



Gestaltungsplan Wohnhaus im Bilander

Stadt Brugg

Mitwirkungsbericht zum Gestaltungsplan Wohnhaus im Bilander

Beschlussfassung Stadtrat: 23. November 2022

1 Einleitung

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan Wohnhaus im Bilander

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 6. August bis und mit 6. September 2021. Der Stadtrat informierte die direkt betroffenen Grundeigentümer sowie das umliegende Quartier an der Informationsveranstaltung vom 11. August 2021 über das geplante Richtprojekt und den Entwurf der Gestaltungsplanvorlage. Während der ganzen Mitwirkung war das Planungsdossier auf der Webseite der Stadt Brugg aufgeschaltet und lagen bei der Abteilung Planung und Bau zur Einsichtnahme auf.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden bei der Stadt Brugg zum Gestaltungsplan Wohnhaus im Bilander fünf einzelne Eingaben und eine Unterschriftensammlung fristgerecht eingereicht.

Diskussion Projektteam vom September 2021 bis April 2022

Vertreter der Stadt Brugg (Stadtplanerin, Bigna Lüthy), die Bauherrschaft (PL-Sitzung und VR), der Fachplaner (Architektur, Landschaftsarchitektur, Akustik, Verkehrsplanung) haben die Stellungnahme und Eingaben im aufgeführten Zeitrahmen diskutiert und Empfehlungen zuhanden des Stadtrats Brugg formuliert.

Mit dem Beschluss des Mitwirkungsberichts zum Gestaltungsplänen Wohnhaus im Bilander am 23. November 2022 durch den Stadtrat Brugg ist die Mitwirkung abgeschlossen.

Versand und Publikation des Mitwirkungsberichts

Alle Mitwirkenden (inkl. die juristischen Vertretungen) erhalten per Post einen Mitwirkungsbericht zugestellt. Der Mitwirkungsbericht ist auch Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Weiteres Vorgehen

Mit dem Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und dem vorliegenden abschliessenden Vorprüfungsbericht des Kantons wird der Gestaltungsplanentwurf Wohnhaus im Bilander gemäss § 24 Abs. 1 BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen werden schriftlich über die öffentliche Auflage und Publikation informiert. Ausserdem liegen die Dokumente bei der Abteilung Planung und Bau auf und können zu Bürozeiten eingesehen werden. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BauG sind ebenfalls berechtigt, Einwendungen zu erheben. Einwendungen sind schriftlich beim Stadtrat einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Die Durchführung der öffentlichen Auflage ist vom 6. Januar bis und mit 6. Februar 2023 geplant.

2 Übersicht der Mitwirkungseingaben

Nr.	Name	Adresse	Eingang
1	Ernst Berger	Fröhlichstrasse 42, 5200 Brugg	6. September 2021
2	Peter & Brigitte Häfliger-Mahringer	Zimmermannstrasse 13, 5200 Brugg	6. September 2021
3	Ingo Bauersachs	Zimmermannstrasse 27, 5200 Brugg	6. September 2021
4	Stephanie und Philipp Bättig	Nigglistrasse 29, 5200 Brugg	4. September 2021
5	Michael und Irene Zeier	Zimmermannstrasse 14, 5200 Brugg	7. September 2021
6	Unterschriftensammlung gemäss separate Liste Stadt Brugg		6. September 2021

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Verfahren
Ortsbild, Architektur
Dichte
Freiraum / Grünraum
Verkehr / Parkierung
Lärm
Umwelt / Klima

Nr.	Mitwirkungseingabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
1.01	Das heute vorhandene Verkehrskonzept ist grundsätzlich auch künftig beizubehalten.	- Im Bereich des Bauvorhabens, das sich im Strassen- und Wegdreieck Zimmermannstrasse / Seidenstrasse / Hummelweg befindet, so wie heute bestehend als auch künftig Fußgänger freundliche attraktive, optimale und sichere Verhältnisse zu gewährleisten.	Das heutige Quartierverkehrskonzept kann gemäss Fahrtenberechnung beibehalten werden. Mit den ausgewiesenen Parkfeldangebot von 24 Parkfelder für die Bewohner und insgesamt 4 Parkfeldern für Personal Dienstleistungen, Kunden und Besucher Wohnungen werden pro Tag rund 85 Fahrten erzeugt. In der Abendspitzenstunde von 17-18 Uhr würde dies eine Zusatzbelastungen von rund 14 Fahrzeugen (8 Zufahrten, 6 Wegfahrten) ergeben. Diese Belastung kann von der Seidenstrasse selber aufgrund ihres Ausbaustandards (Klassierung als Quartierschliessungsstrasse, Gehweg beidseitig) und der heutigen Belastung sowie auch von den nachfolgenden Strassen problemlos aufgenommen werden. (Anhang 2 Planungsbericht: Nachweis Fahrtenerzeugung, Ballmer + Partner AG)	► Kenntnisnahme
1.02	Die Lage der Zu- und Wegfahrt des geplanten Parkhauses mit 22 unterirdischen Parkplätzen SW-Ende der Seidenstrasse ist aus Sicherheitsgründen unbedingt weiterzuverfolgen.	-	Zu- und Wegfahrt ist an SW-Ecke Grundstück positioniert. Die Sichtzonen sind nachgewiesen. In Einstellhalle sind in überarbeitetem Richtprojekt 24 PP untergebracht.	► Kenntnisnahme
1.03	Die Gestaltung des Vorgartenbereiches entlang der Zimmermannstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Die Höchstzahl von 5 Besucherparkplätzen darf nicht überschritten werden.	-	Die Anzahl Besucherparkplätze ist erfolgt nach BNO Parkier Zone C. Darin ist für Besucherparkplätze das Maximum von 70% des Richtwertes gemäss VSS Norm festgelegt. Oberirdisch dürfen max. 4 PP realisiert werden.	► Kenntnisnahme

