

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

21. September 2022

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.317 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Brugg

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Wohnhaus im Bilander"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat die Eingabe der Gemeinde vom 14. Juni 2022 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er bildet Grundlage für die Wahrung des rechtlichen Gehörs der Planungsbetroffenen.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Situationsplan 1:500 "Gestaltungsplan Wohnhaus im Bilander" vom 6. Mai 2022
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) "Gestaltungsplan Wohnhaus im Bilander" vom 6. Mai 2022

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 6. Mai 2022
- Fachbericht zum Gestaltungsplan vom 9. Mai 2022
- Richtprojekt "Wohnhaus im Bilander" vom 6. Mai 2022
- Mitwirkungsbericht "Gestaltungsplan Wohnhaus im Bilander" vom 8. Mai 2022
- Studienauftrag-Wettbewerb, Bericht der Beurteilung vom 20. Oktober 2020

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Der vorliegende Gestaltungsplan (GP) schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Überbauung der Parzelle 778 in Brugg. Die dreiecksförmige Parzelle liegt zwischen dem Quartier Bilander und einem Einfamilienwohnhaus-Quartier und wird südwestlich durch den Bahndamm begrenzt. Im Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgesehen, darüber Wohnnutzung mit Mietwohnungen im mittleren bis höheren Preissegment. Das Gestaltungsplanareal befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Wohnzone W4 und unterliegt keiner Gestaltungsplanpflicht. Als Grundlage des Gestaltungsplans dient das Richtprojekt "Wolkenschattenboot", das in einem vorgängig durchgeführten Studienauftrag als Siegerprojekt hervorging. Das Gestaltungsplanverfahren dient der Realisierung des Siegerprojekts, das über die Regelbauweise (Grundordnung) der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nicht möglich gewesen wäre.

Das Gebiet liegt in der öV<sup>1</sup>-Gütekategorie B, soll für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) via Seidenstrasse erschlossen werden und es wird eine Reduktion des Angebots für Bewohner-Parkfelder vorgesehen. Das Projekt orientiert sich an hohen energetischen Standards. Zudem sollen ökologisch hochwertige Grünräume geschaffen und eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung des Grundstücks sichergestellt werden.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans reagiert die Stadt Brugg auf den Koordinationsbedarf des zu bebauenden Gebiets, in welchem insbesondere die verschiedenen Ansprüche wie Siedlungsentwicklung nach innen, Einpassung ins Ortsbild, Freiraum, Lärm, Umgang mit dem Strassenraum, ökologischer Ausgleich und nachhaltige Mobilität aufeinander abzustimmen sind.

Die Vorlage zum GP "Wohnhaus im Bilander" trägt dem raumplanerischen Ziel einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen hinsichtlich der angestrebten Nutzungsdichte angemessene Rechnung und sichert darüber hinaus hochwertige Frei- und Aussenräume. Das Richtprojekt vermag im Grundsatz zu überzeugen.

Die Nutzungserhöhung gegenüber der Grundordnung wird aufgrund der guten Erschliessung und der städtebaulich guten Einpassung als verträglich beurteilt. Das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis beruht gemäss fachlichem Gutachten der Stadt Brugg insbesondere darauf, dass hinsichtlich Qualitätsvorgaben, Grünfläche, Freiraumgestaltung, Erschliessungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie der Parkierung erhöhte Anforderungen gelten, die über die Grundordnung der BNO hinausgehen und in einem überzeugenden Verhältnis zu den erhaltenen Nutzungserhöhungen stehen.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Darlegen des Innenentwicklungsbeitrags (Handlungsgebiet gemäss Richtplankapitel S 1.2)
- Vorbehalte und Hinweise zu den Festlegungen in den SNV

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Brugg ist gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) eine Kernstadt. Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen. Dies soll mehrheitlich durch gezielte Massnahmen für eine

---

<sup>1</sup> Öffentlicher Verkehr

hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und eine gute Abstimmung von Siedlung und Verkehr erreicht werden.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die Planung berührt keine wesentlichen regionalen Interessen, weshalb auf eine regionale Stellungnahme verzichtet werden kann.

