

---

## Gestaltungsplan „Hofacker“

---

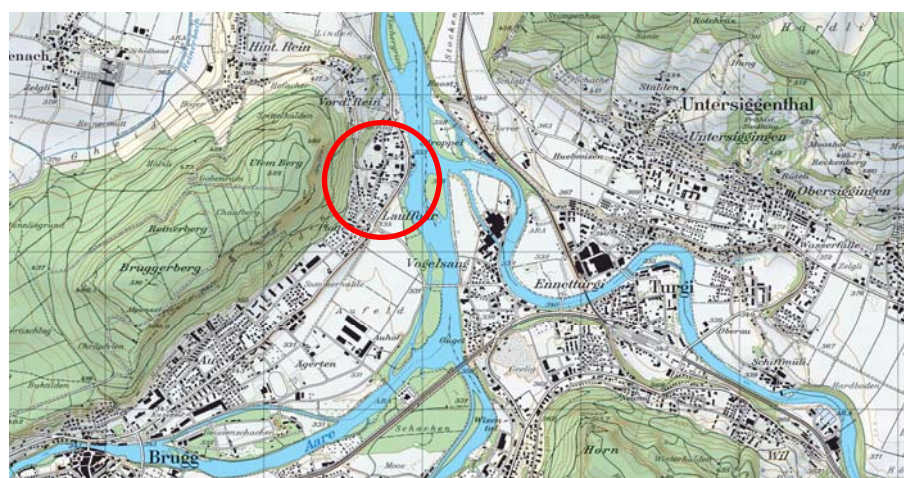
gemäss § 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

Stand Genehmigung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500



© swisstopo (JA130142)

---

Mitwirkung vom:	30. Mai 2016	bis: 29. Juni 2016
Vorprüfungsbericht vom:	16. November 2016	
Öffentliche Auflage vom:	6. Januar 2017	bis: 6. Februar 2017

---

Beschlossen vom Stadtrat am:	4. Dezember 2019	
Der Stadtammann:		Der Stadtschreiber:

---

Genehmigung:

# **Inhaltsverzeichnis**

<i>Präambel</i>	3
<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 <i>Bestandteile</i>	3
§ 2 <i>Geltungsbereich</i>	3
§ 3 <i>Verhältnis zum übergeordneten Recht</i>	3
§ 4 <i>Zweck</i>	3
<i>Bauvorschriften</i>	4
§ 5 <i>Baubereiche</i>	4
§ 6 <i>Gebäudehöhen</i>	4
§ 7 <i>Dachaufbauten</i>	4
§ 8 <i>Geschosszahl und -höhe</i>	4
<i>Nutzung</i>	5
§ 9 <i>Nutzungsart</i>	5
§ 10 <i>Nutzungsmass</i>	5
<i>Gestaltung</i>	6
§ 11 <i>Bauten</i>	6
§ 12 <i>Dachgestaltung</i>	6
§ 13 <i>Freiraum</i>	6
<i>Verkehr</i>	7
§ 14 <i>Erschliessung motorisierter                   Individualverkehr</i>	7
§ 15 <i>Fusswege</i>	8
§ 16 <i>Parkierung</i>	8
<i>Umwelt</i>	9
§ 17 <i>Lärmschutz</i>	9
§ 18 <i>Energieversorgung</i>	9
§ 19 <i>Abfallentsorgung</i>	9
§ 20 <i>Entwässerung</i>	9
<i>Qualitätssicherung und Schlussbestimmung</i>	10
§ 21 <i>Qualitätssicherung</i>	10
§ 22 <i>Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung</i>	10
<i>Anhang A1</i>	11
<i>Anhang A2</i>	13

## *Präambel*

Der Stadtrat Brugg erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) den nachstehenden Gestaltungsplan.

## *Allgemeine Bestimmungen*

### *§ 1 Bestandteile*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

<sup>2</sup> Der Planungsbericht dient der Erläuterung der Planungsinhalte und ist nicht verbindlich.

### *§ 2 Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Der Perimeter ist in die Teilgebiete I bis IV gegliedert.

### *§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht*

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Brugg vom 9. Juni 1998.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

### *§ 4 Zweck*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan soll eine städtebaulich qualitätsvolle und umweltfreundliche Siedlungsentwicklung nach innen sicherstellen.

<sup>2</sup> Dies beinhaltet insbesondere

- a) den Bau einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten und dichten Überbauung,
- b) eine gemischte Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Wohnen,
- c) Freiräume von hoher Qualität,
- d) eine effiziente Verkehrserschliessung mit einem neuen Anschluss an die Zurzacherstrasse,
- e) eine zeitgemässe Energieversorgung und
- f) eine Ausgestaltung des Lärmschutzes, der den Verzicht auf Lärmschutzwände ermöglicht.

