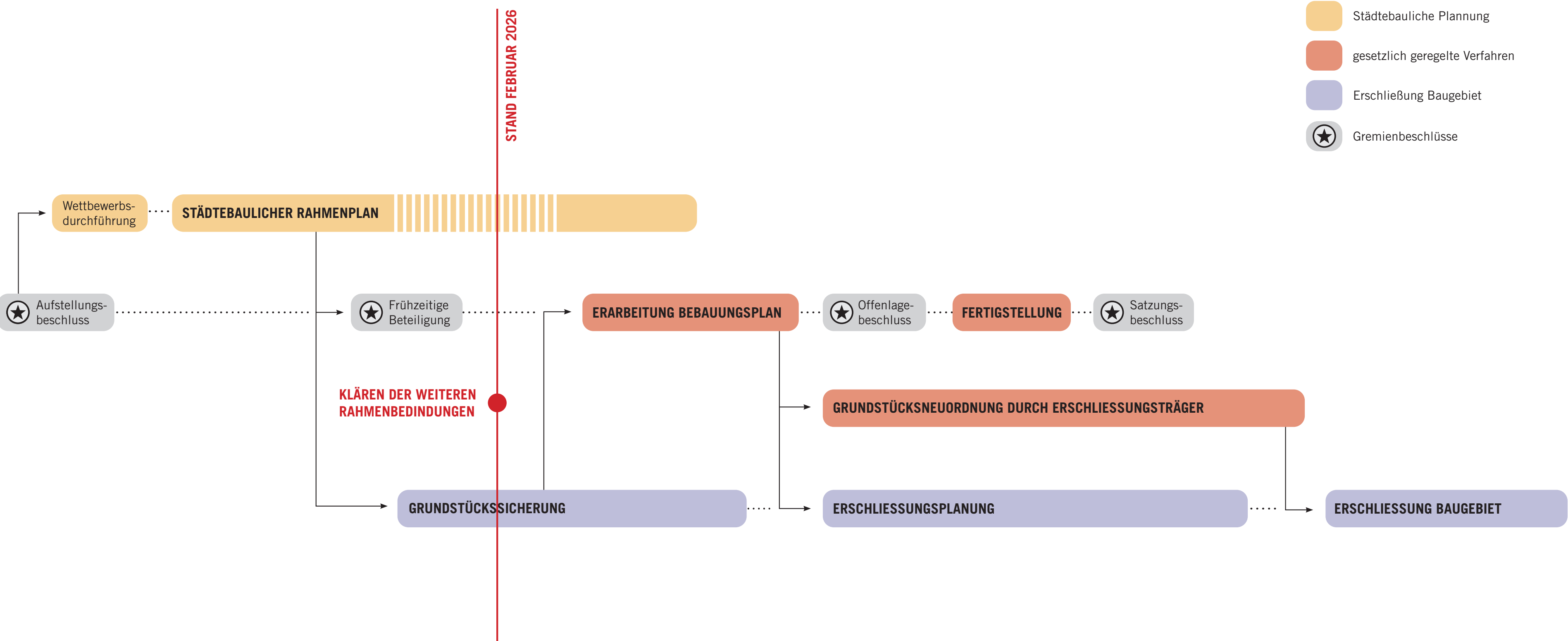


Bau- und Umweltausschuss Rheinfelden (Baden), 16. April 2026

# BAUGEBIET RÖMERN AKTUELLER STAND DES PROJEKTES

# AKTUELLER STAND DES PROJEKTES



# GESTALTUNGSPLAN STAND APRIL 2025

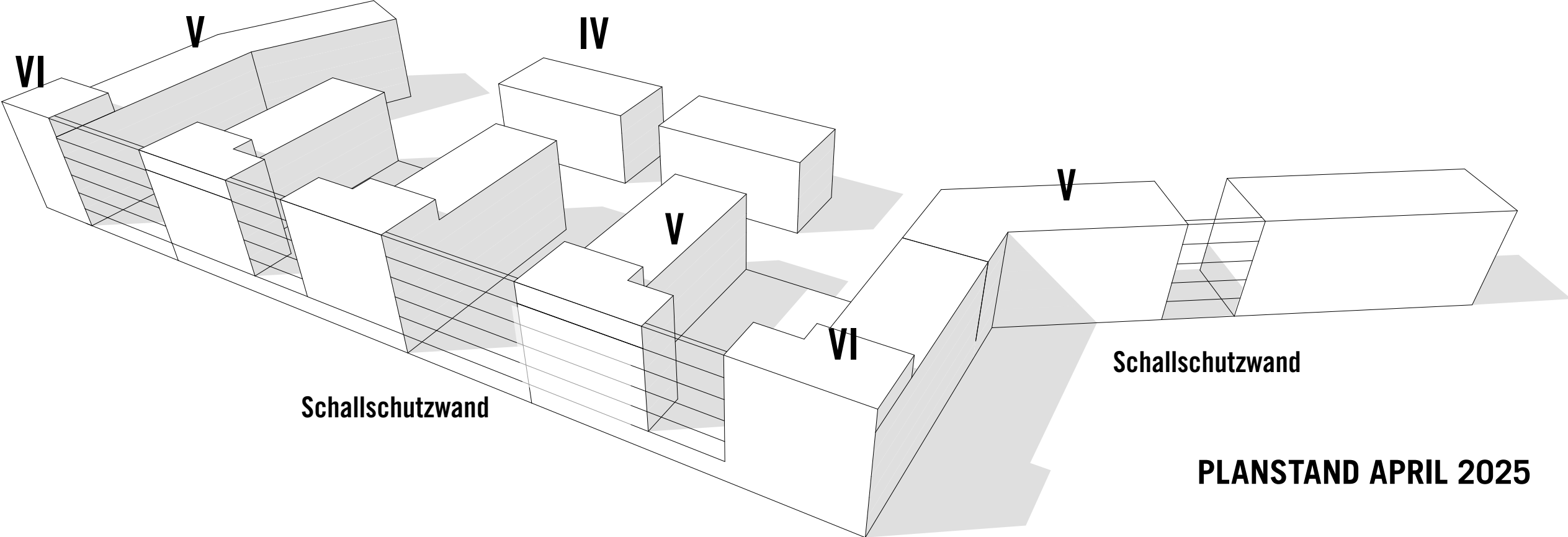


# VERTIEFUNG SCHALLSCHUTZBEBAUUNG



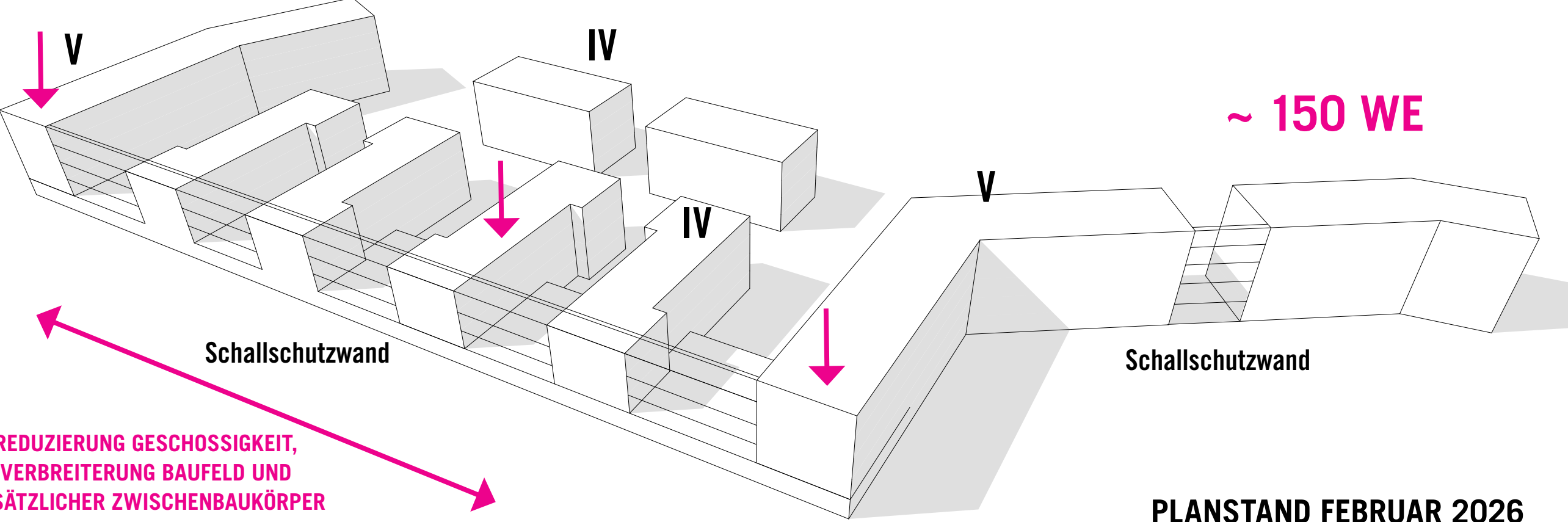
# PIONIERRÖMER - ANPASSUNG DER PLANUNG

~ 190 WE



PLANSTAND APRIL 2025

~ 150 WE

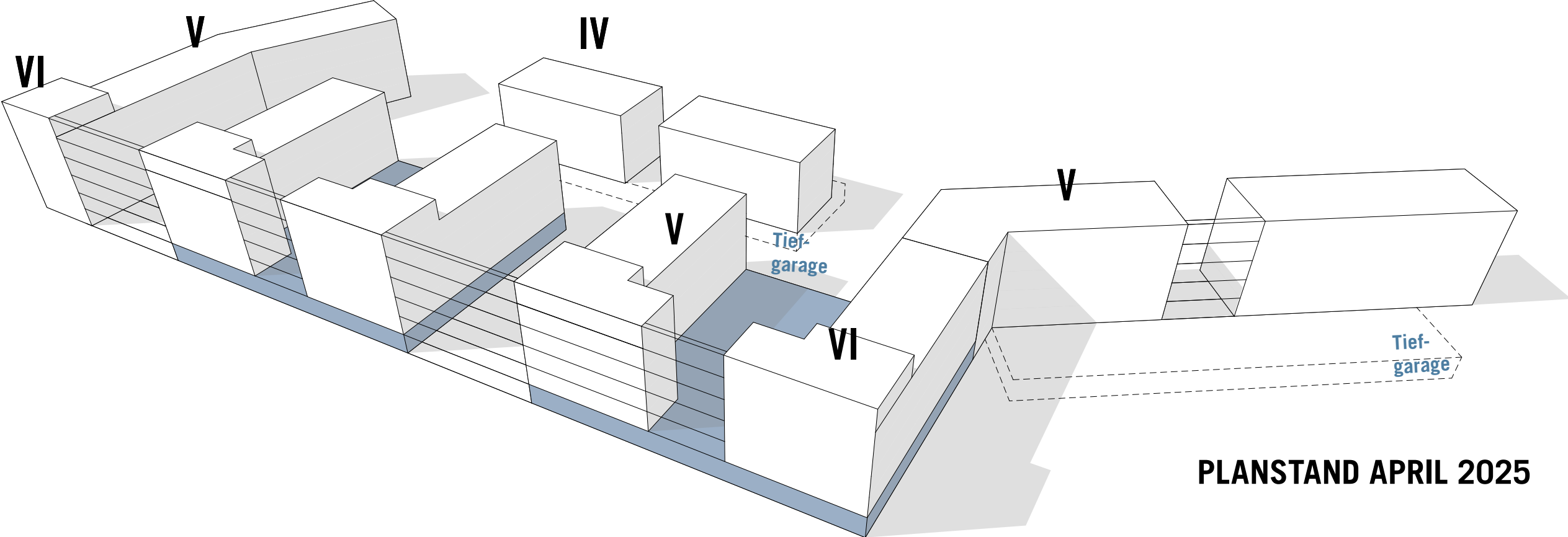


PLANSTAND FEBRUAR 2026

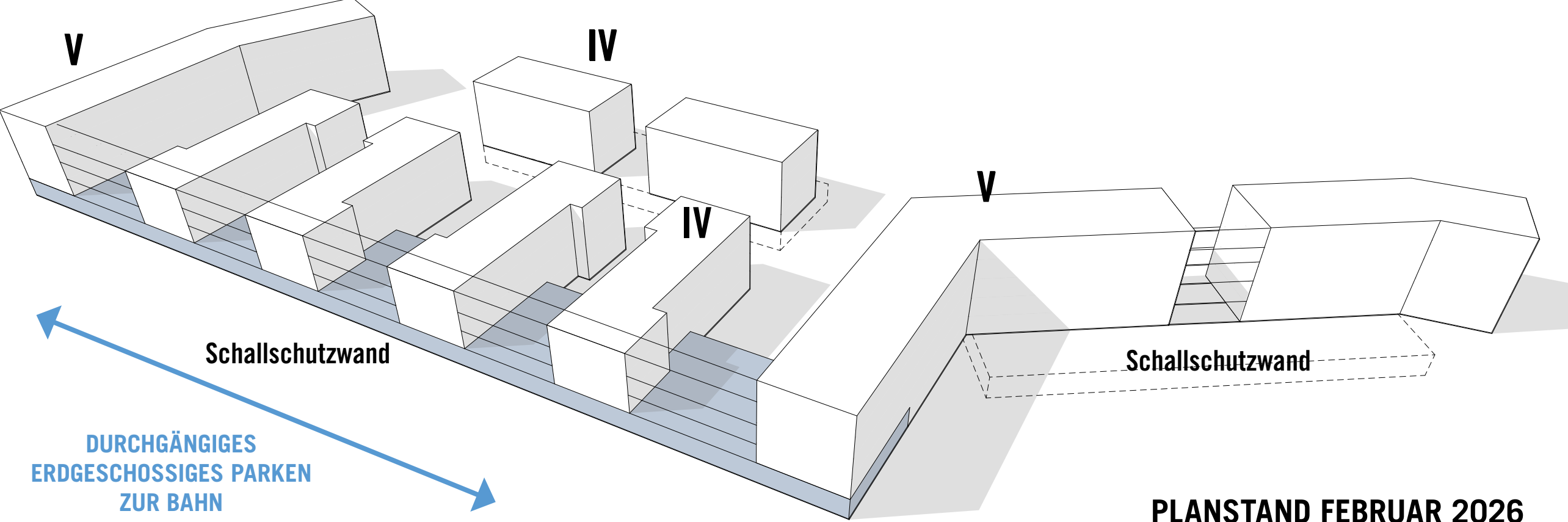
REDUZIERUNG GESCHOSSIGKEIT,  
VERBREITERUNG BAUFELD UND  
ZUSÄTZLICHER ZWISCHENBAUKÖRPER

- **WOHNUNGSMIX FÖRDERGRÖSSEN UMGESETZT**
  - 40 % - 2 -Zimmer Wohnung
  - 30 % - 3 -Zimmer Wohnung
  - 15 % - 4 -Zimmer Wohnung
  - 15 % - 5 -Zimmer Wohnung
- **STELLPLATZSCHLÜSSEL ÜBER 1,0 (LBO)**
- **PARKIERUNGSKONZEPT ÜBERPRÜFT**
- **REDUZIERUNG GESCHOSSIGKEITEN**
- **ABSTANDSFLÄCHEN 0,4 (WA)**
- **ABSTAND ZUR BAHN AUF 3,0 M ERHÖHT**
- **RETTUNGSKONZEPT ÜBERPRÜFT**
- **ERSCHLIESSUNG BARRIEREFREI ANGEPASST**

