



Übersichtsplan ohne Massstab

Vorprüfungsbericht

vom:

Mitwirkung

vom:

bis:

Öffentliche Auflage

vom:

bis:

Beschlossen vom Stadtrat

am:

Frau Stadtammann

Der Stadtschreiber

Genehmigung

Stand öffentliche Auflage | 7. November 2022

## Gestaltungsplan Wohnhaus im Bilander

Gemäss §21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht (mit Beilagen)

Erstellung 08.07.2021

Überarbeitet 07.11.2022

Architektur

Liechi Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG  
Stapferstrasse 2  
5200 Brugg

Landschaftsarchitektur

David & von Arx Landschaftsarchitektur  
Fabrikstrasse 4  
4500 Solothurn

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Nutzung und Gestaltung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Freiraum</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Umwelt</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>9</b>

## 1 Allgemeine Bestimmungen

	§ 1
Ziel und Zweck	<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Wohnhaus im Bilander» sichert eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung, mit quartierverträglicher Verdichtung und ökologisch hochwertigen Freiräumen.
	§ 2
Geltungsbereich und Bestandteile	<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
	§ 3
Verhältnis zum übergeordneten Recht	<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Stadt Brugg. <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die Bau-, Planungs- und Umweltgesetzgebung.
	§ 4
Richtprojekt	<sup>1</sup> Das Richtprojekt Architektur vom 06.05.2022 und das Richtprojekt Freiraum vom 06.05.2022 dienen als Beurteilungsgrundlage für Neubau und Freiraumgestaltung und diese sind bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften beizuziehen. <sup>2</sup> Neubauten und Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt. <sup>3</sup> Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich, sofern sie zu einem gleichwertigen Gesamtergebnis führen.
	§ 5
Lage schematisch	<sup>1</sup> Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein angemessener Planungsspielraum.

## 2 Nutzung und Gestaltung

	§ 6
Nutzweise	<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

	<p><sup>2</sup> In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Gemeinschaftsraum mit einer minimalen anrechenbaren Geschossfläche von 35m<sup>2</sup> zu erstellen. Er ist mit IV-WC und Kleinküche auszustatten.</p> <p><sup>3</sup> In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich Dienstleistung und Gewerbe sind Nutzungen wie Büros, Ateliers oder Dienstleistungen/Gewerbe mit schwachem Kundenverkehr anzustreben.</p> <p><sup>4</sup> Der Ersatz für die bestehende Trafostation ist in Koordination mit der IBB Strom AG in die unterirdische Baute (UIB) zu integrieren.</p> <p><sup>5</sup> Die bestehende Grundwasserfassung ist in Koordination mit der IBB Energie AG in das Untergeschoss des Neubaus zu integrieren.</p>
Ausnützung	<p>§ 7</p> <p><sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet gilt eine Ausnützungsziffer von 1.14.</p>
Baubereiche	<p>§ 8</p> <p><sup>1</sup> Im Baubereich B1 darf nur ein einziges Gebäude realisiert werden.</p> <p><sup>2</sup> Im Baubereich B2 darf die Zufahrtsrampe Einstellhalle sowie deren Einhausung erstellt werden.</p> <p><sup>3</sup> Im Baubereich B3 darf ein Dach mit oder ohne Einhausung für Fahrradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen und die Entlüftung der Traforaumes erstellt werden.</p> <p><sup>4</sup> Im Baubereich 4.1 und 4.2 sind unterirdische Bauten (UIB) zulässig.</p> <p><sup>5</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§49BauV)</li><li>– Elemente der Freiraumgestaltung, wie Spielgeräte, feste Bänke etc.</li><li>– Kleinbauten wie Pergolen, Terrassen/Sitzplätze</li><li>– Regenwasser-Versickerungsanlagen</li></ul>
Strassenabstand	<p>§ 9</p> <p><sup>1</sup> Für Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge gilt die Bestimmung von § 10 SNV auch bezüglich des Strassenabstandes zur Zimmermannstrasse.</p>
Vorspringende Gebäudeteile	<p>§ 10</p> <p><sup>1</sup> Im Baubereich B1 dürfen Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge die Baubereichsgrenze allseitig um 70cm überragen.</p>