## *Bauvorschriften*

### *§ 5 Baubereiche*

<sup>1</sup>Gebäude dürfen unter Vorbehalt von Abs. 2 nur innerhalb der durch Baulinien begrenzten Baubereiche für Hochbauten erstellt werden. Die Baulinien ersetzen die zonengemässen Grenzabstände.

<sup>2</sup>Nicht an die Baubereiche gebunden sind:

- a) Elemente der Freiraumgestaltung und Entsorgung (z. B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze),
- b) Klein- und Anbauten,
- c) unterirdische Bauten sowie
- d) vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV, Anhang 3, der Bauverordnung (BauV)

<sup>3</sup>Innerhalb der Baubereiche dürfen Gebäude an bzw. über die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

<sup>4</sup>Im Baubereich A ist gegenüber dem Baubereich B ein nach oben offener Durchgang von mindestens 8 m Breite zu realisieren. Die genaue Lage des Durchgangs wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

<sup>5</sup>Unterirdische Bauten in den Teilgebieten II bis IV dürfen über die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

### *§ 6 Gebäudehöhen*

<sup>1</sup>Die im Situationsplan bezeichneten Gebäudehöhen dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von § 7 SNV überschritten werden.

### *§ 7 Dachaufbauten*

<sup>1</sup>Als Dachaufbauten gelten Kamine, Lüftungsrohre, Solaranlagen, Liftüberfahrten usw.

<sup>2</sup>Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und dürfen die Gesamtwirkung der Bauten nicht beeinträchtigen.

### *§ 8 Geschosszahl und -höhe*

<sup>1</sup>In den Baubereichen D und E sind maximal drei, in den Baubereichen A, B und C maximal vier Vollgeschosse zulässig.

<sup>2</sup>In den Baubereichen A und B ist das erste Vollgeschoss als Sockelgeschoss auszubilden. Dieses darf maximal 1.20 m über das gewachsene Terrain hinausragen.

<sup>3</sup>Für den Baubereich C gilt eine Mindestgeschosszahl von drei Vollgeschossen.

<sup>4</sup>Werden in einem Baubereich alle Vollgeschosse realisiert, ist ein Attikageschoss nicht zulässig.

<sup>5</sup>Die Höhe der Vollgeschosse beträgt im Durchschnitt höchstens 3.20 m. Im Baubereich C darf für publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss davon abgewichen werden. Die Gebäudehöhe gemäss Situationsplan ist jedoch einzuhalten.

## *Nutzung*

### *§ 9 Nutzungsart*

<sup>1</sup>In den Baubereichen A, B, D und E sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Als nicht störende Betriebe gelten Büros, Ateliers, Kosmetiksalons u. dgl.

<sup>2</sup>Im Baubereich C sind Wohnungen, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsnutzungen zulässig. Als mässig störende Betriebe gelten Läden, Restaurants, Tankstellen, Werkstätten u. dgl.

<sup>3</sup>Das Erdgeschoss im Baubereich C ist publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen (z. B. Quartierladen, Tankstelle, Restaurant, Café etc.) vorbehalten. Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Nettoladenfläche von maximal 450 m<sup>2</sup> zulässig. Tankstellen dürfen maximal sechs Tanksäulen aufweisen.

### *§ 10 Nutzungsmass*

<sup>1</sup>Pro Teilgebiet sind maximal folgende anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zulässig:

Teilgebiet	aGF in m <sup>2</sup>
I	gemäss BNO
II	3'650
III	2'900
IV	2'550
Total Perimeter	9'100

<sup>2</sup>Die Nutzungsübertragung zwischen den Teilgebieten II bis IV ist zulässig. Die in Abs. 1 definiert aGF pro Teilgebiet darf dadurch aber maximal um 5% erhöht werden.

<sup>3</sup>Die Ausnützung im Teilbereich I kann nur durch eine Änderung des Gestaltungsplans erhöht werden.

## *Gestaltung*

### *§ 11 Bauten*

<sup>1</sup>Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup>In den Baubereichen B, D und E sind pro Baubereich je zwei Gebäude zu erstellen, die zusammengebaut und in Tiefe und Höhe versetzt zueinander angeordnet sind.

<sup>3</sup>In den Baubereichen A, B, D und E beträgt die Gebäudetiefe maximal 14.0 m.

<sup>4</sup>In den Baubereichen A und B sind die Hauszugänge auf der strassenseitigen Gebäudefassade anzuordnen.