# PIONIERRÖMER - VERGLEICH PARKIERUNGSKONZEPT



PLANSTAND APRIL 2025



PLANSTAND FEBRUAR 2026

- **WOHNUNGSMIX FÖRDERGRÖSSEN UMGESETZT**

- 40 % - 2 -Zimmer Wohnung
- 30 % - 3 -Zimmer Wohnung
- 15 % - 4 -Zimmer Wohnung
- 15 % - 5 -Zimmer Wohnung

- **STELLPLATZSCHLÜSSEL ÜBER 1,0 (LBO)**

- **PARKIERUNGSKONZEPT ÜBERPRÜFT**

- **REDUZIERUNG GESCHOSSIGKEITEN**

- **ABSTANDSFLÄCHEN 0,4 (WA)**

- **ABSTAND ZUR BAHN AUF 3,0 M ERHÖHT**

- **RETTUNGSKONZEPT ÜBERPRÜFT**

- **ERSCHLIESSUNG BARRIEREFREI ANGEPASST**

# PIONIERRÖMER - RÄUMLICHE DARSTELLUNG

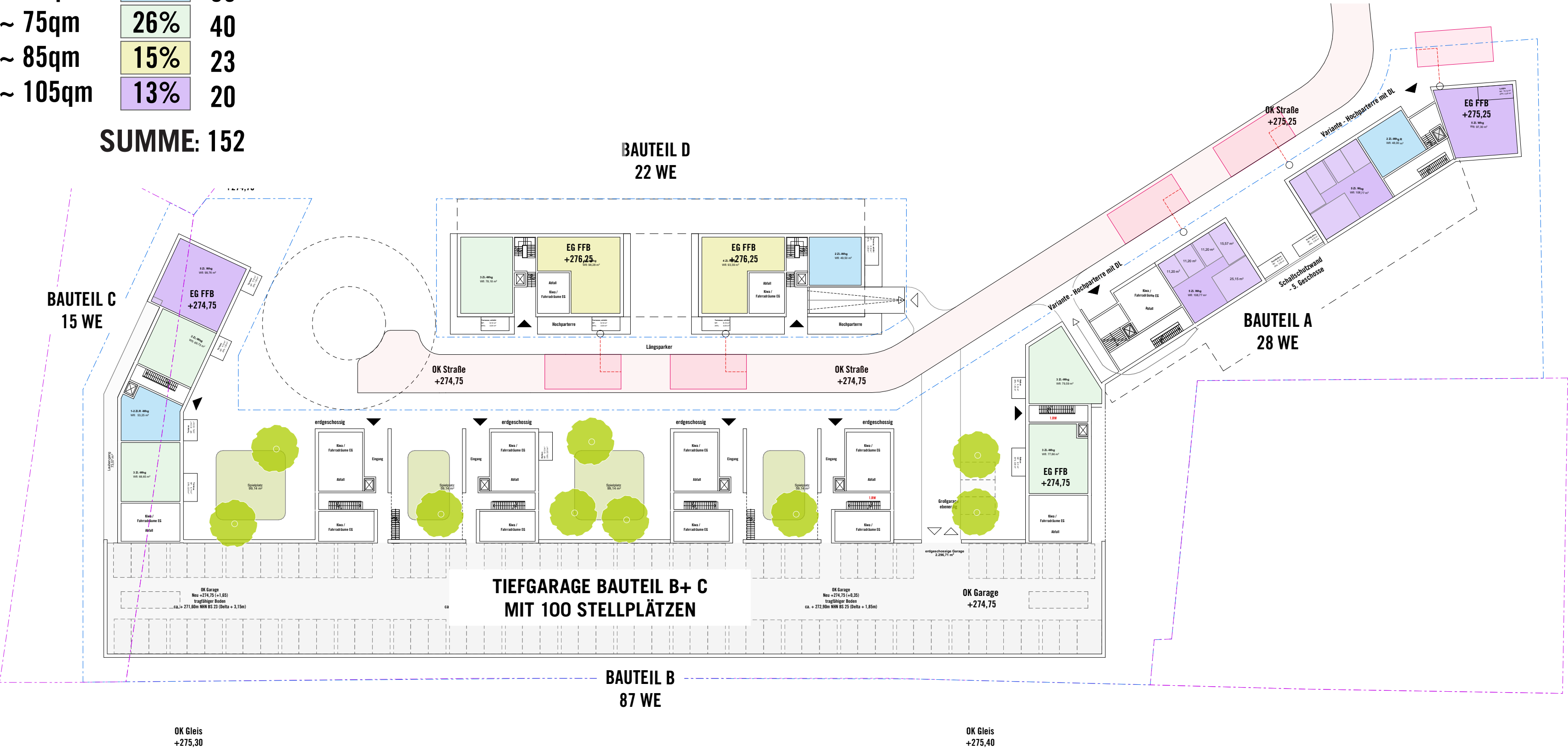


# PIONIERRÖMER - ERDGESCHOSSGRUNDRISS

## WOHNUNGSMIX

2-Zi. ~ 50qm	45%	69
3-Zi. ~ 75qm	26%	40
4-Zi. ~ 85qm	15%	23
5-Zi. ~ 105qm	13%	20

SUMME: 152



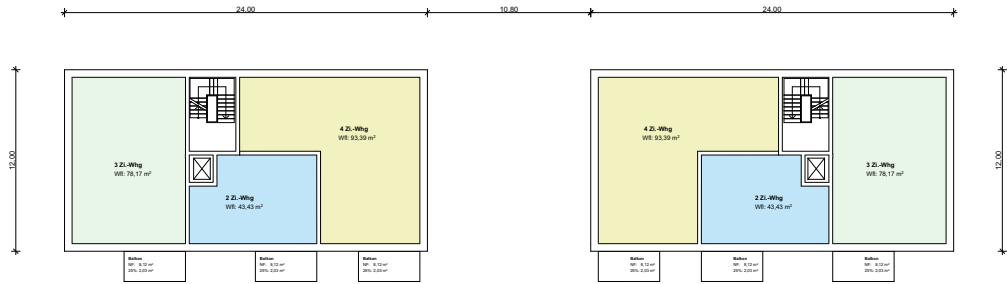
# PIONIERRÖMER - REGELGESCHOSSGRUNDRISS

## WOHNUNGSMIX

2-Zi. ~ 50qm	45%	69
3-Zi. ~ 75qm	26%	40
4-Zi. ~ 85qm	15%	23
5-Zi. ~ 105qm	13%	20

SUMME: 152

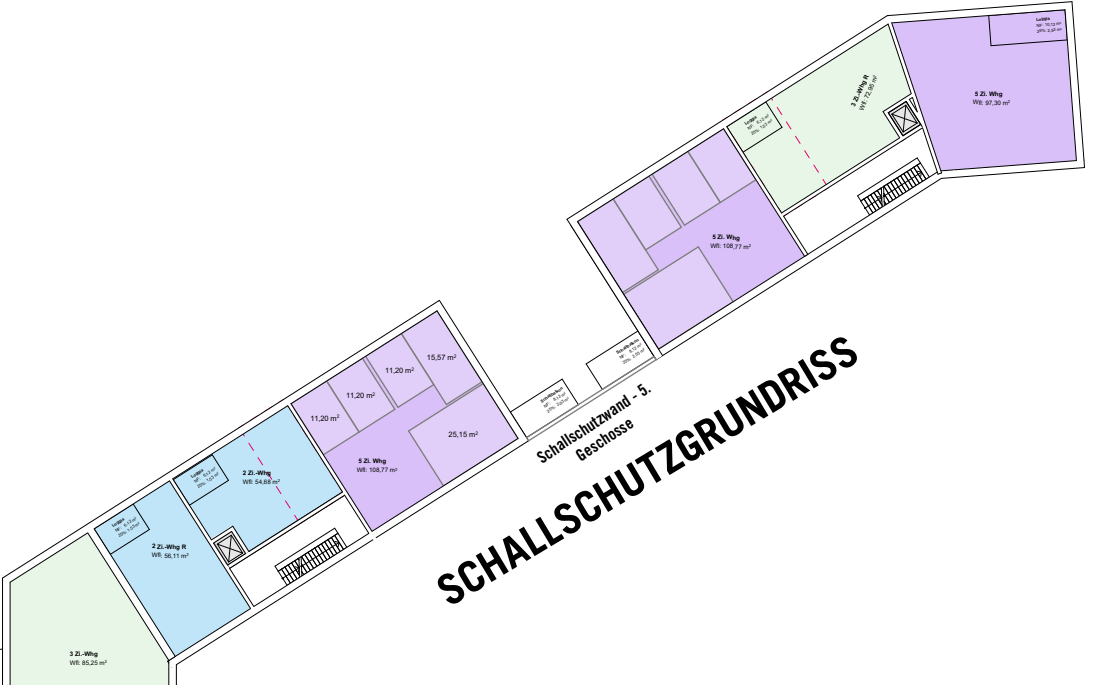