Höhenmasse	§ 11
	<p><sup>1</sup> Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten beziehen sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Abs. 2 überschritten werden.</p> <p><sup>2</sup> Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplanes gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Oblichter, Dachausstiege, Liftüberfahrten, sowie kleinere technische Aufbauten (z.B. Zu- und Abluffassung).</p>
Geschosse	§ 12
	<p><sup>1</sup> Es sind 5 Vollgeschosse zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.</p>
Gestaltung	§ 13
	<p><sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p><sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein unabhängiges Fachgutachten gemäss §84 BNO einzureichen.</p> <p><sup>3</sup> Mit dem Baugesuch sowie bei zukünftigen Sanierungsvorhaben ist jeweils ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.</p>
	§ 14
Dachgestaltung	<p><sup>1</sup> Im Baubereich B1 ist nur ein Flachdach zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht im Sinne von § 11 Abs. 2 SNV genutzt werden, ökologisch wertvoll und extensiv gemäss den Anforderungen für ökologische Ausgleichsflächen der SIA Norm 312 zu begrünen.</p> <p><sup>3</sup> Auf dem Flachdach des Baubereiches B1 ist die mit Photovoltaik-Modulen belegbare Fläche auf 50% der Dachfläche begrenzt. Die Anordnung der Module ist frei. 50% der nicht belegten Fläche ist an die ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar, sofern sie gemäss § 14 Abs. 2 ausgeführt wird.</p> <p><sup>4</sup> An geeigneten Stellen sind in Absprache mit BirdLife Aargau Nistplätze für lokal förderungswürdige Vogelarten zu erstellen.</p>

### 3 Freiraum

	<p>§ 15</p>
Freiraum	<p><sup>1</sup> Der Freiraum ist gemäss Richtprojekt in verschiedene Nutzungsbereiche zu gliedern.</p> <p><sup>2</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.40.</p> <p><sup>3</sup> Für die hitzeangepasste Gestaltung des Freiraumes sind insbesondere die Empfehlungen im Leitfaden «Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung» des Kantons Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) zu beachten.</p> <p><sup>4</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Vorgarten dient der Erschliessung, dem Spiel und Aufenthalt sowie der Platzierung von oberirdischen Parkplätzen.</p> <p><sup>5</sup> Der im Situationsplan als Garten bezeichnete Bereich muss als offene ökologisch wertvolle Grünfläche gestaltet werden und hat insbesondere der Biodiversität Rechnung zu tragen. Sie dient in Teilbereichen als Spielfläche.</p> <p><sup>6</sup> Die im Situationsplan bezeichneten privaten Freiräume sind als auf Hochparterreniveau erhöhte Terrassen auszubilden und sind der jeweiligen Nutzung (Wohnung, Büro oder Atelier) zugeordnet.</p> <p><sup>7</sup> Die im Situationsplan als Spielfläche bezeichneten Bereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Flächen zu gestalten. Sie haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen (z.B. Art der Spielgeräte, Materialwahl, Sonnenschutz). Sie haben den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen von Kindern und Erwachsenen Rechnung zu tragen.</p> <p><sup>8</sup> Die Überdeckung auf unterirdischen Bauten hat im Baubereich B4.1 minimal 1.0m und im Baubereich B4.2 minimal 0.5m zu betragen.</p> <p><sup>9</sup> Hartflächen sind sickerfähig auszubilden und über die Schulter zu entwässern.</p> <p><sup>10</sup> Vor der Abnahme der Umgebung ist ein Pflegekonzept einzureichen, welches vom Stadtrat zu genehmigen ist.</p>
	<p>§ 16</p>
Ökologischer Ausgleich	<p><sup>1</sup> Gemäss Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.01.1991 und § 40a BauG sind 15% der Perimeterfläche als ökologische Ausgleichsfläche auszuweisen und zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie die humusierten Versickerungsmulden können nicht der erforderlichen Fläche angerechnet werden.</p>

	<b>§ 17</b>
Bepflanzung Einfriedung	<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind nur einheimische und/oder standortgerechte, ökologisch wertvolle Sträucher und Bäume zulässig.  <sup>2</sup> Der im Situationsplan eingezeichnete bestehende Baum (Linde) muss erhalten werden und ist während der Bauzeit gemäss Vorgaben der Baumpflege zu schützen.  <sup>3</sup> Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1.0m aufweisen und haben eine Bodenfreiheit von 0.15m aufzuweisen.