<sup>5</sup>Freistehende Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sind im Gestaltungsplangebiet nicht zulässig.

### *§ 12 Dachgestaltung*

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet sind nur Flachdächer und leicht geneigte Dächer bis zu 10° zulässig.

<sup>2</sup>Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen und mit einer angemessenen Retentionsmöglichkeit auszubilden. Abweichungen im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien sind zulässig.

<sup>3</sup>Die Flachdächer von Dachaufbauten müssen nicht begrünt werden.

### *§ 13 Freiraum*

<sup>1</sup>Die Gestaltung der Freiräume in den Teilgebieten II und III hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Freiraumkonzept zu erfolgen. Es erfüllt im Minimum folgende Vorgaben:

- a) fliessender Grünraum
- b) gemeinschaftlich nutzbare Fläche an zentraler Lage
- c) Spiel- und Ruheflächen in ausreichender Zahl
- d) Vorgärten und Baumreihe entlang der Zurzacherstrasse
- e) Verzicht auf Trennelemente wie Mauern, Zäune etc.
- f) einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher
- g) Ruderalflächen

<sup>2</sup>Das Freiraumkonzept für die Teilgebiete II und III wird von den Grundeigentümern unter Einbezug einer Fachperson und der Stadt Brugg erarbeitet.

<sup>3</sup>Die Freiraumgestaltung im Teilgebiet IV ist in einem separaten Freiraumkonzept festzulegen und richtet sich nach den Bedürfnissen der zulässigen Nutzungen. Wird eine Tankstelle erstellt, so ist mit der Freiraumgestaltung auf eine Begrenzung der mit der Nutzung verbundenen Emissionen (z. B. Lärm) hinzuwirken.

<sup>4</sup>Die Freiraumkonzepte werden vom Stadtrat beschlossen. Sie müssen vor der ersten Baueingabe in den jeweiligen Teilgebieten vorliegen. Folgende Inhalte sind mindestens aufzuzeigen:

- a) Lage, Ausstattung und Gestaltung der Spiel-, Ruhe und Gemeinschaftsflächen,
- b) Bepflanzung,
- c) Möblierung und Beleuchtung (inkl. Aussagen zu deren Gestaltung),
- d) Führung und Gestaltung der Fusswegverbindungen
- e) Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze,
- f) Lage, Dimensionierung und Gestaltung der Entsorgungsstellen,
- g) Materialisierung der Flachdächer sowie
- h) Umgang mit dem Oberflächenwasser.

## *Verkehr*

### *§ 14 Erschliessung motorisierter Individualverkehr*

<sup>1</sup>Die Teilgebiete I, II und III sind ausschliesslich vom Hofackerweg über die neue Erschliessungsstrasse "Süd" zu erschliessen. Die Erschliessung des Teilgebiets III über die Teilgebiete I und II ist mittels Grunddienstbarkeit, die im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung vorzuliegen hat, sicherzustellen.

<sup>2</sup>Die Zufahrt zum Teilgebiet IV erfolgt ab der Zurzacherstrasse über einen neu zu erstellenden Anschluss und die Erschliessungsstrasse "Nord".

<sup>3</sup>Die Zufahrt zum Baubereich C ist so anzuordnen, dass genügend Stauraum vorhanden ist.

<sup>4</sup>Für den Fall, dass im Baubereich C eine Tankstelle realisiert wird, ist eine weitere Ausfahrt auf die Zurzacherstrasse zulässig. Diese darf jedoch nur von Tankwagen genutzt werden. Die genaue Lage der Ausfahrt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusammen mit den kantonalen und städtischen Behörden festzulegen.

<sup>5</sup>An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist für die Überbauung des Teilgebiets III eine Baustellenzufahrt ab der Zurzacherstrasse zulässig. Die genaue Lage der Zufahrt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusammen mit den kantonalen und städtischen Behörden festzulegen.

<sup>6</sup>Eine Durchquerung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Verkehr ist nicht zulässig. Für Notfahrzeuge bzw. für die Ver- und Entsorgung ist die Zugänglichkeit ab dem Hofackerweg bis zum Wendeplatz sicherzustellen.

<sup>7</sup>Die Grundeigentümer leisten Beiträge an die Finanzierung öffentlicher Strassen nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile. Der Stadtrat regelt die Beitragspflicht und die Beitragshöhe in einem Beitragsplan.

### *§ 15 Fusswege*

<sup>1</sup>Die im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen sind zusammen mit den angrenzenden Bauetappen zu erstellen.

<sup>2</sup>Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und mittels Grunddienstbarkeit für die dauernde Benützung zu sichern. Die Grunddienstbarkeit hat im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung vorzuliegen.