### 3-SPÄNNER-TYOLOGIE



### LAUBENGANG-TYOLOGIE FÜR DIE ENTFLUCHTUNG



### SCHALLSCHUTZWAND - 5. GESCHOSS



# PIONIERRÖMER - LÄRMSCHUTZWAND

## Lärmschutzkonstruktion

Die verglaste Lärmschutzkonstruktion entlang der Bahntrasse und der gewerblichen Nutzungen schützt das Quartier wirksam vor Lärmemissionen.

Sie ist in einer klaren, reduzierten Formensprache und neutralen Materialität gestaltet, um sich harmonisch in das Gesamtbild des Quartiers einzufügen.

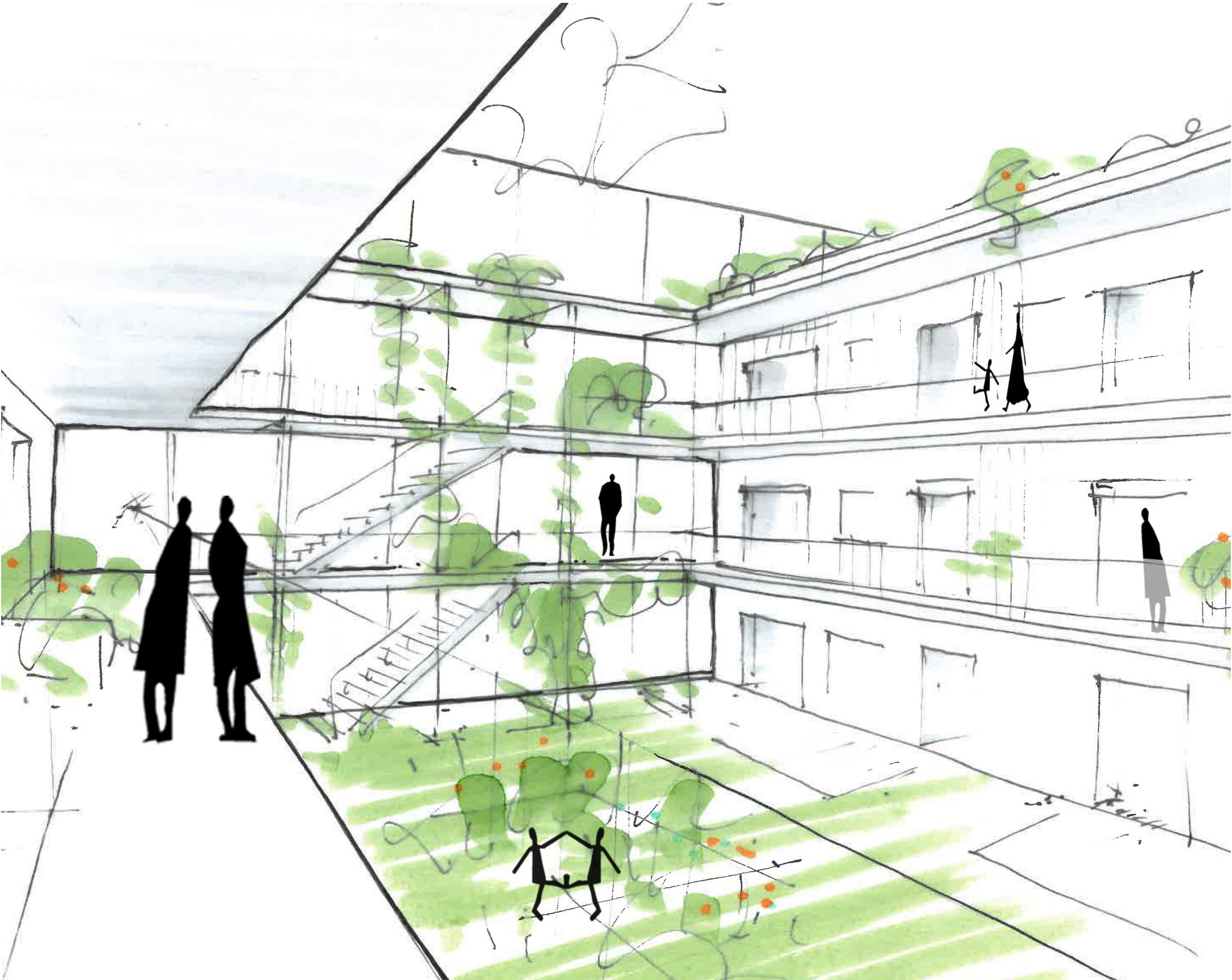
In die Konstruktion sind eine integrierte Fluchttreppe als zweiter baulicher Rettungsweg sowie private Außenbereiche eingebunden, die den Baukörper funktional und räumlich aufwerten.

Die Schallschutzwand wird als Stahlkonstruktion mit rahmenlosen Glaselementen ausgeführt. Auf der hofseitigen Fassade ist eine Begrünung mit Rankpflanzen vorgesehen, die zur ökologischen und mikroklimatischen Verbesserung beiträgt.

Die Integration von Photovoltaikanlagen in die südorientierte Lärmschutzkonstruktion bietet zusätzliches Potenzial für eine nachhaltige Energiegewinnung und stärkt das ökologische Gesamtkonzept.