Nr.	Mitwirkungsangabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
1.04	Veloabstellplätze sind innerhalb des Gebäudes anzuordnen.		30% der erforderlichen Velo-AP sind gemäss VSS-Norm oberirdisch anzuordnen. Das Projekt sieht oberirdisch gedeckte und ausserhalb des Gebäudes angeordnete sowie unterirdisch im Gebäude angeordnete Veloabstellplätze vor.	► nicht eintreten
1.05	Auf die bestehende Abfallsammelstelle im Bereich Zimmermann-strasse / Hummelstrasse / Hummelweg kann unter keinen Umständen verzichtet werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist deshalb eine Neugestaltung der Abfallsammelstelle erforderlich.		Die siedlungsinterne Entsorgungsstelle ist ausgewiesen (Richtprojekt, Situationsplan GP und in SNV geregelt). Die heutige Entsorgungsstelle wird als Unterfluranlage angrenzend aber ausserhalb des GP-Perimeters neu gebaut. Die Fläche im Bereich der heutigen Entsorgung wird neu als Umgebungsfläche des Wohnhauses genutzt.	► Kenntnisnahme. Die Verlegung der öffentlichen Entsorgungsstelle ist beschlossen und wird von der Stadt Brugg auf Parzelle 777 (Eigentümerin Stadt Brugg) realisiert. Diese Parzelle befindet sich nicht im Gestaltungsplanperimeter.
2.01	Parkfelder-Angebot PWs unterirdisch: Das Angebot an unterirdischen Parkfeldern sei auf mindestens 30 zu erhöhen.	- Wohnungen im höheren Preissegment werden von doppelverdienenden Paaren mit 2 Autos gemietet. Dadurch entsteht ein Druck auf blaue Zone PP. Dies führt zu Verlust an Grünflächen, weil Autos auf eigenem Grundstück abgestellt werden müssen.	Die Anzahl Wohnungen wurde gegenüber dem Richtprojekt vom Juli 2021 um 4 auf 26 reduziert und das Parkfelder Angebot von 21 auf 24 erhöht. Damit beträgt die Reduktion der Bewohnerparkplätze zum zulässigen Maximum gemäss BNO lediglich 10%. Zur Verminderung von Zweitautos wird ein Carsharing angeboten. Das Wohnhaus verfügt über eine attraktive Fahrradinfrastruktur. Die Blaue Zone und diesbezügliche Anliegen stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gestaltungsplan.	► nicht eintreten Aufgrund des Reduktionsfaktors von nun 90% und den Infrastrukturen für Velos und dem Carsharing, entspricht die Anzahl Parkplätze dem gemäss BNO-erforderlichen Mass und ist an dieser zentralen Lage gut vertretbar.
2.02	Das Angebot an Aussenparkplätzen sei auf 10 zu erhöhen	- 4 Aussenparkplätze sind für 30 Wohnungen absolut ungenügend für Besucher. - Druck auf PP in blauer Zone	Parkfelder Anzahl für Besucher gemäss BNO und VSS-Norm ergibt 2 PP. Maximum nach Vorgabe BNO Parkierzone C (Maximum = Reduktion 70% von Richtwert). Die Blaue Zone und diesbezügliche Anliegen stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gestaltungsplan.	► nicht eintreten Die erforderlichen Pflichtparkplätze werden umgesetzt. Die Umgebungsfläche hat vielen unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden, wie beispielsweise Spiel- und Aufenthaltsqualitäten, Begrünung und Versickerung. Daher wird die Anordnung von 4 Aussenparkplätzen als richtig erachtet.
2.03	Platz: Auf eine freie öffentliche Zurverfügungstellung an die Allgemeinheit sei zu verzichten. Diese Fläche sei ausschliesslich für die Mieter des Wohnhauses	- Öffentlicher Platz führt zu Belästigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen und Littering.	Die Bauherrschaft verzichtet auf die Realisierung eines «Quartierplatzes». Der Vorbereich wurde im überarbeiteten Richtprojekt Freiraum umgestaltet und hat neu einen privateren Charakter.	► teilweise eintreten Im überarbeiteten Richtprojekt Freiraum wurde der Vorbereich umgestaltet.