<sup>3</sup>Unterhalt und Erneuerung aller Fusswegverbindungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

<sup>4</sup>Die Darstellung der Fusswege im Situationsplan ist symbolisch. Die genaue Linienführung und die Breiten werden mit dem Freiraumkonzept gemäss § 13 SNV festgelegt.

### *§ 16 Parkierung*

<sup>1</sup>Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Richtlinie über die Berechnung der Anzahl Parkplätze der Stadt Brugg.

<sup>2</sup>Für Bewohner bestimmte Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

<sup>3</sup>Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen liegen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Die Ein- und Ausfahrt beim Baubereich E ist in den Neubau zu integrieren.

<sup>4</sup>Werden die unterirdischen Abstellplätze in Etappen erstellt, ist die Anschlussmöglichkeit für spätere Etappen sicherzustellen. Die Bauherrschaft hat im Rahmen des Baugesuchs einen entsprechenden Nachweis zu erbringen.

<sup>5</sup>An der im Situationsplan bezeichneten Stelle können oberirdische Abstellplätze (inkl. Behindertenparkplatz) angeordnet werden. Die Abstellplätze dienen sowohl dem Teilgebiet II wie auch dem Teilgebiet III.

<sup>6</sup>Für das Teilgebiet IV ist die Lage der oberirdischen Abstellplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

<sup>7</sup>An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für leichte Zweiräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten muss witterungsgeschützt sein.



## *Umwelt*

### *§ 17 Lärmschutz*

<sup>1</sup>In den Baufeldern A, B und C hat die Summe alle Dämpfungen - bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Kantonsstrasse K112 - mindestens 21 dB(A) für lärmempfindliche Räume und 15 dB(A) für lärmempfindliche Betriebsräume zu betragen.

<sup>2</sup>Im Sinne der in Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) festgehaltenen Ausnahmeregelung sind höher belastete Zweitfenster in den Baubereichen A, B und C gestattet.

<sup>3</sup>Alle Wohnungen im Gestaltungsplangebiet haben über lärmoptimierte Grundrisse und lärmabgewandte Aussenbereiche zu verfügen.

<sup>4</sup>Mit den Baugesuchen für die Baufelder A, B und C ist ein Lärmgutachten einzureichen, in welchem die Einhaltung der Anforderungen nach § 17 SNV, Art. 31 LSV und der SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau, nachgewiesen wird.

<sup>5</sup>Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind schallabsorbierend auszuführen.

### *§ 18 Energieversorgung*

<sup>1</sup>Bei Neubauten ist mindestens der jeweilige Minergie-Standard einzuhalten.

<sup>2</sup>Andere Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.

### *§ 19 Abfallentsorgung*

<sup>1</sup>Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

### *§ 20 Entwässerung*

<sup>1</sup>Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup>Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist nach Massgabe des generellen Entwässerungsprojekts (GEP) der Stadt Brugg abzuleiten.

## *Qualitätssicherung und Schlussbestimmung*

### *§ 21 Qualitätssicherung*

<sup>1</sup>Der Stadtrat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Übereinstimmung mit den qualitativen Vorgaben gemäss § 4 SNV prüfen lassen. Für das Teilgebiet IV ist zwingend eine Überprüfung durchzuführen.

<sup>2</sup>Für die Stellungnahme sind zudem das Richtprojekt in Anhang A1 und die städtebauliche Richtlinie der Stadt Brugg in Anhang A2 beizuziehen.

<sup>3</sup>Das Planungsgebiet kann in Etappen überbaut werden. Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die baurechtlichen und gestalterischen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht ungünstig präjudiziert.

<sup>4</sup>Neubauten im Teilgebiet I können erst bewilligt werden, wenn der Gestaltungsplan zuvor ergänzt wurde (z. B. durch Festlegung eines eigenen Baubereichs). Geringfügige Änderungen im Rahmen der Besitzstandsgarantie sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

### *§ 22 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung*

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup>Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

