

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

15. Januar 2026

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT 2. VERSION**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.185 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Bremgarten

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Bahnhofsareal"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Situationsplan, 1:500 vom 10. Juli 2025
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 10. Juli 2025

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 10. Juli 2025

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Das Bahnhofsareal in Bremgarten liegt zwischen den Bahngleisen und der Zürcherstrasse, in unmittelbarer Nähe zur Reuss in Bremgarten. Das Areal ist unter anderem im Eigentum der Aargau Verkehr AG (AVA), einem privatrechtlichen, regional verankertem Bahn- und Busunternehmen. Die AVA möchte das bestehende Bahnhofsgebäude durch Neubauten ersetzen. Die Nutzungsplanung der Stadt Bremgarten wurde gesamtrevidiert, die Vorlage wurde am 24. Oktober 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen und befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren. Die geänderte Nutzungsplanung ist die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Das Bahnhofsareal liegt gemäss dieser in der Kernzone K und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht (Gebiet Bahnhofareal/Depot) belegt. Für das Gebiet wurde bereits ein Gestaltungsplan "Bahnhofareal" erarbeitet (Inkraftsetzung 2004), der für das im Jahr 2014 realisierte City Center (Eigentum Rumi Generalbau AG) die Basis bildete. Aufgrund der nun geänderten Rahmenbedingungen soll der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben werden und mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt werden. Die revidierte Nutzungsplanung bildet zusammen mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der neuen Bahnhofsgebäude auf dem Grundstück der AVA sowie die Umgestaltung der Vorzone auf dem Grundstück von Rumi Generalbau AG.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Siegerprojekt des einstufigen Projektwettbewerbs im Jahr 2020, das als Richtprojekt im Anschluss an den Wettbewerb weiterentwickelt wurde.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Als Ländliches Zentrum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Bremgarten im regionalen Kontext eine zentrale Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat die Gemeinde dabei im verwaltungsanweisenden Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) Stadt Bremgarten dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung ist die Vorlage jedoch noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist zu ergänzen (siehe nachfolgende Ziffern). Insbesondere sind auch die Beilagen des Planungsberichts (Kapitel 7) öffentlich aufzulegen. **(Wichtiger Hinweis)**

### **2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen**

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurden die Anforderungen für die Überarbeitung des Gestaltungsplans mit der Abteilung Raumentwicklung in mehreren Besprechungen geklärt.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

#### **2.3.1 Mitwirkung**

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren kann in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Dies unter anderem dann, wenn die Vorlage keine politische Bedeutung hat, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse ist oder untergeordnete und punktuelle Anpassungen beinhaltet.

Im vorliegenden Fall ist das Zusammenlegen der beiden Verfahrensschritte nicht angezeigt. Der Entscheid liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde.

#### **2.3.2 Abstimmung mit Genehmigung der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung**

Die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans setzt aufgrund der neuen Festlegungen innerhalb des Bahnhofareals die vorgängige oder gleichzeitige Genehmigung der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (BVUARE.16.15) voraus. **(Wichtiger Hinweis)**

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Grundzüge der räumlichen Entwicklung im Kanton Aargau werden mit dem Raumkonzept Aargau festgelegt. Das Raumkonzept ist im kantonalen Richtplan festgesetzt und definiert verschiedene Räume; Bremgarten wird als ein Ländliches Zentrum bezeichnet.

In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und

Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp einen Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem häuslichen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Im Richtplan ist der Bahnhof Bremgarten als öV-Drehschreibe von kantonaler Bedeutung (Kapitel M 3.2) bezeichnet.

Der Richtplan bezeichnet Bahnhöfe mit Drehscheibenfunktion als stark frequentierte, öffentliche Räume mit einer grossen Ausstrahlung auf ihre Umgebung. Bahnhofsgebiete gemäss Richtplan sind oft unternutzt und weisen deshalb häufig ein grosses Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen auf. Aufgrund ihres speziellen Charakters sind Bahnhofsgebiete geeignet, unterschiedlichste Funktionen (Wohnen, Dienstleistungen, Verkehr) auf engstem Raum aufzunehmen. Für den Bahnhof Bremgarten wurde ein solches Flächenpotenzial festgestellt (Richtplankapitel S 1.3). Gemäss Richtplan S 1.3, Planungsanweisung 3.2, sind Bahnhofsgebiete städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren und die Verkehrswege im Bahnhofsgebiet so zu verknüpfen, dass möglichst übersichtliche, kurze und sichere Zugangs- und Umsteigewege entstehen.

Die Vorlage stimmt somit mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Eine regionale Abstimmung ist durch den Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung erfolgt (siehe Regionale Stellungnahme Revision Nutzungsplan – Bremgarten vom 21. Februar 2022). Der Regionalplanungsverband würdigt den Wandel des Bahnhofareals hin zu einer attraktiven Mobilitätsdrehscheibe für Bahn und Bus mit kurzen Umsteigewegen ausdrücklich.