### **3.3 Sondernutzungsplan**

Die betroffene Parzelle wurde im Rahmen der kürzlich genehmigten Nutzungsplanungsrevision von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) neu der Zone W4 (viergeschossige Wohnzone) zugewiesen. Das Gebiet ist zudem als lärmvorbelastetes Gebiet der Empfindlichkeitsstufe 3 (ES III) zugewiesen. Die Vorschriften der Zone W4 sind in §§ 13 und 20 BNO festgelegt. Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild gemäss den Kriterien aus § 65 BNO.

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird. Für das Gebiet ist keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Stadtrat kann gemäss § 21 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) jederzeit einen Gestaltungsplan erlassen, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Gemäss Protokollauszug des Stadtrats von Brugg kann mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans angemessen auf die Herausforderung der haushälterischen Bodennutzung sowie der Lärmsituation im Gebiet reagiert werden.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Die vorgesehene Nutzung für Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist nach § 20 BNO zonenkonform. In § 6 Abs. 2 SNV ist zudem die Erstellung eines Gemeinschaftsraums geregelt, wie dies § 62 Abs. 4 BNO vorsieht.

Es zeigt sich, dass die angestrebten Abweichungen von der Grundordnung von § 8 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) grundsätzlich umfasst sind. Die einzelnen Abweichungen werden wie folgt beurteilt:

- Die SNV sehen eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von 0,8 gemäss § 13 BNO auf 1,14 vor, was einer Erhöhung von 42,5 % entspricht. Diese deutliche Erhöhung der AZ erscheint angesichts der Zentrumslage, des durchgeführten Studienverfahrens zur Ermittlung des verträglichen Masses einer Nutzungserhöhung und der optimalen Erschliessung des Areals (öV-Güteklasse B) vertretbar.
- Die Geschoszahl wird von vier Vollgeschossen (plus Attikageschoss) auf mögliche fünf Vollgeschosse (ohne zusätzliches Attikageschoss) erhöht und in § 12 SNV festgelegt. Dies ist gemäss § 9 Abs. 6 BNO zulässig.
- Gemäss beiliegendem Fachbericht zum GP ist eine Gesamthöhe von 17,0 m vorgesehen, was der Grundordnung in § 13 BNO entspricht. Im Situationsplan ist die Höhenkote in m ü. M. festgelegt. Die Erhöhung ist mit § 9 Abs. 6 BNO grundsätzlich umfasst.

Die erfolgten Abweichungen von der Grundordnung erscheinen im Hinblick auf die raumplanerischen Grundsätze gemäss Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz (RPG), den Interessen gemäss § 21 Abs. 1 BauG sowie der BNO-Vorschrift (§ 5 BNO) zur Innenentwicklung an diesem Standort vertretbar.

Die Stadt Brugg sieht in § 9 Abs. 6 BNO vor, dass zwei zusätzliche Vollgeschosse nur dann zulässig sind, wenn die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die zulässige Geschosshöhe wurde gegenüber dem vorhergehenden Projektstand der öffentlichen Mitwirkung von sechs auf fünf Geschosse reduziert, weiter wurde von Liechti Graf Zumsteg Architekten ein "Nachweis 2-Stundenschatten mittlerer Wintertag" erstellt (vgl. Planungsbericht, Beilage 2 Nachweise).

Gemäss § 9 Abs. 5 BNO setzt die Erstellung eines Gestaltungsplans ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus. Zudem ist der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde gemäss § 14 Abs. 3 Energiegesetz (EnG) zu prüfen. Gemäss Planungsbericht (vgl. Kapitel 4.1) existiert im Quartier Bilander heute kein Nahwärmeverbund. Das im ehemaligen Trinkwasser-Entnahmehaus förderbare Grundwasser wird einerseits für den Wärmebedarf des Neubaus, andererseits für die Einspeisung in ein kaltes Nahwärmeverbundnetz (Anergie Netz) verwendet. Dieser Nahwärmeverbund wird von der IBB Energie AG im Rahmen der Realisierung des Neubaus erstellt.

### **3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

#### **Handlungsgebiet nach S 1.2**

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend ein – hinsichtlich Innenentwicklung – wichtiges Areal beplant wird (sogenanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Stadt beigemessen wird und wie dieser mit den Entwicklungszielen der Stadt Brugg übereinstimmt.