## *Anhang A1*

Richtprojekt Meier Leder Architekten AG, Baden, vom Mai 2012



## *Anhang A2*

Städtebaulichen Richtlinien der Stadt Brugg vom 2. Juli 2010



**STÄDTEBAULICHE RICHTLINIE****ZUSAMMENFASSUNG****Städtebau und Freiraum**

- Grundsätzlich gilt bei der Entwicklung des Gebiets: Berücksichtigung des landschaftlich geprägten Charakters
- Berücksichtigung bzw. Einbindung der vorhandenen offenen Bebauungsstruktur und Körnigkeit: Keine uniforme Gesamtüberbauung, „Vielfalt in der Einheit“
- Bewusste baulich-räumliche Auseinandersetzung hinsichtlich Erhalt des landschaftlichen Kontexts einerseits und der Verdichtungsmöglichkeit, insbesondere entlang der Zurzacherstrasse, andererseits: Prüfung in Bezug auf Stellung, Geschossigkeit und Volumetrie der Gebäude
- Zukünftige Bebauungsstruktur orientiert sich an der vorhandenen Parzellenstruktur
- Entlang der Kantonsstrasse parzellenübergreifende Bebauung denkbar
- Berücksichtigung vorhandener Durchblicke und Schaffung neuer Sichtbeziehungen: Innerhalb des Gebietes / Zum Bruggerberg und Wasserschloss hin
- Erhalt und Hervorheben ostsspezifischer Merkmale: Situation Eingangstor Brugg, Nähe zum Wasserschloss, Verbindungswege, Brunnen, Bäume, ehemaliges Dorfschulhaus

**Dichte und Nutzung**

- Einbindung der zukünftigen Bebauung hinsichtlich Volumetrie in die vorhandene offene Bebauungsstruktur
- Um den landschaftlichen Charakter auch zukünftig wahrnehmen zu können, wird eine Verdichtung der Fläche gegenüber einer höheren Geschossigkeit bevorzugt
- Gemäss gültiger BNO plus Anrechnung Arealbonus kann eine AZ von knapp 0.6 realisiert werden. Die Ausnützung wird als Richtwert erachtet. Prüfung einer höheren Ausnützung ist erforderlich
- Allfällige höhere Ausnützung ist entlang der Zurzacherstrasse denkbar. Diese muss vor allem hinsichtlich Höhenentwicklung überprüft werden
- Die Gebietsentwicklung sollte vor allem der Schaffung von neuem Wohnraum dienen
- Neben der hauptsächlichen Wohnnutzung sind Läden und Büros sowie mässig störende Gewerbebetriebe entlang der Zurzacherstrasse denkbar

**Erschliessung**

- Um eine städtebaulich qualitätsvolle Gebietsentwicklung sicherzustellen, wird die Erschliessung über die Zurzacherstrasse als notwendig erachtet
- Die Bereitstellung von Abstellplätzen für PW's sollte vorzugsweise unterirdisch erfolgen
- Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung durch das Gebiet: Erhalt Jägerstübliweg, Verlängerung Hofackerweg

**Lärm**

- Auf eine Lärmschutzwand entlang der Zurzacherstrasse sollte möglichst verzichtet werden
- Zweckmässige Schutzmassnahmen sollten beispielsweise über eine entsprechende Grundriss- und Fassadengestaltung sichergestellt werden

## STÄDTEBAULICHE RICHTLINIE

### 1. Ausgangslage und Perimeter

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 4058 möchte gerne sein Grundstück bebauen. Das genannte Grundstück liegt in einer W2-Zone mit Erschliessungsplanpflicht. Darüber hinaus haben die Eigentümer der Parzelle Nr. 4054, welche in einer WG2 liegt, ebenfalls Planungs- und Bausabsichten. Hierfür liegen bereits alternative Bauvoranfragen vor.

Die Bau- und Planungskommission stellt in ihrer Sitzung vom 24. März 2010 fest, dass im bestehenden Kontext - Nähe zur intakten Natur (Wasserschloss), charakteristische ländliche Strukturen, Zugangssituation zu Brugg - eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung im Gebiet sichergestellt werden soll. In diesem Zusammenhang soll die bestehende Erschliessungsplanpflicht in Richtung Gestaltungsplan ausgedehnt werden.

Da aufgrund der Planungsintensioen eine verkehrsentensive Nutzung auf der Parzelle Nr. 4054 möglich sein soll und diese auf einen Direktanschluss ab Kantonsstrasse - in Abweichung zum rechtskräftigen Erschliessungsplan Brugg 7 - angewiesen ist, soll die Parzelle im Zusammenhang mit der erschliessungsplanpflichtigen W2-Zone betrachtet werden.

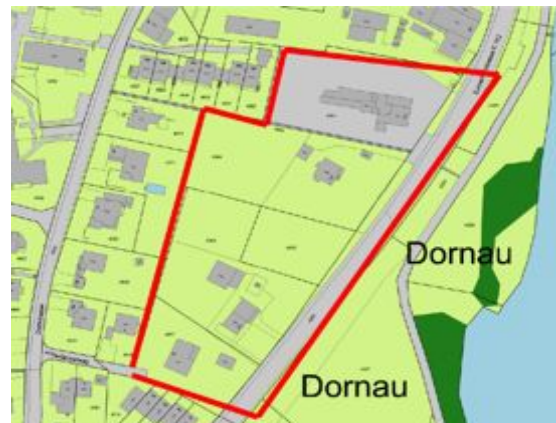
Vorab sollen zur Qualitätssicherung der Entwicklung ortsspezifische Merkmale definiert und in einer städtebaulichen Richtlinie grob festgehalten werden.