# PIONIERRÖMER - LÄRMSCHUTZ-HÖFE



IMVT in Marseille von NP2F Architectes



Management Science University in Bourdeaux von Lacaton & Vassal



Schallschutzbebauung Neubaugebiet Kronsberg-Süd bei Hannover

# PIONIERRÖMER - LÖSUNGSVORSCHLAG

## WOHNUNGSMIX

2-Zi. ~ 50qm	45%	69
3-Zi. ~ 75qm	26%	40
4-Zi. ~ 85qm	15%	23
5-Zi. ~ 105qm	13%	20

WE Σ 152

## STELLPLATZSCHLÜSSEL

### VORGABE WETTBEWERB 2023

\* Reduzierung für Förderwohnungen sind abzustimmen

x 1,0 = 69
x 1,0 = 40
x 1,5 = 34,5
x 1,5 = 30

STP Σ 173,5\*

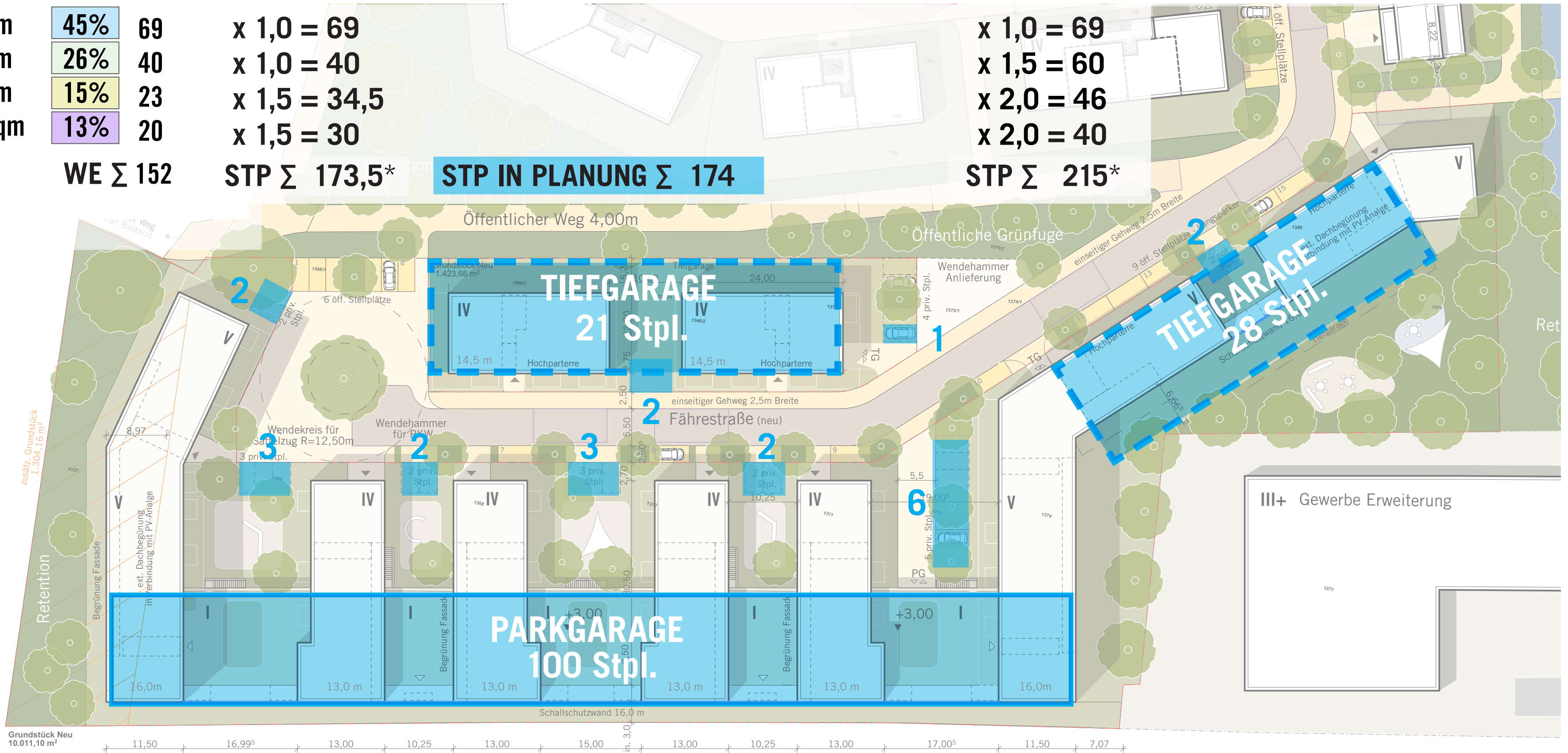
**STP IN PLANUNG Σ 174**

## BESCHLUSS GEMEINDERAT APR. 2025: ANWENDUNG STELLPLATZSATZUNG HERTEN

\* LOI 2022: Ausnahmen sind zu begründen

x 1,0 = 69
x 1,5 = 60
x 2,0 = 46
x 2,0 = 40

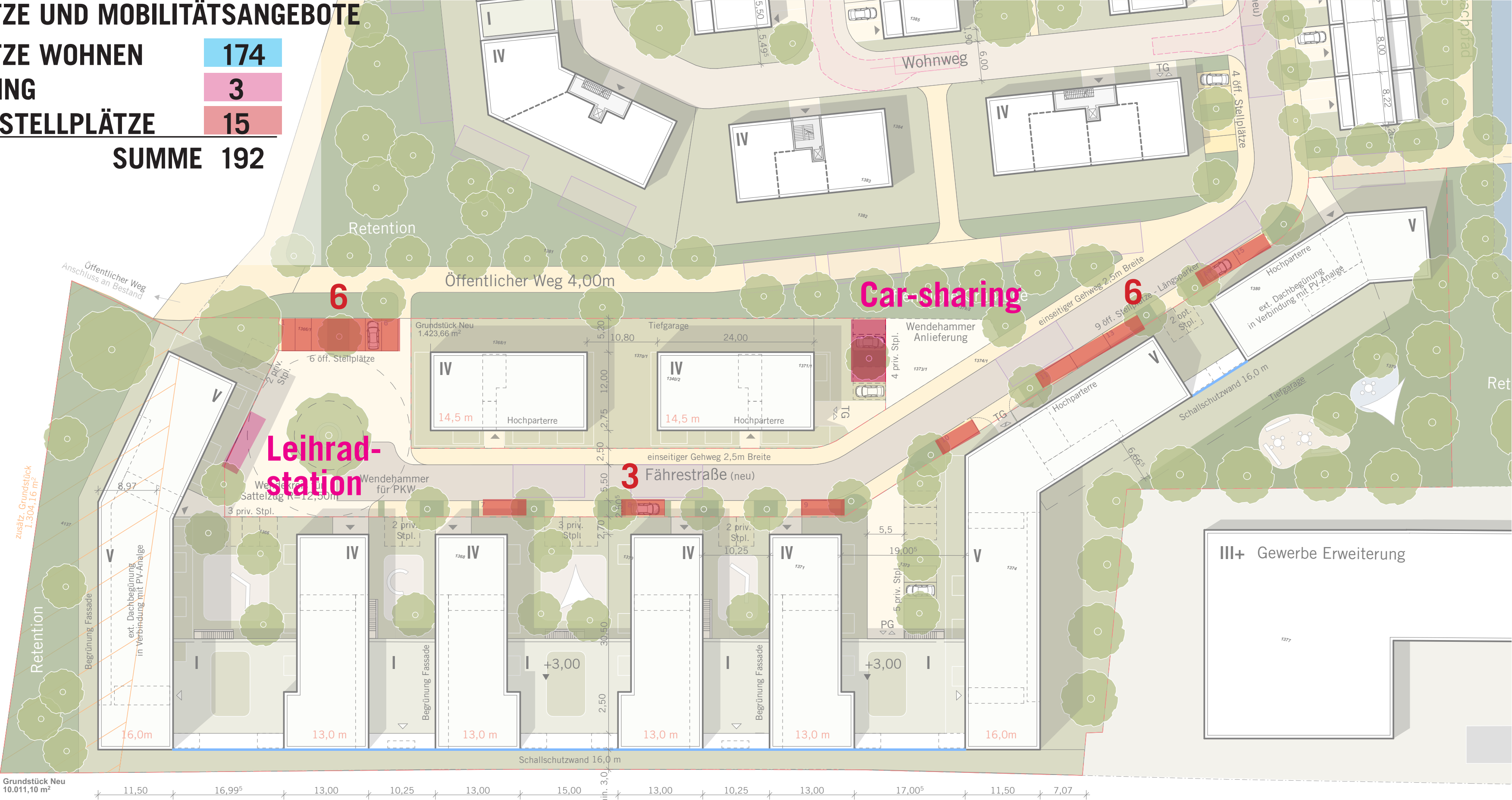
STP Σ 215\*



# PIONIERRÖMER - LÖSUNGSVORSCHLAG

## STELLPLÄTZE UND MOBILITÄTSANGEBOTE

STELLPLÄTZE WOHNEN	174
CAR-SHARING	3
BESUCHERSTELLPLÄTZE	15
<b>SUMME</b>	<b>192</b>



# GESAMTBILANZ BAUGEBIET



## GEMEINSCHAFTSRÖMER

ca. 4.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnnutzung

## FAMILIENRÖMER II

ca. 8.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnnutzung

## FAMILIENRÖMER I

ca. 10.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnnutzung

## PIONIERRÖMER

ca. 16.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnnutzung

**STELLPLATZSATZUNG  
HERTEN**

**STELLPLATZSCHLÜSSEL  
VORGABE WETTBEWERB**

## PLANGEBIET GESAMT

Plangebietsgröße ca. 6,0 ha

Nettobauland Wohnen ca. 3,0 ha

Nettobauland Gewerbe ca. 0,5 ha

Öff. Verkehrsflächen ca. 1,3 ha

Öff. Grün- und Platzflächen ca. 1,2 ha

Geschossfläche Wohnnutzung gesamt **ca. 39.800 m<sup>2</sup>**

Wohneinheiten gesamt **ca. 360 WE**

reine Wohnfläche gesamt **ca. 26.650 m<sup>2</sup>**

## Stellplatzsatzung Herten 2019

bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Spl.

bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Spl.

über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Spl.

## Stellplatzschlüssel Vorgabe Wettbewerb 2023

bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Spl.

bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Spl.

über 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Spl.