- Es wird empfohlen, die regionale Abstimmung im Planungsbericht stufengerecht darzulegen. (Hinweis)

### **3.3 Sondernutzungsplan**

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.

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.

Im vorliegenden Planungsbericht sind die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung nicht ausreichend thematisiert.

- Die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung insbesondere betreffend anrechenbare Geschossfläche, Spielflächen, Veloabstellplätze für Gewerbenutzung und Stellplätze für Kinderwagen im Kontext des geforderten siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses sind im Planungsbericht ausführlich zu erörtern. (**Wichtiger Hinweis**)

#### **3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

Wie im Planungsbericht (Kapitel 5) erläutert, wird für Bremgarten mit der revidierten Nutzungsplanung eine Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials und eine hochwertige und wirkungsvolle

Nutzung der Bauzonenreserven angestrebt. Eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist Voraussetzung für eine schwergewichtige Erhöhung der Nutzerdichte. Das Bahnhofsgelände liegt an besterschlossener Lage und weist somit ein hohes Potenzial für die Verdichtung nach innen auf. Mit der Differenzierung der Kernzonenbestimmungen auf dem Bahnhofareal (§ 10 Abs. 2 und 3 BNO) im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit hoher Dichte und hoher Qualität geschaffen.

Gemäss Richtprojekt sind in den geplanten Gebäuden in den Baubereichen A0 und A1 (total 8'970 m<sup>2</sup> Geschossfläche gemäss § 11 Abs. 1 SNV) insgesamt 43 Wohnungen unterschiedlicher Grösse vorgesehen. Gemäss § 6 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist für die Wohnnutzung in der Kernzone eine maximale Ausnützung von 0.6 festgelegt. In den Planungsunterlagen fehlt die Auseinandersetzung mit der Innenentwicklung sowie mit der Vereinbarkeit der BNO-Bestimmungen (von der Gemeindeversammlung beschlossen).

- Die Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung sowie der Vereinbarkeit mit den BNO-Bestimmungen ist für den ganzen Planungssperimeter sowie insbesondere für die Baubereiche A0 und A1 im Planungsbericht darzulegen. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.3.2 Ausgleich anderer Planungsvorteile

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

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.3) werden noch keine Aussagen zu Mehrwert und städtebaulichem Vertrag getroffen. Stattdessen wird darauf verwiesen, dass Aussagen hierzu folgen.

- Es wird empfohlen darzulegen, wie im vorliegenden Fall die planungsbedingten Vorteile ausgeglichen werden. **(Hinweis)**

### 3.3.3 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

#### *Beurteilung des bestehenden Siedlungsbilds*

Der Bereich östlich der Altstadt hat seit der Mitte des 20. Jahrhunderts eine deutliche bauliche Verdichtung mit grossvolumigen Neubauten erfahren, wodurch sich das Siedlungsbild wesentlich verändert hat und die schützenswerten Altbaugelände unter Druck geraten sind. Als Störfaktor in der Ortsbildansicht wurde bereits im ISOS<sup>1</sup>-Inventarblatt das in die Altstadtsilhouette hineinragende "Staubli-Hochhaus" auf der dem Bahnhofareal gegenüberliegenden Strassenseite genannt. Der ISOS-Erhaltungshinweis "Keinesfalls weitere Hochbauten, welche die Altstadtsilhouette konkurrenzieren" ist durch die seither entstandenen Bauten (unter anderem Überbauung "Sonnengut" mit zwei Hochhäusern, Wohn- und Geschäftsüberbauung "City Center") faktisch überholt.

Das Siedlungsbild entlang der Zürcherstrasse ist heterogen, mit Gebäuden zwischen einem und sieben Geschossen. Vorherrschend sind Wohn- und Geschäftsbauten in Mischnutzung; grössere Baukörper werden primär durch Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen belegt. Das Strassenbild wird stark durch Parkierungsflächen geprägt.

#### *Beurteilung der vorliegenden Planung*

Der vorliegende Gestaltungsplan soll die Grundlage für die Realisierung einer attraktiven Verkehrsdrehscheibe in unmittelbarer Bahnhofslage sowie für eine hochwertige Überbauung des Bahnhofareals schaffen. Der städtebaulich wichtige Standort am Osteingang der Stadt hat dabei zentrale Bedeutung – sowohl im Hinblick auf die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortsbilds von nationaler

---

<sup>1</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz

Bedeutung als auch auf die Sichtbezüge zur Altstadtsilhouette. Angestrebt wird ein Gesamtraum mit hoher gestalterischer Qualität von Bauten, Strassenraum und Freiräumen.

