

## Gestaltungsplan „Austrasse“

gemäss § 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1: 500



Kartenausschnitt

Mitwirkungsbericht vom: 22.02.11 bis 23.03.11

Vorprüfungsbericht vom: 05.10.11

Öffentliche Auflage vom: 25.10.11 bis: 23.11.11

Beschlossen vom Stadtrat am: 19.12.11

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 19. August 2012

Der Generalsekretär:

## 1. Allgemeine Bestimmung

### § 1

Ziele und Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung des Areals „Austrasse“.

<sup>2</sup> Daraus werden die folgenden Anforderungen definiert:

- Keine Konkurrenzsituation zur Altstadt
- Augraben als Zäsur zwischen mittelalterlichen Stadt und Neuüberbauung
- Aufwertung der Ufersituation
- hohe architektonische Qualitäten mit einem ruhigen und in den wesentlichen Elementen einheitlichen Erscheinungsbild
- Hohe Wohnqualität
- Mischnutzungen zur Belebung des Quartiers
- Gewährleistung einer etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen
- Hochwassersicherheit

### § 2

Geltungsbereich und Bestandteile

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

<sup>2</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- a) Situationsplan M 1: 500
- b) Sondernutzungsvorschriften (SNV)

<sup>3</sup> Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind:

- a) Planungsbericht
- b) Übersichtsplan Freiraumgestaltung, 08.02.2011

### § 3

Verhältnis zur Grundordnung

<sup>1</sup> Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Bremgarten, insbesondere der Zone WG 3.

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

## 2. Bebauung

### § 4

#### Nutzungen

<sup>1</sup> Innerhalb der Baufelder 1 und 2 ist Wohn- sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zulässig.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baufelder 3 und 4 ist Wohn- sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zulässig.

<sup>3</sup> Innerhalb der Baufelder 5, 6, 7 und 8 ist nur Wohnnutzung zulässig.

### § 5

#### Baufelder

<sup>1</sup> Hochbauten sind, soweit nachfolgend nicht etwas Abweichendes bestimmt wird, ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Für vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer und dgl. gilt § 2 ABauV.

<sup>2</sup> Ausserhalb der im Gestaltungsplan definierten Baufelder sind nur Kleinbauten für gemeinschaftliche Nutzungen, Veloabstellplätze, gedeckte Aufenthaltsbereiche u. dgl. zulässig. Auch mit Kleinbauten ausserhalb der Baufelder ist der gesetzliche Gewässerabstand von mindestens 12 m zur Reuss einzuhalten. Innerhalb den Baufeldern 6-8 zugeordneten privaten Freiräumen sind zudem private Klein- und Anbauten bis zu 10.0 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>3</sup> Verglasungen von vorspringenden Bauteilen, Balkonen sind nicht gestattet. Eingezogene Loggien sind mit einer rahmenlosen Verglasung zulässig.

### § 6

#### Geschosszahl

<sup>1</sup> Für die Geschosszahl (oberirdisch) gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Angaben.

<sup>2</sup> Zählt das Untergeschoss auf Grund der erhöhten EG Kote als Vollgeschoss im Sinne der kantonalen Definition, darf in allen Baufeldern ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden.

<sup>3</sup> Für die Höhenkoten: OK Erdgeschoss Fertigboden gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Angaben. Es ist ein Projektierungsspielraum von + 20 cm zulässig.

Anrechenbare Bruttogeschoss-  
flächen (BGF)

## § 7

<sup>1</sup> Die zulässigen Ausnützungen werden gemäss § 9 Abs. 2 ABauV und § 10a ABauV anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) begrenzt.

<sup>2</sup> Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen. Sie umfassen total 16'400 m<sup>2</sup> und ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Attikageschosse werden gemäss § 30 BNO nicht in die Berechnung einbezogen.

<sup>3</sup> Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen Baufeldern ist im Umfang von maximal 5% des Empfängers möglich.

Dachgestaltung

## § 8

<sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

<sup>2</sup> Technische Aufbauten sind auf ein erforderliches Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten.

Energieeffizientes Bauen

## § 9

<sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften für energieeffizientes Bauen gemäss § 21 Abs. 2 lit. e ABauV.

## 4. Freiraum

Freiraumkonzept

## § 10

<sup>1</sup> Für die gemeinschaftliche Nutzung des Freiraums ist auf dem Areal ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen und zu betreiben. Die einheitliche Gestaltung ist durch ein Freiraumkonzept sicherzustellen. Elemente der gemeinschaftlichen Freiräume sind Bepflanzungen, Bodenbeläge, Beleuchtung sowie Ausstattung.

<sup>2</sup> Das Freiraumkonzept über den gesamten Gestaltungsperimeter ist zusammen mit dem Baugesuch für die erste Etappe einzureichen. Als Richtvorgabe dient der Übersichtsplan Freiraumgestaltung gemäss § 2 Abs. 3 SNV. Abweichungen von diesem Konzept sind möglich, müssen aber insgesamt zu mindestens gleichwertigen Qualitäten der Freiräume führen. Mit der Bewilligung durch den Stadtrat wird das Freiraumkonzept zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen.

