1'530
1. OG m2 GF	2'250	870	2'020	250	3'500	4'160	2'520	1'530
2. OG m2 GF	2'250	870	1'420		700	3'230	540	1'530
3. OG m2 GF	2'250	870	600			1'660		1'530
4. OG m2 GF	170	870						
5. OG m2 GF		70						
Total GF m2 GF	15'010	6'040	7'070	780	9'450	19'940	6'840	7'650
m2 GF / Bett					70		70	
Anzahl Betten Demenz					100		72	
Flächenbilanz m2 GF								
Ist-Zustand	28'900	15'010	6'040	7'070	780			
Etappe 1	38'350	15'010	6'040	7'070	780	9'450		
Etappe 2	43'280		6'040	7'070	780	9'450	19'940	
Etappe 3	50'120		6'040	7'070	780	9'450	19'940	6'840
Etappe 4	51'730			7'070	780	9'450	19'940	6'840

9.8 Parkplatzbilanz

Parkierung		P0	P1	P2	P3	P4	P5	P6
	ZUWACHS	Parkhaus neu	Besucher / Personal	Personal	Handwerker	TN-Zenter	Besucher Kita	Restaurant
Ist-Zustand	279		155	60	8	4	2	50
Etappe 1	484	73%	360	60	8	4	2	50
Etappe 2	424	52%	360		8	4	2	50
Etappe 3	424	52%	360		8	4	2	50
Etappe 4	544	95%	480		8	4	2	50

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11