Der Gestaltungsplan sieht eine hohe Dichte und Gebäudehöhen bis 27 m vor, was eine entsprechend hohe städtebauliche und architektonische Qualität erfordert. Dazu gehören die sorgfältige Setzung und Dimensionierung der Baukörper, eine auf das Umfeld abgestimmte Architektur sowie qualitätsvolle Freiräume. Das Richtprojekt (Stand Februar 2022) bildet hierfür eine solide Grundlage.

### **Ortsbild und ISOS**

Das Ortsbild von Bremgarten ist gemäss ISOS von nationaler Bedeutung. Der Planungsperimeter liegt gemäss ISOS im Erweiterungsgebiet an der Zürcherstrasse 19./20. Jahrhundert (G5) mit Erhaltungsziel "B" sowie in der Umgebungsrichtung "Neue Wohnbebauungen südöstlich der Oberstadt" (U-Ri XVI) mit Erhaltungsziel "b". Die Auseinandersetzung mit dem ISOS erfolgt im Planungsbericht (Kapitel 2.2).

Zur Klärung der Verträglichkeit des Neubauprojekts beziehungsweise der Spezialbestimmungen zur Kernzone auf dem Bahnhofareal mit den ISOS-Vorgaben beauftragte die Stadt Bremgarten 2022 den Kunst- und Architekturhistoriker Michael Hanak mit einem Gutachten. Dieses Gutachten vom 5. September 2022 kam zum Schluss, dass das Neubauprojekt weder den ISOS-Erhaltungszielen widerspricht noch das schützenswerte Ortsbild beeinträchtigt. Die wesentlichen Eigenschaften des Ortsbilds bleiben erhalten, die Altstadtsilhouette wird nicht konkurrenziert, und geschützte beziehungsweise schützenswerte Bereiche oder Elemente werden nicht beeinträchtigt.

Im vorliegenden Verfahren wird bezüglich der stufengerechten Interessenabwägung auf die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen im Fachgutachten verwiesen (Planungsbericht, Kapitel 2.2).

- Sollte ein Bauvorhaben im Perimeter eine Bundesaufgabe darstellen, findet das Bundesrecht unmittelbare Anwendung. In diesem Fall gilt das Schonungsgebot nach Art. 6 NHG<sup>2</sup>, dass eine qualifizierte Interessenabwägung (ungeschmälerter Erhaltung beziehungsweise grösstmögliche Schonung) und gegebenenfalls ein Gutachten der ENHK<sup>3</sup> erfordert. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Städtebau**

#### *Baubereiche*

Die Baubereiche A2 bis A4, B und C entsprechen gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.3) den rechtskräftigen Festlegungen im aufzuhebenden Gestaltungsplan "Bahnhofareal" aus dem Jahr 2004. Diese Baubereiche sind überbaut. Die Baubereiche A0 und A1 betreffen das Überbauungsprojekt am Bahnhof und sind mit einem kleinen seitlichen Spielraum auf das Richtprojekt ausgerichtet. Die Baubereiche A0 und A1 verlaufen entlang der Zürcherstrasse entlang des zukünftigen Fahrbahnrandes der Zürcherstrasse. Auf der Stufe des 1. Vollgeschosses wird der erforderliche Rückversatz sowohl im Situationsplan plangrafisch als auch in § 14 SNV differenziert festgelegt.

Der neue Baubereich für unterirdische Bauten im Teilgebiet Bahnhofplatz wird gegenüber der Bahnanlage (Verzicht auf einen Mindestabstand von 1 m gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan) als auch gegenüber der Zürcherstrasse im Unterabstand festgelegt. Damit wird das Unterbauen der Strassenparzelle ermöglicht.

#### *Baubereiche – Verhältnis zum kantonalen Strassenbauprojekt*

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.3) soll aufgrund der beengten Platzverhältnisse und dem "Verlust" des Erdgeschosses durch den Bushof auf die Strassenabstände verzichtet werden können beziehungsweise die Obergeschosse und Untergeschosse in die Fahrbahn hineinreichen können. Die

---

<sup>2</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz

<sup>3</sup> Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission

Baubereiche verlaufen entsprechend auf dem zukünftigen Fahrbahnrand der K262 Zürcherstrasse. Davon ausgenommen ist das 1. Vollgeschoss, das gemäss § 14 SNV zurückversetzt werden muss.

Da auf der K262 eine Ausnahmetransportroute Typ I.B verläuft (lichte Breite 7,50 m), kann einer solchen erheblichen Unterschreitung des Strassenabstands nur zugestimmt werden, wenn das Strassenbauprojekt entsprechend ausgestaltet werden kann. Die Festlegungen im Gestaltungsplan sind mit dem kantonalen Strassenbauprojekt "Bremgarten IO; K262, Zürcherstrasse, Sanierung und Strassenraumgestaltung" abgestimmt.