Die städtebauliche Richtlinie dient als Grundlage für die Entwicklung einer zukunftsorientierten, attraktiven Siedlungsergänzung im Gebiet „Hofacker“. Ebenfalls bildet sie die Basis für die erforderliche Sondernutzungsplanung.

*Der derzeitige Bearbeitungszeit stellt einen Entwurf der Stadtplanerin dar und muss innerhalb der Stadtverwaltung Brugg noch abschliessend diskutiert werden.*



**Ausschnitt Bauzonenplan Stadt Brugg**  
**Erschliessungsplanpflichtige W2-Zone/WG2-Zone**



**Perimeter - Gebietsentwicklung**



## 2. Stadtentwicklungsstrategie Stadt Brugg – Flächenpotenzial „Hofacker“

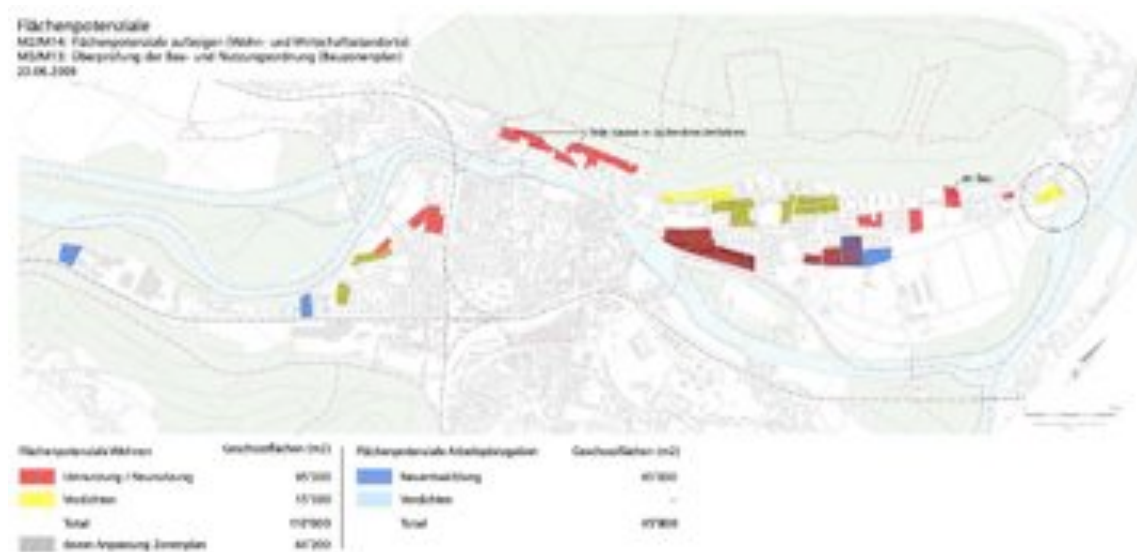
Mit der „Stadtentwicklungsstrategie“ der Stadt Brugg ist der Anfang für eine zukunftsgerichtete Planung gemacht. In Form von Massnahmen gibt sie Leitplanken für ein zielgerichtetes Planen und Realisieren.

Im Rahmen der vorab entwickelten Vision „Stadt Brugg als Wohnstandort“ wird die Schaffung von Wohnraum und Förderung ausgewählter Wohnformen explizit als Strategie genannt.

Die „Stadtentwicklungsstrategie“ weist für die erschliessungsplanpflichtige W2-Zone und WG-Zone im Gebiet „Hofacker“ ein Verdichtungspotenzial aus. Grundstücksgrössen und -typologien lassen eine höhere Ausnutzungsziffer zu. Eine erste Schätzung auf der Basis von Karten, Luftbildern und Begehung sowie einer Hochrechnung ergab eine zusätzlich mögliche Geschossfläche von ca. 8'000m<sup>2</sup>.

Wie bekannt, befinden sich die potenziellen Parzellen in privater Hand. Dementsprechend wird das Verdichtungspotenzial über Projekte voraussichtlich durch Grundeigentümer und private Investoren umgesetzt werden.