Nr.	Mitwirkungsangabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
	zu reservieren. Zudem soll dieser Bereich eingefriedet werden.		Eine Einfriedung des Vorgartens ist nicht geplant.	
3.01	Erhalt Linde: Ergänzung von § 8 Abschnitt 4 um den Satz «§ 17 Abschnitt 2 bleibt vorbehalten».	- Die Linde muss auch im Fall einer Verlegung oder Aufhebung der Entsorgungsstelle erhalten werden.	Schutz der Linde ist gesichert in § 17 Abs. 2. Die öffentliche Entsorgungsstelle wird verlegt.	► teilweise eintreten Die Entsorgungsstelle wurde aus Gründen des Baumschutzes aus dem GP-Perimeter ausgelagert > keine Container im Wurzelbereich der Linde
3.02	Lärmschutz: Es sind Lärmschutzmassnahmen an der Quelle vorzunehmen, z.B. eine Lärmschutzwand entlang des Bahndamms	- Lüftungsfenster lärmabgewandte Seite gemäss Bundesgerichtsentscheid rechtswidrig. - Keine „richtige“ Lärmschutzwand auf Bahndamm vorhanden. - Höhe Lärmschutzwand in Berechnung Akustiker ist nicht korrekt - Bahnverkehr nimmt zu.	Lärmgutachten Wichser Akustik & Bauphysik AG vom 29. April 2022: Massnahmen an der Quelle: Es können an der Bahnlinie keine Massnahmen getroffen werden, Lärmschutzwände sind ausserdem schon vorhanden und wurden für die Lärmbeurteilung berücksichtigt. Die SBB sind nicht mehr sanierungspflichtig, da die Sanierungen 2015 schweizweit abgeschlossen wurden. Bei Umzonungen auf Wohnnutzung ist die SBB nicht mehr zuständig, auch wenn sie Lärmverursacher ist. Eine zusätzliche LSW ist möglich, die Kosten wären aber auf Seite des Erstellers (Bauherrschaft). Eine Erhöhung der Schallschutzwand auf dem bereits 15m hohen Damm macht jedoch aus Sicht von Landschaft und Siedlungsentwicklung auf keinen Fall Sinn. Die Berechnung des Akustikers ist korrekt: Die Distanz zwischen Schienenhöhe und Höhe Bankett beträgt 0.5m, das ergibt eine lärmtechnisch relevante Höhe der Lärmschutzwand von 0.75m.	► nicht eingetreten Auf eine Erhöhung der Schallschutzwand auf dem bereits 15m hohen Damm ist aus Sicht des Landschafts- und Ortschaftschutzes nicht verträglich.
3.03	Parkplätze: Es ist mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Klausel in den Mietverträgen, sicherzustellen, dass ein Auto nur angeschafft werden darf, wenn dazu ein Parkplatz ausgewiesen werden kann. Das kann z.B. in der Tiefgarage des geplanten Gebäudes sein, ein angemieteter Parkplatz in der Tiefgarage der Bilander-Hochhäuser, aber nicht eine Parkkarte für die blaue Zone im Quartier.	- Da der Bahnhof Brugg in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar ist, funktioniert es zweifellos, dass nicht alle Mieter ein Auto benötigen und entsprechend eine reduzierte Anzahl Parkplätze gebaut wird. Bedürfnisse verändern sich allerdings, und es ist unbedingt zu vermeiden,	Der Reduktionsfaktor für Bewohnerparkplätze wurde von 70% auf 90% erhöht. Eine Carsharing Angebot und eine gute Veloinfrastruktur stellen attraktive Alternativen dar zum Privatauto / zu den Privatautos. Bezüglich der Bedürfnisänderung sind die BewohnerInnen des Wohnhauses im Bilander jedoch den anderen QuartierbewohnerInnen gleichgestellt.	► nicht eintreten Aufgrund des Reduktionsfaktors von nun 90% und den Infrastrukturen für Velos und dem Carsharing, ist eine Klausel in den Mietverträgen nicht erforderlich.