# PIONIERRÖMER - MODELLFOTOS



Blick von Süden

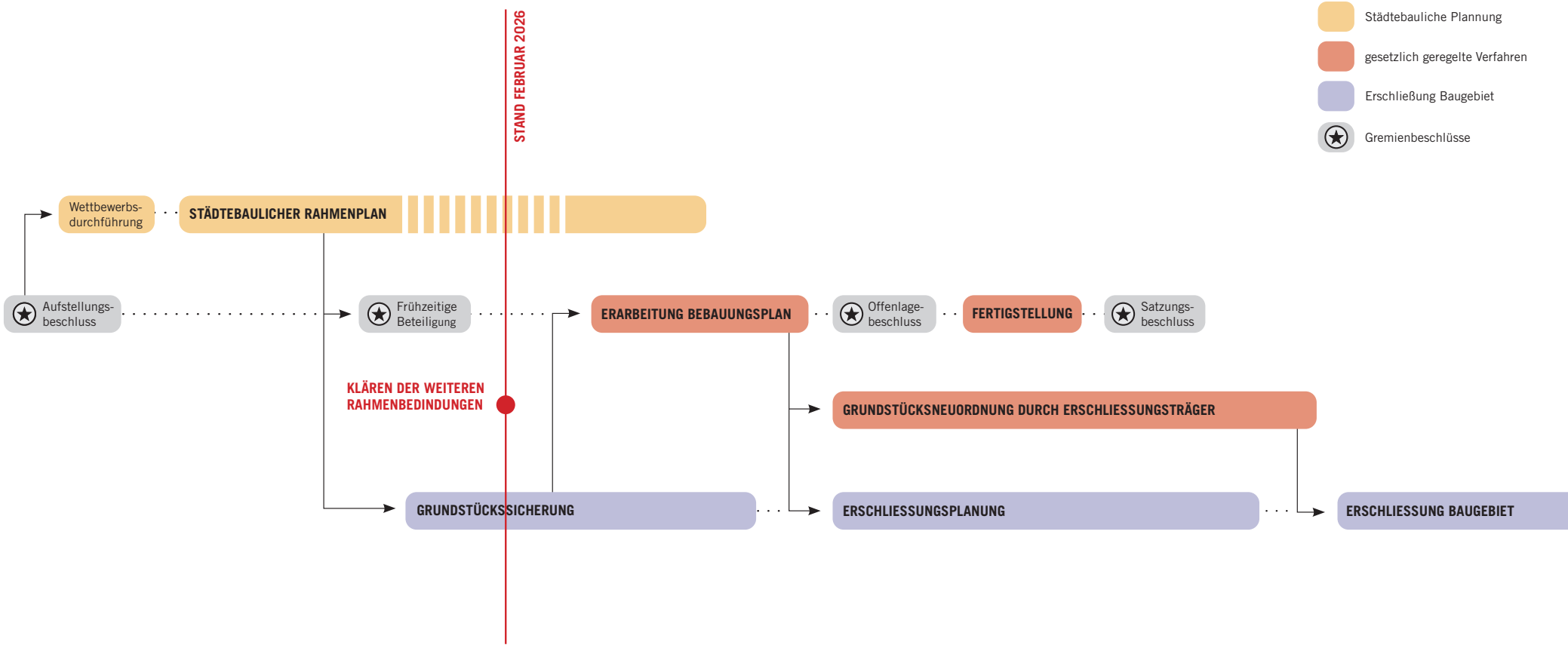


Blick von Nord-Westen

# GESTALTUNGSPLAN AKTUELLER STAND

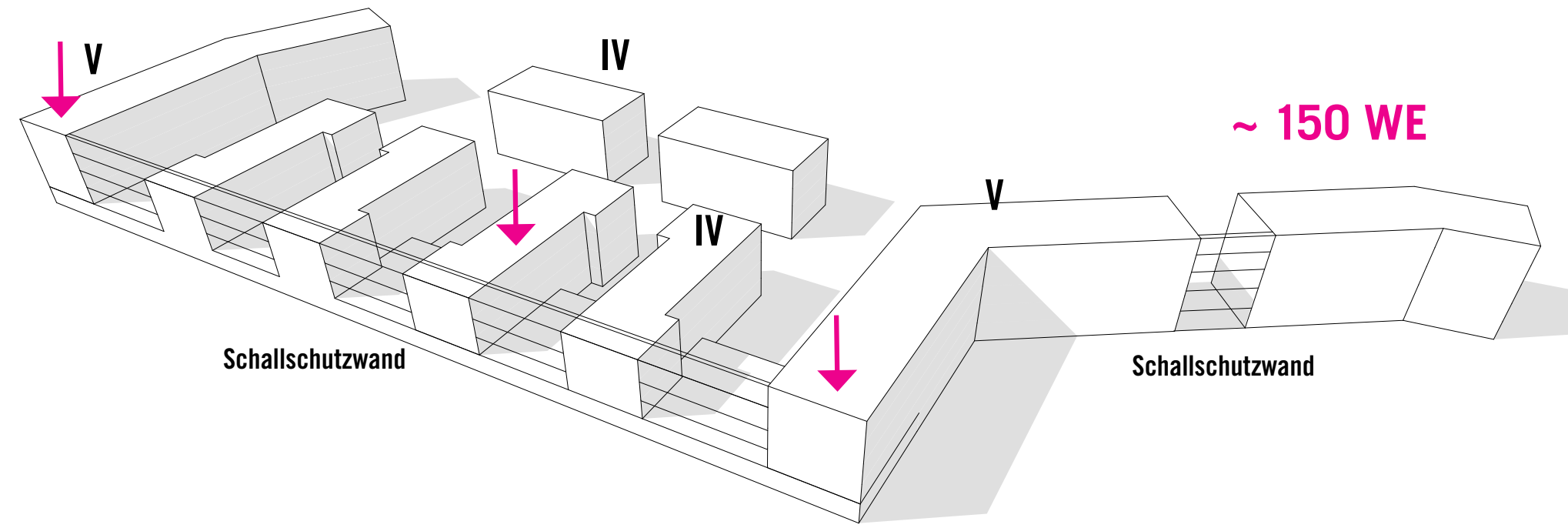
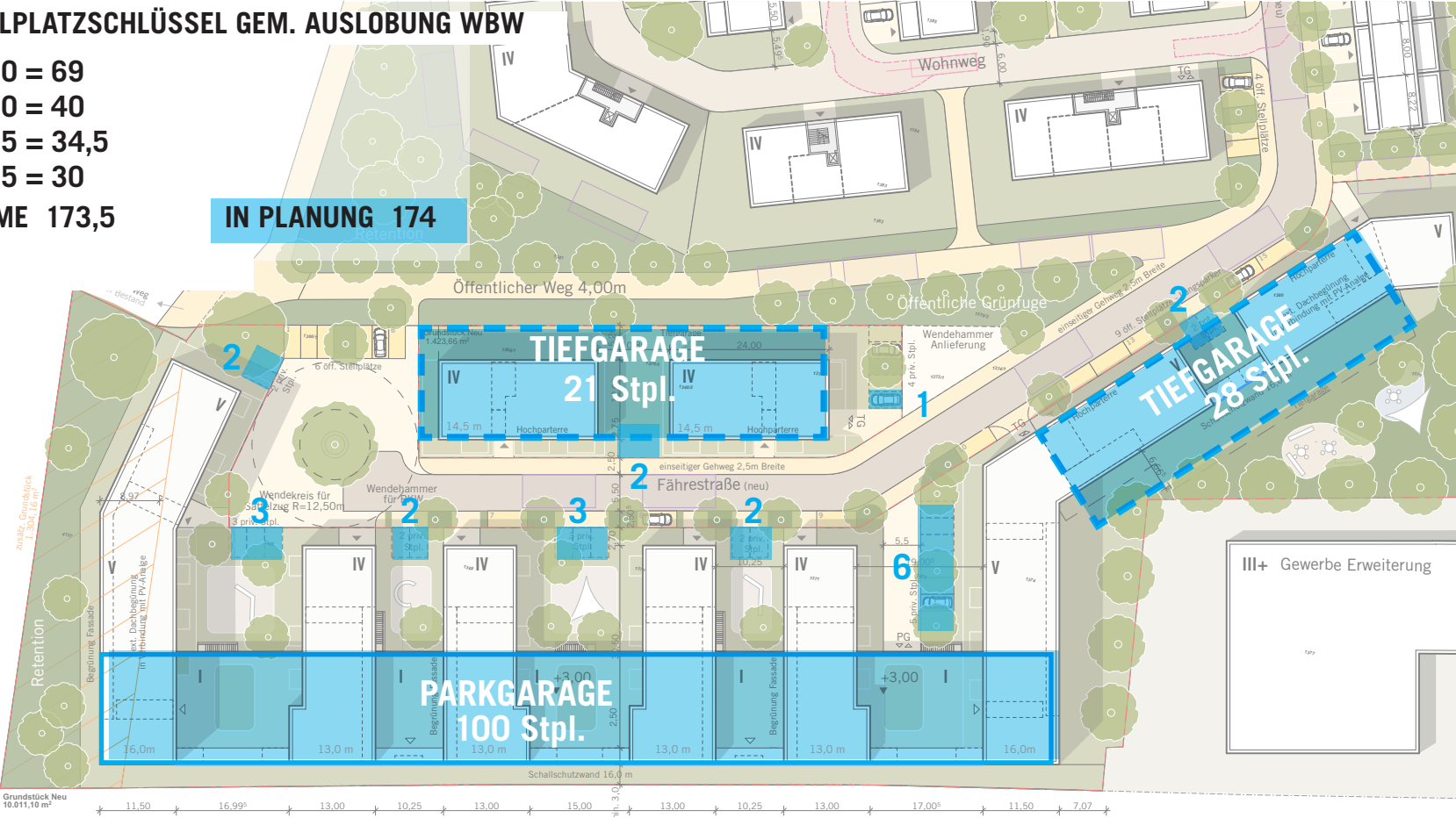


# AKTUELLER STAND DES PROJEKTES



## STELLPLATZSCHLÜSSEL GEM. AUSLÖBUNG WBW

- x 1,0 = 69
- x 1,0 = 40
- x 1,5 = 34,5
- x 1,5 = 30
- SUMME 173,5





**ASTOC  
ARCHITECTS AND PLANNERS  
GmbH**

Maria-Hilf-Straße 15  
50677 Köln  
+49 221 271806-0  
info@astoc.de  
www.astoc.de

Dipl.-Ing. Peter Berner  
Dipl.-Ing. Zafer Bildir  
Prof. Dipl.-Ing. Oliver Hall  
Dipl.-Ing. Sebastian Hermann  
Dipl.-Ing. Ingo Kanehl MBA  