Es soll mindestens aufgezeigt werden, für wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen (**Vorbehalt**).

#### **Ausgleich anderer Planungsvorteile**

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

### **3.3.2 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Das vorliegende Planungsergebnis bildet eine gute Grundlage für eine qualitative Siedlungsentwicklung.

#### **Bestehendes Siedlungsbild**

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Stadt Brugg ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Quartier Bilander liegt in der Umgebungszone "U-Zo XIV", die als "planmässig angelegte Wohnbebauung seit ungefähr 1920" umschrieben wird. Für das Gebiet gilt das Erhaltungsziel b ("Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind"). Das Erhaltungsziel kann mit dem vorliegenden GP eingehalten werden.

#### **Architektonische Gestaltung**

In der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde die zulässige Höhe und Geschosshöhe des Baubereichs B1 gegenüber dem Projektstand der öffentlichen Mitwirkung reduziert. Die Mehrausnutzung, die mit dem GP gegenüber der Regelbauweise erzielt werden kann, wurde somit deutlich reduziert.

Das Richtprojekt weist sowohl architektonisch als auch landschaftlich hohe Qualitäten auf. Neubauten und Freiräume haben gemäss § 4 SNV mindestens eine gleichwertige Qualität aufzuweisen wie

das Richtprojekt und gemäss § 13 SNV ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen. Diese Kriterien sind jedoch in den SNV nicht näher umschrieben. Es wird empfohlen, zur Prüfung der Gestaltungskriterien im Baugesuchsverfahren ein unabhängiges Fachgutachten gemäss § 84 BNO einzuholen (**wichtiger Hinweis**).

### **Strassenraum- und Umgebungsgestaltung**

Die Gestaltung der Strassenräume wird durch die angrenzenden Aussenbereiche geprägt. Entlang der Zimmermannstrasse und an der Ecke zur Seidenstrasse weist der Strassenraum einen eher öffentlichen Charakter auf, während entlang dem Hummelweg beziehungsweise dem Bahndamm der als Grünfläche bezeichnete Bereich eher ruhig in Erscheinung tritt. Die bestehende Gestaltung der Strassenräume im Quartier wird übernommen, was aus städtebaulicher Sicht plausibel und nachvollziehbar ist.

Der im Situationsplan als Vorgarten bezeichnete Bereich bildet die Adresse des Bauvorhabens mit Spielbereich, Veloabstellplätzen und Gebäudezugängen. Aus fachlicher Sicht bestimmt die Gestaltung dieser Fläche den Charakter des im Strassenraum sehr präsenten Ankunftsorts. Für die Belebung des Bereichs wird empfohlen, den Gemeinschaftsraum (vgl. § 6 Abs. 2 SNV) angrenzend an den Bereich Vorgarten zu erstellen und auf Einfriedungen gegen den Strassenraum zu verzichten (**wichtiger Hinweis**).

### **Natur im Siedlungsgebiet und ökologischer Ausgleich**

Gestützt auf § 40a BauG ist ein ökologischer Ausgleich auf 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters zu leisten. Dächer, die gemäss erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der SIA<sup>2</sup>-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) begrünt werden, können zur Hälfte angerechnet werden.

Laut § 16 Abs. 1 SNV sind 15 % der Perimeterfläche als ökologische Ausgleichsfläche auszuweisen und zu gestalten. Im Dokument "Flächennachweise 1:500 – Grünflächenziffer, ökologische Ausgleichsfläche, Spielfläche" sind in der Umgebung 550 m<sup>2</sup> (ca. 17 % der Grundstücksfläche) und auf dem Dach 125 m<sup>2</sup> (ca. 4 % der Grundstücksfläche) ökologische Ausgleichsfläche eingetragen. Dies ergibt total 675 m<sup>2</sup> und entspricht 21 % der Grundstücksfläche.

Falls der ökologische Ausgleich oder Teile davon auf Dächern geleistet wird, sind diese von sämtlichen Dachaufbauten freizuhalten und dürfen nicht als Aussenräume genutzt werden (**Hinweis**).

Falls der ökologische Ausgleich oder Teile davon in der Umgebung geleistet wird, sind die Flächen von sämtlichen Bauten und Anlagen freizuhalten und dürfen nicht als Garten, Spielbereich oder Spielwiese genutzt werden (**Hinweis**).

### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden und intensive Starkniederschläge. In der Sondernutzungsplanung können konkrete Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung verankert werden. Dazu gehören: das Sicherstellen einer guten Durchlüftung des Siedlungsgebiets, das Schaffen von grosszügigen Grünräumen und zukunftsfähigen Grünstrukturen (zum Beispiel Grünflächen, Baumstandorte, Dach- und Fassadenbegrünung), das Verwenden von sickerfähigen Belägen, das Implementieren eines innovativen Wassermanagements (zum Beispiel Speichern und Wiederverwenden für Bewässerung, Kühlung oder Brauchwasser) sowie das Verwenden von Baumaterialien für Freiräume und Bauten, die wenig Wärme speichern. Häufig genügen schon geringe Anpassungen an Planungen und Projekten, um wirksame Massnahmen umsetzen zu können.

Als kantonale Grundlage stehen die Klimaanalysekarte und die Planhinweiskarten (Tag- und Nachtsituation; [www.ag.ch/klimakarten](http://www.ag.ch/klimakarten)) sowie der Leitfaden Hitzeangepassten Siedlungsentwicklung

---

<sup>2</sup> Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)

([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://www.ag.ch/klimawandel-siedlung)) zur Verfügung. Die Aufnahme des Themas in den kantonalen Richtplan ist in Bearbeitung und zeitnah vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wurde die Umsetzbarkeit verschiedener Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung geprüft. Verschiedene Elemente wurden verbindlich in den SNV gesichert. So wird die bestehende Linde geschützt (§ 17 Abs. 2 SNV). Der unnötigen Versiegelung der Flächen wird mit der Vorgabe zu sickerfähigen Hartflächen (§ 15 Abs. 10 SNV) entgegnet. Zudem sind Versickerungsflächen vorgesehen (§ 21 Abs. 1 SNV). Als Richtlinie zur Gestaltung des Freiraums wird in § 15 Abs. 3 SNV auf den Leitfaden "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau verwiesen. Die getroffenen Massnahmen dienen der Schaffung einer angenehmen Aufenthaltsqualität und werden aus fachlicher Sicht begrüsst. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beziehungsweise der weiteren Projektierung zusätzliche Massnahmen umgesetzt werden können.

### **3.3.3 Erschliessung**

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der öV-Güteklasse B. Die nächstgelegene Bushaltstelle "Unterführung SBB" befindet sich in ca. 100 m Entfernung, der Bahnhof Brugg liegt 500 m Luftlinie entfernt. Es stehen verschiedene Radrouten in der Nähe zur Verfügung. Das Gebiet ist für Velo- und Fussverkehr an attraktiver Lage.

Die Erschliessung des Areals für den MIV soll über die Zimmermannstrasse (oberirdische Parkplätze) und Seidenstrasse (Einstellhalle) erfolgen. Diese wird im Planungsbericht erläutert und in § 18 SNV geregelt. Die vorgesehene MIV-Erschliessung ist sachgerecht.

Es ist zu beachten, dass gemäss revidiertem § 42 Abs. 2 BauV in den Sichtzonen eine freie Sicht in einer Höhe von neu 60 cm (statt wie bisher 80 cm) bis 300 cm zu gewährleisten ist. Die Überprüfung der Sichtzonen liegt im Dokument "Nachweis Sichtweiten Zufahrt Einstellhalle, Ballmer + Partner AG vom 28. März 2022" vor (vgl. Planungsbericht, Beilage 2 Nachweise).

### **3.3.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Die verkehrlichen Themen werden in den Planungsunterlagen sachgerecht erläutert. Die Stadt Brugg verfügt über einen KGV. Darin verfolgt die Stadt das Ziel, ein umwelt- und sozialverträgliches Mobilitätsverhalten zu ermöglichen und zu fördern. Durch ein Verkehrssystem der kurzen Wege soll der Fuss- und Veloverkehr gefördert werden. Dafür sollen, wo nötig, Massnahmen zur Begrenzung des MIV vorgenommen werden. Die Planungsziele des vorliegenden GP unterstützen diese Stossrichtung und sehen die Realisierung eines zeitgemässen Mobilitätskonzepts (Planungsbericht S. 6) und der Lenkung der Mobilität auf den Fuss- und Veloverkehr und das Carsharing-Angebot (Planungsbericht S. 24) vor.