Nr.	Mitwirkungsangabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
		dass im Quartier zusätzlicher Suchverkehr entsteht.	Die Blaue Zone und diesbezügliche Anliegen stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gestaltungsplan.	
4.01	Unzumutbare Beeinträchtigung Nachbargrundstücke, zu hohe Ausnützung	- Mit 6 Vollgeschosse kann nicht ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden.	Obwohl die im Konkurrenzverfahren evaluierte Dichte von den Fachleuten als verträglich und möglich erachtet wurde, hat die IBB Energie AG entschieden, auf das 6. Vollgeschoss zu verzichten. Zudem wurde das Gebäude insgesamt etwas nach Südosten verschoben. Gemäss BNO lässt Zone W4 4 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zu. Das überarbeitete Richtprojekt weist 5 Vollgeschosse ohne ein zusätzliches Attikageschoss auf. Der im überarbeiteten Richtprojekt nachgewiesene 2h-Schatten zeigt, dass die benachbarten Liegenschaften nicht übermässig beschattet werden.	<p>► teilweise eintreten</p> <p>Die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe und die Ausnützung wurden reduziert und in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich festgesetzt auf:</p> <p>-5 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika,</p> <p>-Gesamthöhe von 17.0m (gemäss BNO), festgesetzt anhand der max. zulässigen Höhenkoten -AZ 1.14</p> <p>2h-Schattendiagramm wurde auf Basis überarbeitetes Richtprojekt erstellt und ist im Anhang zum Planungsbericht aufgeführt.</p>
4.02	Parkfeldangebot erhöhen	- Gewerbe erzeugt Kundenverkehr und erhöht Druck auf Blaue Zone	Im überarbeiteten Richtprojekt wurde das Angebot der Parkfelder Bewohner erhöht. (26 Wohneinheiten, 24 PP in Einstellhalle) Die Ermittlung der Parkplätze für die Gewerbenutzung (150m ² = 4.4% der aGF!) erfolgt gemäss BNO und VSS Norm. Für Personal und Kunden wurde die maximal zulässige Parkplatzzahl ausgewiesen. Blaue Zone: diesbezügliche Anliegen stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gestaltungsplan	<p>► teilweise eintreten</p> <p>Der Reduktionsfaktor für Bewohnerparkplätze wurde von 70% auf 90% erhöht (siehe Erwägungen).</p>
4.03	Fahrverbot / Benützung nur für Zubringer für Niggli- und Brändlistrasse infolge Erschliessung Einstellhalle	- Erschliessung Einstellhalle erzeugt Schleichverkehr (Niggli und Brändlistrasse)	Der direkte Weg zur Einstellhalle erfolgt über die Seidenstrasse. Die Zufahrt über die Niggli- und Brändlistrasse scheint nicht attraktiv, kann aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.	<p>► nicht eintreten</p> <p>Die zu erwartenden Fahrten können über die bestehenden Quartierstrassen gut abgewickelt werden und werden als quateriervertäglich beurteilt.</p>
4.04	Letzter Abschnitt Seidenstrasse und Nigglistrasse als Spielstrassen umgestalten	- Legitimation GP nur wenn § 21 Abs.2 lit.a): auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt	Die Frage des Temporegimes kann unabhängig beim Stadtrat beantragt werden. Der Stadtrat	<p>► nicht eintreten im Rahmen der GP-Erarbeitung (siehe Erwägungen)</p>

Nr.	Mitwirkungsangabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
			wird den Antrag prüfen und über mögliche Ausscheidung von Tempo 30 oder 20 Zonen entscheiden.	
4.04	Aufwertung der Umgebung entlang Hummelweg	- Legitimation GP nur wenn § 21 Abs.2 lit.c): angemessene Ausstattung mit Anlagen für Erschliessung und Erholung	Der Gestaltungsplanperimeter ist auf die Parzelle 778 beschränkt. Gestalterische Massnahmen ausserhalb des Perimeters sind nicht vorgesehen. Zudem bestehen bereits kleiner Aufenthaltsorte entlang des Hummelwegs. Weitere Anliegen bezüglich Umgestaltung zu Spielstrassen stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gestaltungsplan.	► nicht eintreten im Rahmen des Gestaltungsplans (siehe Erwägungen)
4.05	Modernes Entsorgungskonzept mit Unterflurcontainern	- Infolge der Grösse der Überbauung	Die öffentliche Entsorgungsstelle wird ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters neu mit Unterflurcontainern erstellt, ist aber <u>nicht</u> Inhalt des Gestaltungsplanes. Die siedlungsinterne Entsorgungsstelle ist entlang der Zimmermannstrasse ausgewiesen.	► teilweise eintreten Im überarbeitete Richtprojekt / Situationsplan und in den SNV ist die siedlungsinterne Entsorgung ausgewiesen / geregelt.
5.01	Legitimation Gestaltungsplan: Punkt 14-20 (Voraussetzung GP, keine GP-Pflicht, Umzonung OE zu W4) Die Legitimation ist nicht gegeben.	-	Die Entwicklung dieses Grundstücks ist von besonderer Bedeutung, da es sich bei der Parzelle um das letzte noch unbebaute grössere und zentrumsnahe Parzelle handelt. Mit der Bebauung dieses Grundstücks kann zur Umsetzung der im REBL und in der Nutzungsplanung definierten Zielsetzungen zur Innenentwicklung ein zentraler Beitrag geleistet werden. Mit einem zukunftsfähigen und vorbildlichen Energie- und Ökologiekonzept werden ebenfalls Ziele erreicht, die im öffentlichen Interesse liegen. Damit kann ein attraktives Wohnangebot in der Stadt Brugg gesichert und gefördert werden.	► nicht eintreten Eine qualitative hochwertige Innenentwicklung ist an dieser zentrumsnaher Lage zu fördern, daher unterstützt die Stadt die Erarbeitung eines Gestaltungsplans auf diesem Grundstück.
5.02	Interessenkonflikt: Punkt 21-23 (Interessenkonflikt Reto Wettstein) Die Mitwirkenden verlangen, dass aufgezeigt wird, wer vom Stadtrat bislang bei der Bearbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanprojekt wie und in welcher Form beteiligt war.	- Die Regelungen über den Ausstand verlangen, dass der Stadtrat an den Gegebenheiten rund um den Gestaltungsplan «Wohnhaus im Bilander» in keiner Weise mitwirkt, ansonsten die Handlungen an einem schweren Verfahrensfehler leiden und folgerichtig nichtig sind.	Der Stadtrat wurde über den jeweiligen Planungsstand informiert und wurde um die Freigabe der anstehenden Verfahrensstritte ersucht. Herr Reto Wettstein trat aufgrund seines Verwaltungsratsmandats bei der IBB bei den Beschlussfassungen jeweils in den Ausstand.	► Kenntnisnahme
5.03	Höhe: Punkt 24-33 (6 Geschosse, Beschattung, Innenverdichtung)	- Beeinträchtigung Nachbargrundstücke - Beschattung	Obwohl die im Konkurrenzverfahren evaluierte Dichte von den Fachleuten als verträglich und möglich erachtet wurde, hat die IBB Energie AG	► teilweise eintreten Die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe und die Ausnützung wurden