<sup>3</sup> Die im Situationsplan eingetragenen Übergangsflächen dienen der Anlage oberirdischer Parkfelder für Besucherinnen und Besucher, Veloabstellplätzen, Anlieferungsflächen und Entsorgungseinrichtungen. Mit Ausnahme von Kleinbauten gemäss § 5 Abs. 2 SNV sind sie von Hochbauten freizuhalten. Die Gestaltung der Übergangsfläche ist offen und mit einheimischen Gehölzen zu gestalten.

<sup>4</sup> Den Baufeldern 1-3, 4, 7 und 8 sowie 5 und 6 ist jeweils ein eigener halböffentlicher gemeinschaftlicher Freiraum zuzuordnen. Über die Erschliessung der Baufelder hinaus sind in diesen Freiräumen die verschiedenen gemeinschaftlichen Anforderungen der Baufelder zu erfüllen, e.g. Veloabstellplätze, Lager temporäre Spielelemente etc. Die gestalterische Qualität des entstehenden Spiel- und Aufenthaltsortes ist zu achten.

## § 11

### Private Freiräume

<sup>1</sup> Die öffentlichen Fusswege sind mit einer Dienstbarkeit sicherzustellen.

<sup>2</sup> Die privaten Freiräume sind nicht Bestandteil des Freiraumkonzepts.

<sup>3</sup> Die Abgrenzung der privaten Freiräume gegenüber den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen sowie die interne Abgrenzung erfolgt mit halbhohen (max. 1.20 m) standortheimischen Hecken.

## § 12

### Erschliessung

<sup>1</sup> Das Areal wird direkt von der Austrasse im Norden und dem Au Graben im Osten erschlossen. Der bestehende öffentliche Fussweg entlang der Reuss wird von Parzelle 517 - Parzelle 525 fortgesetzt und macht das Areal von Süden fussläufig zugänglich.

<sup>2</sup> Der zentrale Bereich des Areals ist autofrei. Zulässig ist einzig die temporäre Benützung für Not- und Zügeltransporte sowie die Feuerwehr.

<sup>3</sup> Befestigte Fusswege sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche vorzusehen. Sie haben zwischen den Baufeldern 6-8 eine minimale Breite von 1.20 m, im Bereich der Notzufahrten 3.50 m (befahrbar) und in allen übrigen Bereichen 2.50 m aufzuweisen.

## § 13

### Baubereich unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten (Tiefgarage) sind im Rahmen des übergeordneten Rechts im ganzen Perimeterbereich zulässig. Der Hochwasserschutz, insbesondere für Öffnungen zur Reuss hin, muss gewährleistet sein.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkierung Motorfahrzeuge      | <sup>2</sup> Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner ist gemäss BNO § 32 Abs. 4 anzulegen. Der Bereich der Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind im Situationsplan festgelegt.                                                                                                                                                                                                                      |
| Baubereich oberirdische Bauten | <sup>3</sup> Oberirdische Abstellplätze und Anlieferungsbereiche sind für den gesamten Gestaltungsperimeter innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Übergangsflächen entlang des Augrabens sowie der Austrasse anzuordnen.<br><br><sup>4</sup> Das Integrieren von Parkplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Unterstadt ist zulässig, sofern der entsprechende Bedarf ausgewiesen ist. |

## 5. Qualitätssicherung

### § 14

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etap pierung           | <sup>1</sup> Die Etappierung ist frei wählbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Koordinationssicherung | <sup>2</sup> Jedes Baugesuch hat nicht nur die erforderlichen Unterlagen für die gesuchseigene, gestaltungsplankonforme Überbauung, Umgebung, Erschliessung und Parkierung zu enthalten, sondern zusätzlich aufzuzeigen, dass die gestaltungskonforme Weiterüberbauung des Perimeters inner - und ausserhalb des Gesuchsbaufeldes in jeder Beziehung sichergestellt bleibt. |

### § 15

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestaltung von Bauten und Anlagen | <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander sowie im Bezug zum Aussenraum abzustimmen.<br><br><sup>2</sup> Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellung der Baukörper zueinander</li> <li>- Wirkung im Strassen- und Landschaftsraum</li> <li>- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse</li> <li>- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen</li> <li>- Anordnung der Attikageschosse</li> <li>- Gliederung der Fassaden</li> <li>- Materialien und Farben</li> <li>- Terrain- und Umgebungsgestaltung</li> </ul> |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## § 16

### Verfahren

<sup>1</sup> Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

<sup>2</sup> Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten, oder Umbauten mit wesentlichen Änderungen des Volumens, zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modell 1:200 oder 1:500 einzureichen, das die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