Der KGV enthält für das von dem vorliegenden Planungsvorhaben betroffene Gebiet keine konkreten Massnahmen.

#### **Parkierung**

Gemäss § 57 BNO legt der Stadtrat im Rahmen eines Gesamtkonzepts die Parkierung über das ganze Gemeindegebiet fest. Da sich das Gestaltungsplangebiet in der Zone C befindet ist das entsprechende Parkfeldangebot in % der Richtwerte der VSS<sup>3</sup>-Norm 40 281 einzuhalten. Mit § 19 SNV wird diese Regelung berücksichtigt und ist somit sachgerecht. § 20 SNV regelt die Parkierung der Fahrräder ebenfalls sachgerecht.

---

<sup>3</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

### 3.3.5 Weitere materielle Hinweise

#### Hochwassergefahren und Oberflächenabfluss

Gemäss "Gefahrenkarte Hochwasser" liegt für das Gestaltungsplangebiet keine Hochwassergefahr vor. Bezüglich Naturgefahren ebenfalls zu berücksichtigen ist der Schutz vor Oberflächenabfluss. Hinweise finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ([www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss](http://www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)). Die Gefährdungskarte des Bundes bietet eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei einem starken Niederschlagsereignis, wie es im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt (100-jährliches Ereignis). Mit § 36c BauV dürfte eine ausreichende Grundlage im kantonalen Recht vorhanden sein, um die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren einzufordern und durchzusetzen. Die SNV könnten entsprechend von der Bestimmung § 25 SNV entlastet werden (**wichtiger Hinweis**).

#### Lärm

Gemäss Planungsbericht gilt das Planungsgebiet im Sinn der Raumplanung als erschlossen. Somit ist die Einhaltung von Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Es ist deshalb auch richtig, dass in den SNV keine Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes erfolgen.

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten der Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich vom 1. Juli 2021 erstellt. Dieses weist für die bahnzugewandten Fenster in den oberen Geschossen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) im Tag und in der Nacht aus. Damit sind die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW), die gemäss Anhang 4 LSV für die ES III 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht betragen, nicht eingehalten. Vor allem in der Nacht sind die IGW deutlich überschritten.

Die Grundrisse sind jedoch lärmgerecht konzipiert. Sämtliche Schlafzimmer sind auf der lärmabgewandten Fassade angeordnet und nur die durchgehenden Küchen- / Wohn- / Esszimmer weisen bahnzugewandte Fenster auf. Diese Räume können allerdings über Fenster auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden. Jede Wohneinheit verfügt auch über einen lärmabgewandten privaten Aussenbereich. Somit kann eine kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt werden. Die Stadt Brugg hat hierzu auf Stufe Baubewilligung einen Antrag zu stellen, in welchem sie die überwiegenden Interessen am geplanten Neubau darlegt (**Hinweis**).

#### Störfallvorsorge

Die Parzelle 778 im Bilander ist laut Chemierisikokataster vom Konsultationsbereich der Eisenbahn betroffen. Gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge"<sup>4</sup> ist die Risikorelevanz des Projekts mit der erwarteten Anzahl an zusätzlichen Anwohnern nicht gegeben, da wegen der Personenbelegung der massgebliche Referenzwert nicht erreicht wird, und es daher im Moment keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge braucht.

Im GP wurde mit § 24 SNV die Störfallvorsorge aufgenommen. Darin wurden mit der Festlegung von bahnabgewandten Fluchtwegen sowie der Verortung von 1/3 der Spiel- und Aufenthaltsflächen auf der bahnabgewandten Seite zwei wichtige Schutzmassnahmen festgelegt.

#### Energie

Gemäss Planungsbericht soll die Wohnüberbauung Bilander ein "energetisch-ökologisches Leuchtturm"-Projekt sein. Dazu werden im Planungsbericht (S. 17) die verschiedenen geplanten Ansätze beschrieben. Die gewählten Ansätze werden aus fachlicher Sicht begrüsst. Die auf Stufe Sondernutzungsplanung zu sichernden Ansätze werden mit den Bestimmungen zum Thema Energie in § 26 SNV geregelt.