Dipl.-Ing. Andreas Kühn  
Prof. Dipl.-Ing. Markus Neppl  
Dipl.-Ing. Barbara Witten  
Dipl.-Ing. Jörg Ziolkowski

**Disclaimer**

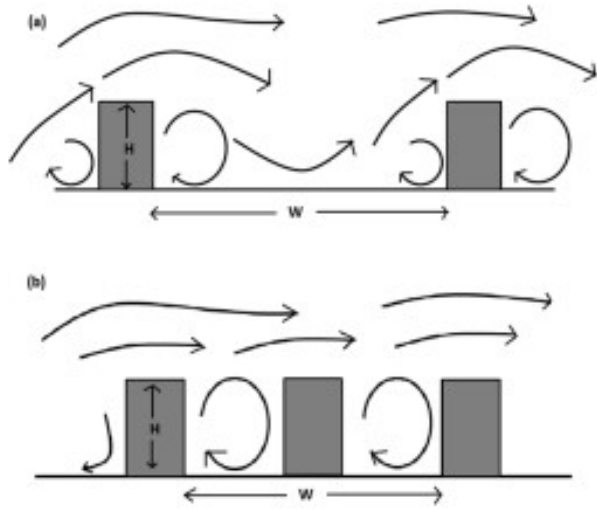
Dieses Dokument ist Teil einer Präsentation von ASTOC und ohne die mündlichen Erläuterungen unvollständig. Es dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung von ASTOC zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u. a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, ASTOC von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch ASTOC.

# PIONIERRÖMER - DURCHLÜFTUNG

Zwischen ursprünglicher Planung und der Anpassung ergibt sich aus klimatischer Sicht keine Präferenz.