<sup>3</sup> Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

## 6. Schlussbestimmung

## § 17

### Inkrafttreten

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

### Änderung und Aufhebung

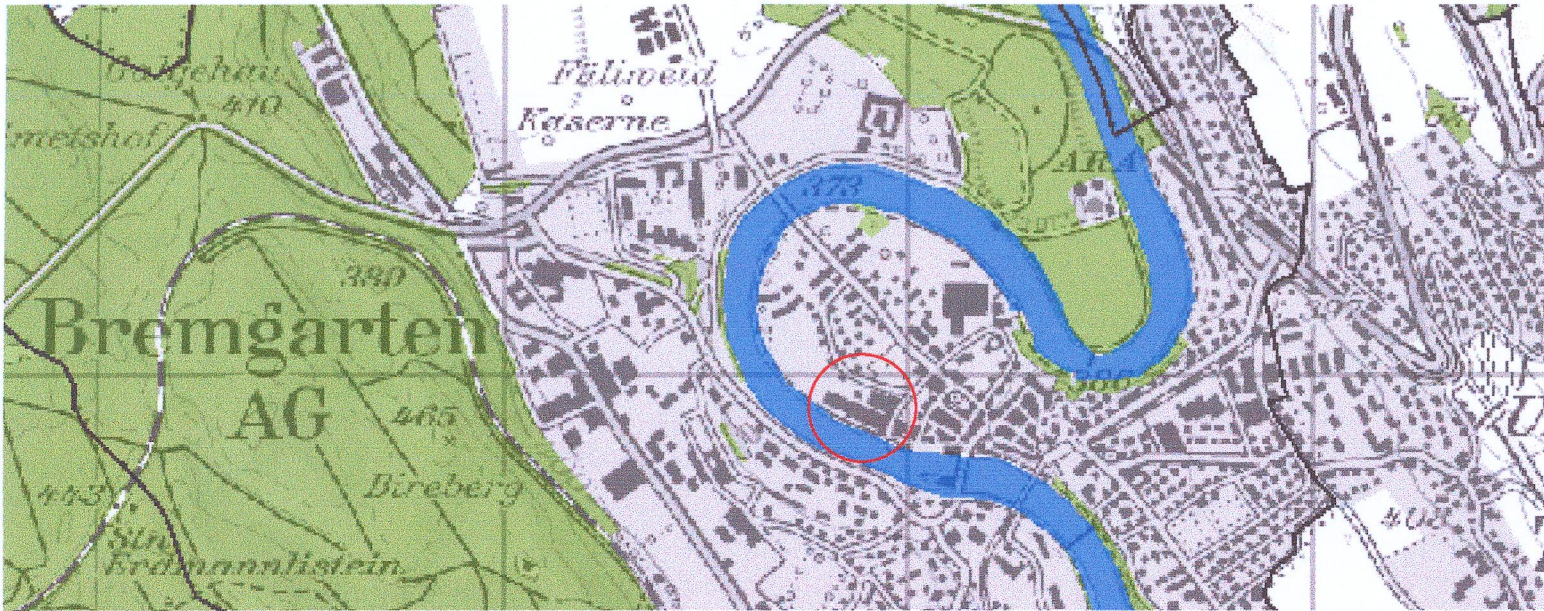
<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan " Austrasse"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes:  
Sondernutzungsvorschriften (SNV)



Kartenausschnitt 1: 25'000

Mitwirkungsbericht vom: 22.02.11 bis 23.03.11  
Vorprüfungsbericht vom: 05.10.11  
Öffentliche Auflage vom: 25.10.11 bis: 23.11.11

Beschlossen vom Stadtrat am: 18.12.11

Der Stadtkammann: [Signature]  
Der Stadtschreiber: [Signature]

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 17. August 2012

Der Generalsekretär: [Signature]

LeutwylerPartnerArchitekten  
Staffelstrasse 8 8045 Zürich Tel 043 305 06 99  
Fax 043 305 06 99 www.leutwylerarchitekten.ch

- Legende

Genehmigungsinhalt:

  - Perimeter Gestaltungsplan
  - Baufelder 1-8
  - mind. Rücksprung Attikageschoss
  - Bereich befestigte Fusswege
  - Grünfläche
  - Spießfläche, Spielwiese
  - Spießfläche- und Aufenthaltsfläche
  - mögliche öffentliche Fusswegverbindung
  - öffentliche Fusswegverbindung
  - private Freiräume
  - Übergangsflächen
- Bereich Tiefgaragen Zu- Wegfahrt
  - Zugangsseite Wohnen/ Dienstleistungen / Gewerbe
  - Mindestkote Plateau
  - Notzufahrt

Orientierungsinhalt:

  - Gewässer
  - Gewässerabstand 12 m
  - Abstand zum Ausgraben 20 m
  - bestehende öffentliche Fusswegverbindung