Gemäss „Stadtentwicklungsstrategie“ kann die Stadt Brugg im Gebiet „Hofacker“ ein Ausnutzungsbonus analog dem Bonus bei Arealüberbauung gewähren. Voraussetzung ist die Zusammenlegung einzelner Grundstücke bzw. Bebauung über mehrere Grundstücke. Dabei gelten selbstverständlich hohe Anforderungen an die Architektur und die Gestaltung der Freiräume.



## Stadtentwicklungsstrategie Stadt Brugg – Flächenpotenzial Gebiet „Hofacker“

### 3. Geschichtlicher Abriss

Die erste urkundliche Erwähnung von „Lufar“ erfolgte im Jahr 1281. Der Name des Dorfes stammte von einer Fähre über die Aare. Diese wurde um 1410 jedoch nach Stilli verlegt.

Das Dorf war Teil des Hofes Rein, das dem Kloster Murbach im Elsass gehörte. 1803 wurde der Hof Rein aufgelöst; Zusammen mit Rüfenach und Rein bildete Lauffohr bis 1809 eine Gemeinde und wurde dann selbständig.

Die neue Gemeinde steckte in finanziellen Schwierigkeiten und verkaufte deshalb im Jahr 1823 rund einen Viertel ihres Gebietes an die Stadt Brugg. Die bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorhandene Fähre wurde wieder 1836 eingesetzt. Sie diente den Arbeitenden in den Fabriken von Vogelsang (Gemeinde Gebenstorf) und Turgi. 1919 wurde die Aarebrücke nach Vogelsang eröffnet. Im 19. Jahrhundert hielt auch in Lauffohr die Industrie Einzug, so entstand 1852 eine Zigarrenfabrik, die bis 1922 in Betrieb war. Ab 1890 begann die Bevölkerungszahl kontinuierlich anzusteigen.

Zu Beginn der 1960er Jahre lebten zwei Drittel der Einwohner im rasch wachsenden Dorfteil Au. Dieser grenzte unmittelbar an Brugg und war damals vom alten Dorfkern durch eine weite unüberbaute Fläche deutlich getrennt. Bei den Lauffohrer Gemeinderatswahlen gingen ebenfalls, allerdings erst im August 1965, sämtliche Sitze an die Fusionsbefürworter. Die Fusion erfolgte schliesslich am 1. Januar 1970.



**Michaeliskarte ca. 1844**



**Luftbild 2010**

Der alte Kern des Strassendorfes und die heutige Konzentration des Ortsteils befinden sich an der Engstelle zwischen dem ca. 520 Meter hohen Reinerberg und der Mündung der Limmat. In Richtung Südwesten erstreckt sich am Fusse des Bruggerbergs eine schmale dichtbesiedelte Siedlungszone, die nahtlos in die Bebauung von Brugg übergeht. Südlich davon liegt die landwirtschaftlich genutzte Aufeld-Ebene.

Die Michaeliskarte erlässt bereits erkennen, dass eine Konzentration der Bebauung entlang der heutigen Zurzacher- und Dorfstrasse vorhanden war. Dies lässt die Folgerung zu, dass aufgrund der geschichtlichen Gegebenheiten ein verdichtetes Bauen entlang der Zurzacherstrasse im Sinne der Fortschreibung der Geschichte gerechtfertigt ist.

#### 4. Städtebauliche und landschaftsräumliche Qualitäten – „Genius loci“

Das Gebiet „Hofacker“ liegt im östlichsten Teil der Stadt Brugg und ist Eingang zum Siedlungsgebiet. Der Bereich tritt als „ländliche Seite“ von Brugg in Erscheinung und bildet den Auftakt zum Städtischen. Verstärkt wird dieses Eingangstor durch die imposante landschaftliche Situation. Gegenüber des alten Dorfkerns Lauffohr eröffnet sich das einmalige Wasserschloss der Schweiz. Das Wahrzeichen von Brugg.

Der Charakter des Gebietes wird aus dem geschichtlich entwickelten Erscheinungsbild geprägt. Nach wie vor dominiert das Bild von „Haus und Hof“ bzw. „Hof und Gemüse-, Obstgarten“, was insbesondere zwischen Jägerstübliweg und Dorfstrasse erkennbar ist.



**„Haus und Garten“**



**„Hof und Gemüsebeet“**

Das ehemalige Dorfschulhaus, welches heute als Gemeindehaus bzw. Kinderkrippe dient, ist nach wie vor ein Begegnungsort. Landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere nördlich des ehemaligen „Jägerstübli“ bestimmen den Charakter des Bereichs.