---

<sup>4</sup> <https://www.are.admin.ch/are/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/planungshilfe-koordination-raumplanung-und-stoerfallvorsorge.html>

## Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Es liegen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) im Nahbereich der geplanten elektrischen Anlagen. Der Anlagengrenzwert nach der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) ist eingehalten.

## Entwässerung

Gemäss § 21 SNV ist das im GP anfallende unverschmutzte Regenwasser in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, das nicht versickert werden kann, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten. Das Entwässerungskonzept entspricht dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Brugg.

## Archäologie

Die Ausführungen im Planungsbericht (S. 23) zu den archäologischen Hinterlassenschaften sind sachgerecht und vollständig.

### 3.3.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die Stadt Brugg hat die IVHB in der im März 2021 genehmigten BNO umgesetzt. Entsprechend müssen auch neue SNP IVHB-konform erlassen werden. Ohnehin sieht der revidierte § 64 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV vor, dass alle SNP, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein müssen.

- |                  |  |
|------------------|--|
| § 6 Abs. 3       | Es ist davon auszugehen, dass am besagten Ort gestützt auf Abs. 1 der Bestimmung Wohnungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig sind, dass aber die aufgezählten Nutzungen besonders erwünscht sind. Folglich scheint eine Formulierung, wonach gewisse Nutzungen anzustreben sind, passender als die Formulierung "vorzugsweise möglich" ( <b>Hinweis</b> ).  |
| § 8 Abs. 5       | Neu wird im dritten Lemma exemplarisch aufgezählt, welche Kleinbauten auch ausserhalb der Baubereiche zulässig sein sollen. Dabei scheint es sich nicht bei allen Beispielen um Kleinbauten zu handeln. Kleinbauten sind <u>freistehende</u> Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die <u>nur Nebennutzflächen</u> enthalten (vgl. Ziffer 2.2 Anhang 1 BauV). Zumindest Wintergärten sind in der Regel weder freistehend, noch dürften sie als Nebennutzflächen zu qualifizieren sein. Die Formulierung ist zu bereinigen ( <b>Hinweis</b> ).               |
| § 9 Abs. 1 und 2 | Beide Absätze sind nicht erforderlich und können gestrichen werden. Baubereiche umfassen den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften, also auch abweichend von Strassenabständen, in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt werden. Der Baubereich B4.1 wird mit einem Abstand von 1,50 m zur Zimmermannstrasse festgelegt, der Baubereich B3 mit einem Abstand von 2,00 m. Folglich ergeben sich durch die vermasste Festlegung der Baubereiche im Situationsplan die einzuhaltenden Strassenabstände; sie müssen in den SNV nicht nochmals geregelt werden ( <b>Hinweis</b> ). |
| § 9 Abs. 3       | Bitte prüfen, ob hier absichtlich nur Balkone und Vordächer genannt werden, während in § 10 SNV zusätzlich die Dachvorsprünge geregelt werden ( <b>Hinweis</b> ).  |
| § 10             | Bei der Formulierung ist unklar, ob die genannten vorspringenden Gebäudeteile ringsum über die Baubereichsgrenzen ragen dürfen, oder lediglich auf den längeren Seiten, das heisst dort, wo die Gebäudelänge in Abgrenzung zur Gebäudebreite zu liegen kommt. Die Formulierung ist zu prüfen ( <b>Hinweis</b> ).   |