1. Bei einer dichteren und niedrigeren Bebauung wird die Kaltströmung weniger gestört



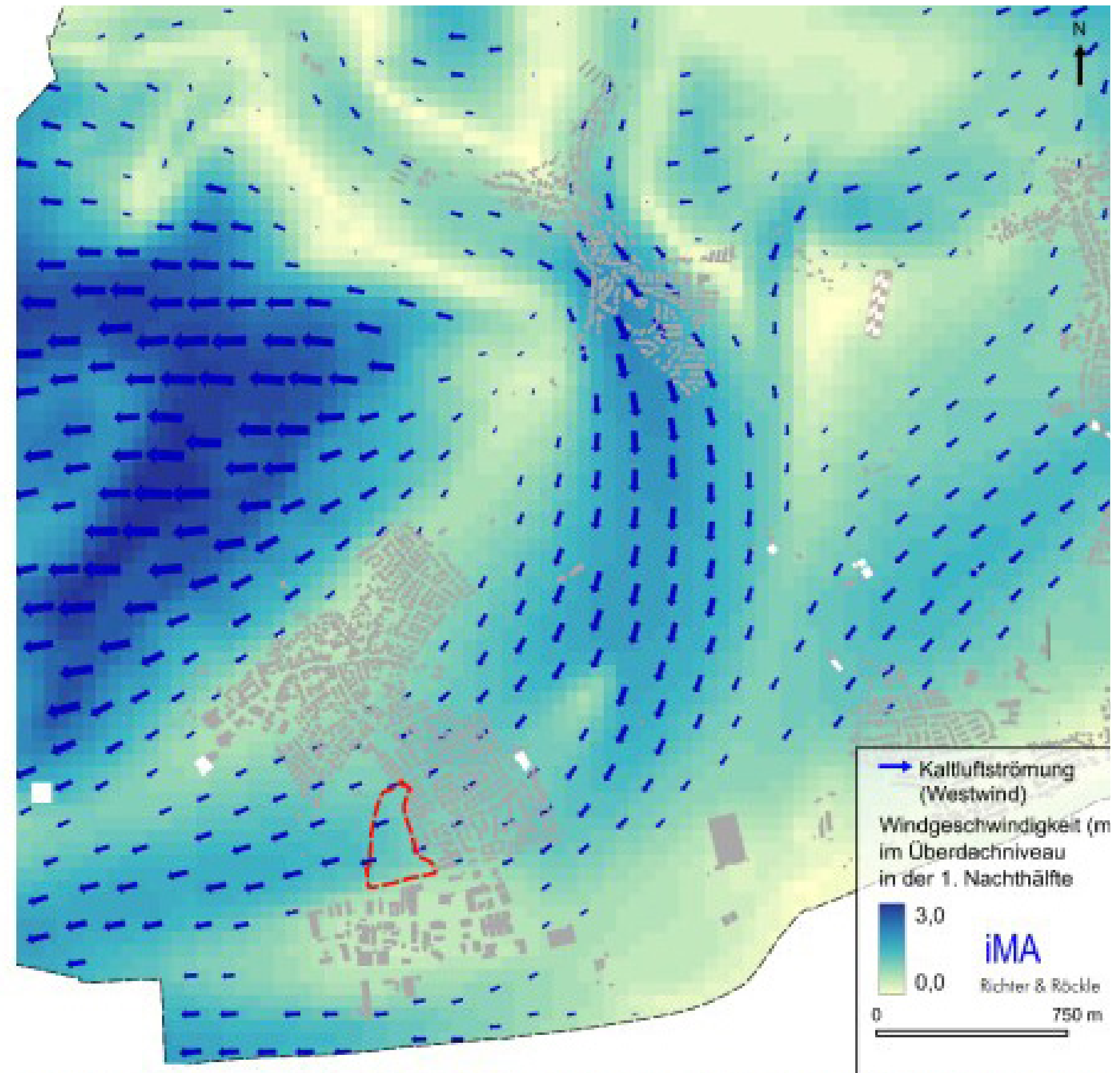
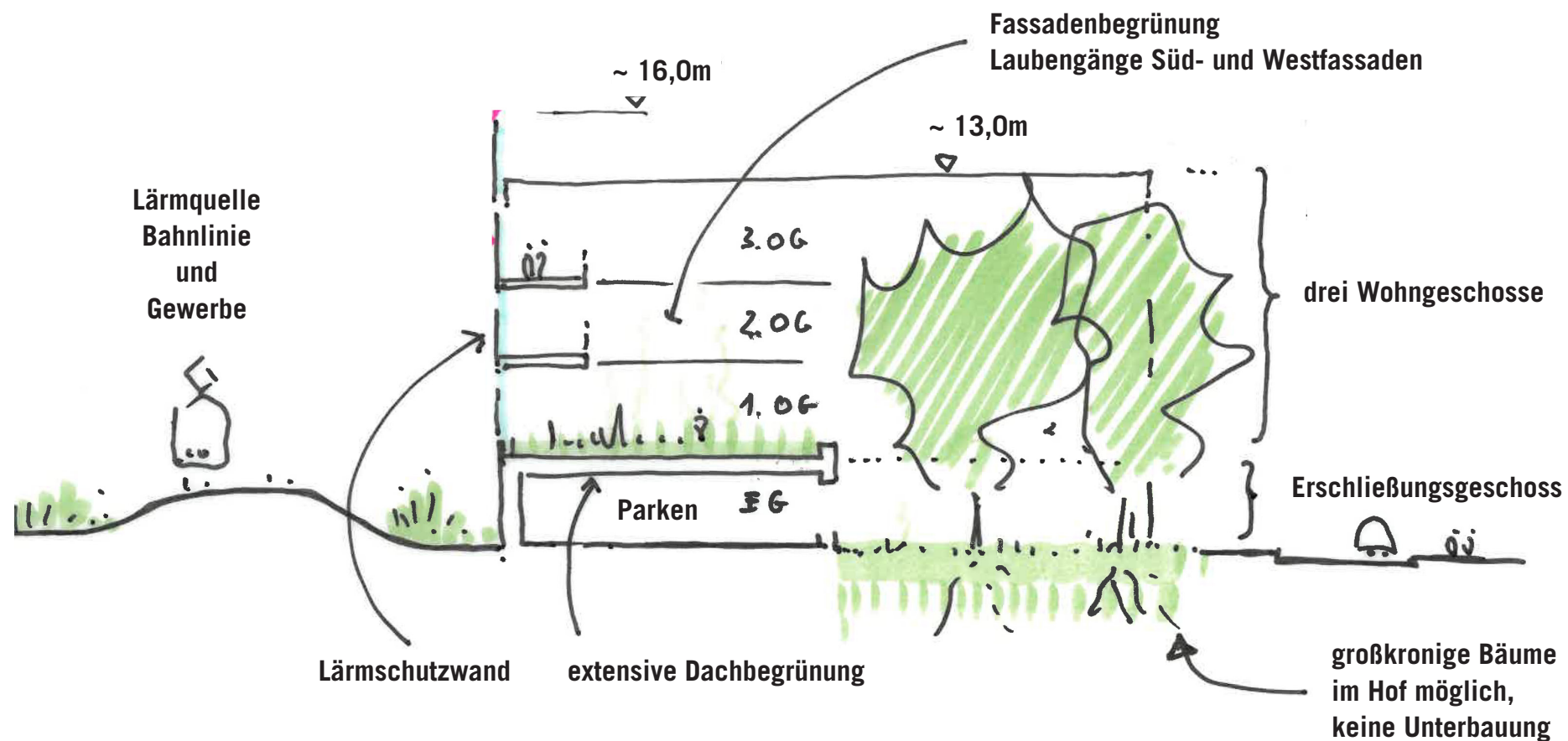
2. Die urbane Wärmeinsel erhöht sich leicht. Dies wirkt sich auf die Luft-/Innenraumtemperatur in den Nachtstunden in den unteren zwei Stockwerken des Innenhofs aus. Wobei in den Erdgeschossen keine Wohnungen geplant sind.

3. Die Schallschutzwand aus Glas ist der Besonnung des Quartiers und dem psychischen Wohlbefinden dienlich. Begrünung ist nicht erforderlich.

4. Fassadenbegrünung der (Süd- und) Westfassaden der Gebäude verringert die Aufheizung der Gebäude und des Quartiers (natürliche Klimaanlage).

5. Die Parkgarage entlang der Schallschutzwand ist mit einer Dachbegrünung geplant - Potenzialfläche durch Nutzung als Terrasse für Anwohner, z.B. urban gardening.

Abbildung 4-5: Herabmischung der Strömung im Überdachniveau in das Bodenniveau einer Siedlung (idealtypisch, Oke, 1988).



Auszug aus der Stellungnahme Durchlüftung Rheinfeld-Herten – Bebauungsplan „Römern“; iMA April 2025