**Ehemaliges Dorfschulhaus**



**Landwirtschaftlicher Hof, Zurzacherstrasse**

Eine offene, lockere Bebauungsstruktur prägt den Bereich östlich der Dorfstrasse. Die Körnigkeit des Bereichs wird durch eine zweigeschossige Gebäudetypologie mit gestaltetem Freiraum bestimmt. Wiederkehrende Durchblicke gewährleisten den Bezug zum Landschaftsraum hin zum Brugger Berg bzw. zum Flussraum. Fusswege – Jägerstübliweg und in Teilen Hofackerweg – verbinden das Gebiet.



**Romantische Verbindung, Jägerstübliweg**



**Hofackerweg**



**Zweigeschossige Gebäude mit gestaltetem Freiraum östlich der Dorfstrasse**

Die unbebauten Parzellen zwischen der zweigeschossiger Bebauungstiefe und der Zurzacherstrasse stellen das potenzielle Entwicklungsgebiet dar.



**Freistehende zweigeschossige Villa**



**Blick über das freie Feld zur Nachbarschaft**



### **Verstreute Gebäude in der westlichen Nachbarschaft**

Reminiszenzen an die landwirtschaftlich geprägte Vergangenheit sind vor Ort nach wie vor zu finden.



**„Erdbeerfeld“, Richtung Wasserschloss**



**Historischer Brunnen, instandgesetzt 1959**



**Landschaftsraum mit Obstbäumen**



**Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude**



**Landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohngebäude, Zurzacherstrasse 231**



**Bauernhof, Zurzacherstrasse 227**



**Wohn-,Gewerbegebäude, Richtung Aare**

## 5. Städtebauliche Richtlinie – Anforderungen an die Entwicklung

### Städtebau und Freiraum

- Grundsätzlich gilt bei der Entwicklung des Gebiets: Berücksichtigung des landschaftlich geprägten Charakters
- Berücksichtigung bzw. Einbindung der vorhandenen offenen Bebauungsstruktur und Körnigkeit: Keine uniforme Gesamtüberbauung, „Vielfalt in der Einheit“
- Bewusste baulich-räumliche Auseinandersetzung hinsichtlich Erhalt des landschaftlichen Kontexts einerseits und der Verdichtungsmöglichkeit, insbesondere entlang der Zurzacherstrasse, andererseits: Prüfung in Bezug auf Stellung, Geschossigkeit und Volumetrie der Gebäude
- Zukünftige Bebauungsstruktur orientiert sich an der vorhandenen Parzellenstruktur
- Entlang der Kantonsstrasse parzellenübergreifende Bebauung denkbar
- Berücksichtigung vorhandener Durchblicke und Schaffung neuer Sichtbeziehungen: Innerhalb des Gebietes / Zum Bruggerberg und Wasserschloss hin
- Erhalt und Hervorheben ostsspezifischer Merkmale: Situation Eingangstor Brugg, Nähe zum Wasserschloss, Verbindungswege, Brunnen, Bäume, ehemaliges Dorfschulhaus

### Dichte und Nutzung

- Einbindung der zukünftigen Bebauung hinsichtlich Volumetrie in die vorhandene offene Bebauungsstruktur
- Um den landschaftlichen Charakter auch zukünftig wahrnehmen zu können, wird eine Verdichtung der Fläche gegenüber einer höheren Geschossigkeit bevorzugt
- Gemäss gültiger BNO plus Anrechnung Arealbonus kann eine AZ von knapp 0.6 realisiert werden. Die Ausnützung wird als Richtwert erachtet. Prüfung einer höheren Ausnützung ist erforderlich
- Allfällige höhere Ausnützung ist entlang der Zurzacherstrasse denkbar. Diese muss vor allem hinsichtlich Höhenentwicklung überprüft werden
- Die Gebietsentwicklung sollte vor allem der Schaffung von neuem Wohnraum dienen
- Neben der hauptsächlichen Wohnnutzung sind Läden und Büros sowie mässig störende Gewerbebetriebe entlang der Zurzacherstrasse denkbar

### Erschliessung

- Um eine städtebaulich qualitätsvolle Gebietsentwicklung sicherzustellen, wird die Erschliessung über die Zurzacherstrasse als notwendig erachtet
- Die Bereitstellung von Abstellplätzen für PW's sollte vorzugsweise unterirdisch erfolgen
- Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung durch das Gebiet: Erhalt Jägerstübliweg, Verlängerung Hofackerweg

### Lärm

- Auf eine Lärmschutzwand entlang der Zurzacherstrasse sollte möglichst verzichtet werden
- Zweckmässige Schutzmassnahmen sollten beispielsweise über eine entsprechende Grundriss- und Fassadengestaltung sichergestellt werden