- § 11 Im Situationsplan wird keine Gesamthöhe festgelegt, sondern eine Höhenkote. Der Begriff "festgelegte Gesamthöhe" ist durch "festgelegte Höhenkoten" zu ersetzen (**Vorbehalt**).
- § 15 Abs. 6 Es wird darauf hingewiesen, dass hier zwar geregelt wird, dass die privaten Freiräume als erhöhte Terrassen auf "Hochparterreniveau" auszubilden sind, dass jedoch nicht geregelt wird, dass auch das 1. Vollgeschoss auf diesem beziehungsweise einem bestimmten Niveau zu liegen hat. Damit ist grundsätzlich nicht sichergestellt, dass die privaten Freiräume und die dazugehörigen Räume auf demselben Niveau zu liegen kommen. Es ist zu überlegen, ob nicht sowohl für die Oberkante des fertigen Bodens des 1. VG wie auch für die dazugehörigen privaten Freiräume eine Kote festgelegt werden soll (**Hinweis**).
- § 15 Abs. 8 Bei der in § 15 Abs. 8 SNV gewählten Formulierung ist nicht klar, wem die Manövrierfläche genau dient, namentlich ob kommunalen Fahrzeugen zur Leerung der Entsorgungsstelle oder auch Privaten, wenn sie die öffentliche Entsorgungsstelle nutzen. Folglich ist unklar, ob die Manövrierfläche öffentlich ist. Es handelt sich um eine wichtige Frage, die durch eine klare Formulierung in den SNV eindeutig zu regeln ist (**Vorbehalt**).
- Falls die Fläche öffentlich nutzbar sein soll, ist die öffentliche Nutzung auf geeignete Weise sicherzustellen, in erster Linie mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag (Anmerkung im Grundbuch). Dazu wäre in die SNV eine Bestimmung aufzunehmen, die festlegt, dass der öffentlich-rechtliche Vertrag spätestens bei der ersten Baueingabe vorliegen muss. Weiter wird im Hinblick auf den Enteignungstitel gemäss § 132 Abs. 3 BauG empfohlen, den Bereich ausreichend zu vermassen.
- § 16 Die kantonale Gesetzesgrundlage zum ökologischen Ausgleich findet sich in § 40a BauG (nicht § 40 BauG). Im Grund müssen die Grundlagen des übergeordneten Rechts nicht explizit genannt werden. Der Verweis ist entweder zu streichen oder anzupassen (**Vorbehalt**).
- § 19 Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen gilt gemäss kantonalem Recht die VSS-Norm 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 31. März 2019. Dieser Verweis ist statisch, da die Zuständigkeit des Regierungsrats zur Rechtssetzung nicht übertragen werden darf (vgl. § 91 Abs. 5 der kantonalen Verfassung). Es kann folglich nicht auf eine neuere Fassung der VSS-Norm abgestellt werden. Die Zitierweise ist dem kantonalen Recht anzupassen (**Vorbehalt**).
- § 19 Abs. 2 Im Planungssperimeter soll eine Carsharing-Station erstellt werden. Das Carsharing soll hierbei gemäss Planungsbericht vom Quartier genutzt werden können. Diese Regelung ist jedoch zu wenig bestimmt. Weder ist klar wo diese Station erstellt werden soll (schematische Lage), noch wie viele Plätze sie umfasst. Weiter ist in den SNV nicht vorgesehen, dass die Station öffentlich nutzbar sein soll. Die Festlegungen sind zu schärfen (**Vorbehalt**).
- § 19 Abs. 3 Da dieser Bereich weder vermasst noch verortet ist, ist unklar, wie viele oberirdische Parkfelder insgesamt erstellt werden können. In Bezug auf die Bestimmtheit der Norm und die Rechtssicherheit sollte die maximale Anzahl der oberirdischen Parkfelder weiterhin genannt werden (**Hinweis**).
- § 19 Abs. 4 Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Norm wird empfohlen, auf das SIA-Merkblatt 2060 und eine der dort genannten Ausbaustufen abzustellen. In erster Linie werden die Ausbaustufen A und B als verhältnismässig erachtet. Werden höhere Ausbaustufen vorgeschrieben, ist sicherzustellen, dass die Verhältnismässigkeit gewahrt ist. Da vorliegend nur "bedarfsgerechte" Auflademöglichkeiten gefordert werden, ist sichergestellt, dass nur Auflademöglichkeiten erstellt werden müssen, an denen auch tatsächlich ein Interesse besteht. Allerdings ist die Norm völlig unbestimmt (**Hinweis**).

### 3.3.7 Situationsplan

Im Sinn der Rechtsklarheit wird empfohlen, die Höhenkoten der festgelegten Baubereiche im Situationsplan zusätzlich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters (nicht nur im Schnitt mit Richtprojekt) zu ergänzen (**Hinweis**).

### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird. Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Hanna Jäggi  
Kreisplanerin