Nr.	Mitwirkungsangabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
	Gestaltungsplan darf nicht bewilligt werden infolge Nichterfüllung § 9 Abs. 6 BNO, § 21 Abs. 2 BauG, §8 Abs. 3 BauV	<ul style="list-style-type: none"> - Zu starke Innenverdichtung - Quartierfremd - Einzelfallbezogene Beurteilung und Berücksichtigung findet nicht statt - Verdichtung soll in benachbarter Erneuerungszone stattfinden - Vermittelnde Funktion (bez. Höhe) nicht gegeben - Erzeugung von Fall- und Durchzugswinden 	<p>entschieden, auf das 6. Vollgeschoss zu verzichten. Zudem wurde das Gebäude insgesamt etwas nach Südosten verschoben.</p> <p>Gemäss BNO lässt Zone W4 4 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zu. Das überarbeitete Richtprojekt weist 5 Vollgeschosse ohne ein zusätzliches Attikageschoss auf.</p> <p>Der im überarbeiteten Richtprojekt nachgewiesene 2h-Schatten für den mittleren Wintertag zeigt, dass die benachbarten Liegenschaften durch den Neubau so nicht mehr übermässig beschattet werden.</p> <p>Das Grundstück gehört bezüglich Zonenplan zur W4 (4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss). Der benachbarte Quartierteil, welcher heute vor allem mit Einfamilienhäusern bebaut ist, befindet sich in der W3. In dieser Zone sind 3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika zugelassen. Die Innenverdichtung wird in allen Zonen stattfinden. W4 zu W3 bildet eine sinnvolle Abstufung. Bezüglich hitzeangepasster Siedlungsentwicklung ist es wichtig, dass die Quartierdurchlüftung durch Neubauten <u>möglichst nicht</u> gestört wird. Die Klimakarte des Kantons (siehe Planungsbericht, Kap. 4.4) zeigt, dass das geplante Volumen bezüglich der Quartierbelüftung optimal positioniert ist.</p>	<p>reduziert und in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich festgesetzt auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> -5 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika, -Gesamthöhe von 17.0m (gemäss BNO), festgesetzt anhand der max. zulässigen Höhenkoten -AZ 1.14 <p>2h-Schattendigramm wurde auf Basis überarbeitetes Richtprojekt erstellt und ist im Anhang zum Planungsbericht aufgeführt.</p>
5.04	Parkierung: Punkt 34-38 (Blaue Zone-PP) Gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 21 Abs. 2 BauG sind nicht erfüllt. (Zuwenig Parkplätze)	<ul style="list-style-type: none"> - Zuwenig Blaue Zone-PP - Situation wird durch Zuzüger verschärft 	<p>Die Anzahl Wohnungen wurde gegenüber dem Richtprojekt vom Juli 2021 um 4 auf 26 reduziert, das Parkfelder Angebot von 21 auf 24 erhöht. Damit beträgt die Reduktion der Bewohnerparkplätze zum zulässigen Maximum gemäss BNO lediglich 10%.</p> <p>Die Ermittlung der Parkplätze für die Gewerbenutzung (150m² = 4.4% der aGF!) erfolgt gemäss BNO und VSS Norm.</p> <p>Für Personal und Kunden wurde die maximal zulässige Parkplatzanzahl ausgewiesen.</p> <p>Zur Verminderung von Zweitautos wird ein Car-sharing angeboten.</p> <p>Das Wohnhaus verfügt über eine attraktive Fahrradinfrastruktur.</p>	<p>► teilweise eintreten</p> <p>Der Reduktionsfaktor für Bewohnerparkplätze wurde von 70% auf 90% erhöht (siehe Erwägungen).</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
			Die Blaue Zone und diesbezügliche Anliegen stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gestaltungsplan.	
5.05	Verkehrsaufkommen im Quartier: Punkt 39-40 (Mehrverkehr infolge des Neubaus) (Verletzung von überwiegenden Interessen)	- Sicherheit Kindergartenschulweg infolge Einfahrt Einstellhalle	Die Sichtweiten für Auto und Velo nach § 42 BauV sind ausgewiesen. Mit den ausgewiesenen Parkfeldangebot von 24 Parkfelder für die Bewohner und insgesamt 4 Parkfeldern für Personal Dienstleistungen, Kunden und Besucher Wohnungen werden pro Tag rund 85 Fahrten erzeugt. In der Abendspitzenstunde von 17-18 Uhr würde dies eine Zusatzbelastungen von rund 14 Fahrzeugen (8 Zufahrten, 6 Wegfahrten) ergeben. Die Abend- und Morgenspitzen finden nicht zu den Kindergarten-/Schulwegzeiten statt.	► nicht eintreten Die zu erwartenden Fahrten können über die bestehenden Quartierstrassen gut abgewickelt werden und werden als quartierverträglich beurteilt (siehe Erwägungen).
5.06	Gewerberäume im Erdgeschoss: Punkt 41-43 (Gewerberäume und anschliessende Erneuerungszone EZ) Am Standort besteht kein Bedarf für solche Gewerberäumlichkeiten.	-	Gemäss § 20 BNO dient die Wohnzone W4 Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen. Der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen ist sehr gering.	► zur Kenntnisnahme
5.07	Begegnungszone / Park: Punkt 43-50 (Bedürfnis Quartierplatz, Beeinträchtigung Quartier durch Nutzende Quartierplatz) Verstoss gegen § 21 Abs. 2 BauG	- Kein Bedarf für Quartierplatz - Beeinträchtigung Quartier mit Lärm, Littering	Die Bauherrschaft verzichtet auf die Realisierung eines «Quartierplatzes». Der Vorbereich wurde im überarbeiteten Richtprojekt Freiraum umgestaltet und hat neu einen privateren Charakter. Eine Einfriedung dieses Bereiches ist nicht geplant.	► teilweise eintreten Im überarbeiteten Richtprojekt Freiraum wurde der ursprüngliche Quartierplatz zu einem Vorgartenbereich mit privaterem Charakter umgestaltet.
5.8	Fassadengestaltung: Punkt 51-54 (Einpassung Quartier, Blendwirkung PV) Vorgaben § 64 BNO, § 42 BauG, § 65 lit.f BNO sind nicht eingehalten	- Blendwirkung - Optik PV-Module Fassade - Quartiereinpassung	§ 42 BauG verlangt eine gute Gesamtwirkung. Dies bedeutet nicht, dass sich die Fassadengestaltung nur an den bestehenden Bauten zu orientieren hat. Für die Realisierung eines Nullenergiehauses sind den senkrechten Paneelen eine wichtige Komponente, da sie infolge flacheren Sonnenstands im Winter bessere Erträge aufweisen als die Dachanlagen. Photovoltaikmodule können in unterschiedlichen Oberflächen hergestellt werden. Im Richtprojekt Architektur vom 21.04.2022 sind die Solarzellen in den bedruckten (Beschichtung mit farbigem keramischem Digitaldruck mit ca. 10% Druckdichte, ermöglicht andere Farbtöne als	► nicht eintreten (siehe Erwägungen)