#### **4 Erschliessung**

	<b>§ 18</b>
Erschliessung für motorisierten Verkehr	<sup>1</sup> Die Erschliessung der Einstellhalle für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Rampe ab der Seidenstrasse.  <sup>2</sup> Die Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze erfolgt ab der Zimmermannstrasse, in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich.

	<b>§ 19</b>
Parkierung Personenwagen und Motorräder	<sup>1</sup> Das Parkfelder-Angebot für Wohn- und Dienstleistungsnutzung ist nach der VSS-Norm SN 40 281 / Stand 31.03.2019 zu ermitteln. Für Bewohner-Parkfelder gilt eine Reduktion auf 90% des Richtwertes.  <sup>2</sup> Von den 4 oberirdischen Parkplätzen wird 1 Parkplatz für ein Carsharing-Angebot reserviert.  <sup>3</sup> Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind maximal 4 Parkfelder, die in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich angeordnet werden können.  <sup>4</sup> In der Einstellhalle sind bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten gemäss Ausbaustufe B gemäss SIA 2060 Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden zu schaffen.  <sup>5</sup> Die Anzahl Parkfelder für Motorräder beträgt maximal 10% der Anzahl zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen.

	<b>§ 20</b>
Parkierung Fahrräder	<sup>1</sup> Die Anzahl der Fahrradabstellplätze bemisst sich nach den VSS-Normen SN 40 065 / Stand 31.03.2019  <sup>2</sup> Die unterirdischen Abstellplätze sind über die Rampe Einstellhalle, und zusätzlich über den Personenaufzug im an den Veloraum angrenzenden

Treppenhaus erschlossen. Dieser Aufzug muss ein minimales Kabinenmass von 1.10 x 2.10m aufweisen.

<sup>3</sup> 70% der gemäss Bedarfsberechnung notwendigen Fahrradstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. 30% des Bedarfs muss oberirdisch und gedeckt erstellt werden.

<sup>4</sup> Es sind bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Bikes zu schaffen.

<sup>5</sup> Es sind bedarfsgerechte Flächen für Spezial-Fahrräder vorzusehen.

## 5 Umwelt

Meteorwasser	§ 21 <sup>1</sup> Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser ist in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
Grundwasser	§ 22 <sup>1</sup> Der bestehende Grundwasserbrunnen der ehemaligen Trinkwasserfassung muss während der Bauzeit gegen jegliche Art von Verschmutzung geschützt werden.
Entsorgung	§ 23 <sup>1</sup> Für die Abfallentsorgung sind die notwendigen Flächen und Einrichtungen an dem im Situationsplan bezeichneten Standort zu erstellen.
Störfallvorsorge	§ 24 <sup>1</sup> Die Entfluchtung des Gebäudes hat mit Ausnahme der Einstellhallenrampe auf der bahnabgewandten Seite zu erfolgen.  <sup>2</sup> 1/3 der Spiel- und Aufenthaltsflächen sind auf der bahnabgewandten Seite zu realisieren.
Energie Nachhaltigkeit	§ 25 <sup>1</sup> Für das Gebäude müssen die Minergie-P-Eco Energiekennwerte eingehalten werden. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.  <sup>2</sup> Das Gebäude wird als Nullenergie-Haus betrieben und weist eine ausgeglichene Bilanz (Jahresbetrachtung) bezüglich Energie (Erzeugung/Verbrauch) und Treibhausgasemission auf. Mit der Baueingabe ist zum Zweck der Steuerung und Kontrolle ein Energiemonitoring-Konzept einzureichen.  <sup>3</sup> Die Energieerzeugung erfolgt zu 100% mit erneuerbarer Energie.



<sup>4</sup> Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept zu den Fassaden einzureichen, welches auch Angaben zu Bauökologie, Lebensdauer und Wiederverwendbarkeit der Materialien enthält.

## **6 Schlussbestimmungen**

### **§ 26**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

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