Nr.	Mitwirkungseingabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
			Schwarzblau) und gerillten Glaspanelen (texturiertes Glas streut einfallendes Licht) untergebracht. Im Rahmen der Weiterprojektierung werden Glastextur und Farbton weiter detailliert und anhand eines 1:1 Musters (Mockup) vor Ort bemustert.	
5.9	Lärmschutz: Punkt 55-60 (Voraussetzung für Ausnahmegewilligung, Ausrichtung Wohnräume infolge von Lärm) Voraussetzung Ausnahmegewilligung nicht gegeben.	- Überwiegendes Interesse fehlt - Beschattung von lärmabgewandten Aussenräumen	Das überwiegende Interesse, welches Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 3 Abs. 2 LSV ist, muss von der Stadt Brugg im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens begründet werden. Das Lärmgutachten bestätigt jedoch, dass die Kriterien für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind. Das Projekt weist für alle Wohnungen wie auch im Freiraum Aussenräume sowohl auf der ruhigen und schattigeren Seite als auch auf der sonnerigeren und lärmigeren Seite.	► nicht eintreten (siehe Erwägungen)
6.01	Höhe der geplanten Wohnüberbauung schert mit 6 Stockwerken im Quartier aus, welches aus Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern besteht (W3 und W4), also drei- oder maximal viergeschossig) Damit wirkt das geplante Bauvorhaben nicht als abschliessend, sondern vielmehr als einkesselnd.	-	Obwohl die im Konkurrenzverfahren evaluierte Dichte von den Fachleuten als verträglich und möglich erachtet wurde, hat die IBB Energie AG entschieden, auf das 6. Vollgeschoss zu verzichten. Zudem wurde das Gebäude insgesamt etwas nach Südosten verschoben. Gemäss BNO lässt Zone W4 4 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zu. Das überarbeitete Richtprojekt weist 5 Vollgeschosse ohne ein zusätzliches Attikageschoss auf. Das Grundstück gehört bezüglich Zonenplan zur W4 (4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss). Der benachbarte Quartierteil, welcher heute vor allem mit Einfamilienhäusern bebaut ist, befindet sich in der W3. In dieser Zone sind 3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika zugelassen. Die Innenverdichtung wird in allen Zonen stattfinden. W4 zu W3 bildet eine sinnvolle Abstufung. Das schlanke, volumetrisch gestaffelte Volumen verhindert die nicht erwünschte Riegelwirkung.	► teilweise eintreten Die Geschosszahl, die Gebäudehöhe und die Ausnützung wurden reduziert und in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich festgesetzt auf: -5 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika, -Gesamthöhe von 17.0m (gemäss BNO), festgesetzt anhand der max. zulässigen Höhenkoten -AZ 1.14 2h-Schattendiagramm wurde auf Basis überarbeitetes Richtprojekt erstellt und ist im Anhang zum Planungsbericht aufgeführt.
6.02	Das geplante Bauvorhaben resp. Wohnhaus beschattet die dahinterliegenden Liegenschaften in der W3 und W4 neu den ganzen Tag, liegt mit anderen Worten vollumfänglich in Sonnenrichtung	-	Der im überarbeiteten Richtprojekt nachgewiesene 2h-Schatten zeigt, dass die benachbarten Liegenschaften nicht übermässig beschattet werden.	► nicht eintreten 2h-Schattendiagramm wurde auf Basis überarbeitetes Richtprojekt

Nr.	Mitwirkungsangabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
	(ost-West-Ausrichtung, es ist davon auszugehen, dass aus diesem Grund den Unterlagen auch kein Schattendiagramm zu entnehmen ist, weil damit das verheerende Ausmass der Beschattung sofort offengelegt würde.			erstellt und ist im Anhang zum Planungsbericht
6.03	Das Bauvorhaben mit 30 neuen Wohnungen sieht lediglich 26 Parkplätze vor, was bedeutet, dass die heute bereits überlasteten Kurzzeitparkplätze (Blaue Zone) im Quartier zusätzlich belastet wird.	-	Die Anzahl Wohnungen wurde gegenüber dem Richtprojekt vom Juli 2021 um 4 auf 26 reduziert, das Parkfelder Angebot von 21 auf 24 erhöht. Damit beträgt die Reduktion der Bewohnerparkplätze zum zulässigen Maximum gemäss BNO lediglich 10%. Zur Verminderung von Zweitautos wird ein Car-sharing angeboten. Das Wohnhaus verfügt über eine attraktive Fahrradinfrastruktur. Die Blaue Zone und diesbezügliche Anliegen stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gestaltungsplan.	► teilweise eintreten Der Reduktionsfaktor für Bewohnerparkplätze wurde von 70% auf 90% erhöht (siehe Erwägungen).
6.05	Das Verkehrsaufkommen wird durch die neu erstellten 30 Wohnungen sowie das vorgesehene Gewerbe erheblich erhöht (dies ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Kindergartenschulweg von Bedeutung)	-	Mit den ausgewiesenen Parkfeldangebot von 24 Parkfelder für die Bewohner und insgesamt 4 Parkfeldern für Personal Dienstleistungen, Kunden und Besucher Wohnungen werden pro Tag rund 85 Fahrten erzeugt. In der Abendspitzenstunde von 17-18 Uhr würde dies eine Zusatzbelastungen von rund 14 Fahrzeugen (8 Zufahrten, 6 Wegfahrten) ergeben. Diese Belastung kann von der Seidenstrasse selber aufgrund ihres Ausbaustandards (Klassierung als Quartiererschliessungsstrasse, Gehweg beidseitig) und der heutigen Belastung sowie auch von den nachfolgenden Strassen problemlos aufgenommen werden. Die Abend- und Morgenspitzen finden nicht zu Schulwegzeiten statt.	► nicht eintreten Die zu erwartenden Fahrten können über die bestehenden Quartierstrassen gut abgewickelt werden und werden als quartierverträglich beurteilt (siehe Erwägungen).
6.06	Das Bauvorhaben sieht trotz namhafter Gewerberäume nur 2 Besucherparkplätze vor.	-	Der Anteil Gewerbefläche an der aGF beträgt 4.4% Die Besucherparkplätze werden gemäss BNO und VSS-Norm berechnet. Für Besucher Bewohnende, Kunden und Personal ist im Richtprojekt das Maximum, das die BNO Parkierungszone C zulässt, ausgewiesen.	► nicht eintreten Der Gewerbeanteil ist mit 4.4% sehr gering. Die ausgewiesenen Besucherparkplätze sind daher ausreichend.

Nr.	Mitwirkungsangabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
6.07	Die Stadt Brugg hat ihre Bau- und Zonenordnung erst kürzlich revidiert (Genehmigung März 2021) und sah am vorliegenden Standort keine Gestaltungsplanpflicht vor.	-	Bei Bedarf können weitere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. In diesem Fall kann der Stadtrat Vorgaben bezüglich Bauungsstruktur, Erschliessung und Freiraumgestaltung festlegen. Diese Vorgaben wurden im Programm für Konkurrenzverfahren festgelegt.	▶ nicht eintreten Eine qualitative hochwertige Innenentwicklung ist an dieser zentrumsnaher Lage zu fördern, daher unterstützt die Stadt die Erarbeitung eines Gestaltungsplans auf diesem Grundstück. Die Qualitätssicherung ist über die gewählten Verfahren gewährleistet.
6.08	Ein Gestaltungsplan gemäss §21 BauG ist nur zulässig, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonenmässige Nutzung nicht übermässig beeinträchtigt wird, und keine überwiegenden Interessen dagegenstehen.	-	Das Richtprojekt ist die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts aus einem Wettbewerb, der als Grundlage für den Gestaltungsplan durchgeführt wurde. Das heisst, dass mit dem Siegerprojekt ein besseres Ergebnis erzielt werden kann als mit anderen Verfahrensbeiträgen.	▶ nicht eintreten Die Qualitätssicherung ist über die gewählten Verfahren gewährleistet (siehe Erwägungen).
6.09	Das Bauvorhaben begünstigt zudem neue Fall- oder Durchzugswinde insbesondere durch die Zimmermannstrasse und/oder Seidenstrasse.	-	Bezüglich hitzeangepasster Siedlungsentwicklung ist es wichtig, dass die Quartierdurchlüftung durch Neubauten möglichst nicht gestört wird. Die Klimakarte des Kantons (siehe Planungsbericht, Kap. 4.4) zeigt, dass das geplante Volumen bezüglich der Quartierbelüftung optimal positioniert ist.	▶ nicht eintreten (siehe Erwägungen)
6.10	Die Nachfrage nach Gewerbe am vorliegend eher peripheren Standpunkt ist höchst zweifelhaft.	-	Die Dienstleistungs- und/oder Gewerbeflächen (4.4% der aGF) sind so ausgestaltet, dass sie auch als Atelierwohnungen vermietet werden können.	▶ Kenntnisnahme
6.11	Die Fassadengestaltung mit der geplanten Photovoltaikanlage erscheint aus gestaltungstechnischen Gründen sowie Gründen der Eingliederung als höchst zweifelhaft (allenfalls störende reflektierende Wirkung; Stichwort „Leuchtturmprojekt“)	-	Photovoltaikmodule können in unterschiedlichen Oberflächen hergestellt werden. Im Richtprojekt Architektur vom 21.04.2022 sind die Solarzellen in den bedruckten (Beschichtung mit farbigem keramischem Digitaldruck mit ca. 10% Druckdichte, ermöglicht andere Farbtöne als Schwarzblau) und gerillten Glaspaneelen (texturiertes Glas streut einfallendes Licht) untergebracht. Im Rahmen der Weiterprojektierung werden die gestalterischen Details der PV-Elemente weiter detailliert und anhand eines 1:1 Modells (Mockup) vor Ort bemustert.	▶ nicht eintreten (siehe Erwägungen)

Nr.	Mitwirkungsangabe, Antrag	Begründung	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
6.12	Die geplante Begegnungszone am nördlichen Ende der Parzelle (Ecke Zimmermann- / Seidenstrasse) wird vom Quartier nicht gewünscht. Vielmehr schafft diese Begegnungszone zusätzliche Flächen für Jugendliche und junge Erwachsene, die bis spätabends verweilen, laute Musik hören und viel Abfall generieren. Dieses Problem besteht heute in ähnlicher Form bereits entlang des Bahndamms.	-	Die Bauherrschaft verzichtet auf die Realisierung eines Quartierplatzes. Der Vorbereich wurde im überarbeiteten Richtprojekt Freiraum umgestaltet und hat einen privaten Charakter.	► teilweise eintreten Auf die Umsetzung des Quartierplatzes wird verzichtet. Die Umgebungsfläche wird in einem privateren Charakter gestaltet.
6.13	Die Zufahrt zur Tiefgarage ist sehr ungünstig, erfolgt sie doch über die Seidenstrasse, welche die Hauptschulroute für Kindergärtnerinnen und Kindergärtner zum nahegelegenen Kindergarten „Bilander“ darstellt.	-	Die Sichtweiten für Auto und Velo nach § 42 BauV sind ausgewiesen. Mit den ausgewiesenen Parkfeldangebot von 24 Parkfelder für die Bewohner und insgesamt 4 Parkfeldern für Personal Dienstleistungen, Kunden und Besucher Wohnungen werden pro Tag rund 85 Fahrten erzeugt. In der Abendspitzenstunde von 17-18 Uhr würde dies eine Zusatzbelastungen von rund 14 Fahrzeugen (8 Zufahrten, 6 Wegfahrten) ergeben. Die Abend- und Morgenspitzen finden nicht zu Kindergartenschulwegzeiten statt.	► nicht eintreten Die erforderlichen Sichtzonen sind eingehalten und die Sicherheit für die Schul- und Kindergartenkinder ist gegeben.
6.14	Lärmgutachten, Lärmschutznachweis, Lüftungsfensterpraxis – Prüfung mit bundesgerichtlicher Rechtsprechung	-	Sowohl die kantonale Stellungnahme wie auch das Lärmgutachten bestätigen die Bewilligungsfähigkeit der Lüftungsfenster für sogenannte gelbe Räume. Die Ausnahmegewilligung muss resp. kann erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahren beantragt werden.	► nicht eintreten (siehe Erwägungen)