- ▶ Eine Übereinstimmung der im Situationsplan dargestellten Baubereiche mit dem Strassenbauprojekt ist im Planungsbericht zu erläutern. **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Als Planer für das kantonale Strassenbauprojekt ist die Ingenieurgesellschaft INGE GePaGo beauftragt. Gerber+Partner, Bauingenieure und Planer AG, Windisch, ist lediglich die Postanschrift. **(Hinweis)**

#### *Baubereiche – Verhältnis zur Bahnanlage*

- ▶ Ob die Festlegung im Unterabstand zur Bahnanlage mit den gesetzlichen Anforderungen vereinbar ist, muss durch die Eigentümerin der Parzelle 2336 beurteilt werden. **(Wichtiger Hinweis)**

#### *Gesamthöhe*

Für den Baubereich A0 (Gebäude "Reusstor") beträgt die durch die Koten festgelegte maximale Gesamthöhe 27 m. Dies entspricht der gemäss § 10 Abs. 2 BNO zulässigen Höhe für den im Zonenplan blau bandierten Bereich. Im Richtprojekt (Stand Februar 2022) war für das Gebäude "Reusstor" noch eine Gesamthöhe von 30 m vorgesehen. Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde diese bei gleichbleibender Geschosshöhe auf 27 m reduziert, was aus fachlicher Sicht begrüsst wurde.

Für den Baubereich A1 (Gebäude "Gleis 1") ist eine Gesamthöhe von 15,5 m vorgesehen. Dieses Mass liegt innerhalb der in § 6 Abs. 1 BNO für die Kernzone zulässigen Gesamthöhe von 16,0 m.

#### *Spielraum Baubereichsgrenze*

Zwischen den Baubereichen A0 und A1 wird ein Bereich definiert, innerhalb dessen die Baubereichsgrenze verschoben werden kann (§ 8 Abs. 4 SNV). Der minimale Gebäudeabstand beträgt 6,0 m.

- ▶ Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die SNV um verbindliche Qualitätsanforderungen zur freiräumlichen und architektonischen Gestaltung dieses Zwischenraums zu ergänzen. **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Es ist sicherzustellen, dass bei Einhaltung des minimalen Gebäudeabstands keine städtebauliche Wirkung eines durchgehenden Baukörpers mit einer Länge von rund 150 m entsteht. Eine klare räumliche Gliederung ist erforderlich, vorzugsweise in Form eines gestalteten Freiraums (als Teil des Bahnhofplatzes), mit wahrnehmbaren Durchblicken und Aufenthaltsqualitäten. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Architektur**

#### *Gestaltung von Bauten und Anlagen*

Angesichts der bedeutenden Lage am Osteingang der Stadt und der vorgesehenen baulichen Dichte ist eine überdurchschnittliche gestalterische Qualität erforderlich.

Die Visualisierung im Planungsbericht (Abb. 2, Seite 5) zeigt ein Richtprojekt mit sorgfältig gegliederten Baukörpern und differenziert ausgebildeten Fassaden. Elemente wie Gesimse, Lisenen und variierende Materialien tragen zu einem hochwertigen Erscheinungsbild bei.

Beim Gebäude "Gleis 1" ermöglicht die offene Stahlkonstruktion einen grosszügigen räumlichen Bezug zum Bahnhofplatz. Tiefenstaffelungen und unterschiedlich ausgestaltete Fassadenbereiche sorgen trotz linearer Grundstruktur für eine fein modulierte Gestaltung.

Beim Gebäude "Reusstor" fördern die polygonale Bauform, die dreiteilige Fassadengliederung und die Tiefenstaffelung eine bessere Massstäblichkeit und räumliche Plastizität an dieser städtebaulich prägenden Lage.

Gemäss § 4 SNV ist das Richtprojekt für die kubische Gliederung und den architektonischen Ausdruck in den Baubereichen A0 und A1 sowie für den Freiraum richtungsweisend und definiert die mindestens anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards. Diese vage definierten Kriterien genügen den Anforderungen an die grundeigentümergebundene Umsetzung der qualitativen Aspekte im Gestaltungsplan nicht.

- Für die langfristige Sicherung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten sind die wesentlichen qualitativen Anforderungen (wenn möglich durch die Architektinnen) klar zu definieren und in den SNV und gegebenenfalls im Situationsplan verbindlich festzulegen. **(Vorbehalt)**

#### *Fassadenbegrünung*

Gemäss § 6 Abs. 2 SNV ist innerhalb der Baubereiche A0 und A1 an mindestens zwei Fassaden eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Im Richtprojekt (Stand September 2020 und Februar 2022) fehlt jedoch ein entsprechendes gestalterisches beziehungsweise architektonisches Konzept. Da das Richtprojekt gemäss § 4 Abs. 1 SNV richtungsweisenden Charakter hat, wird empfohlen, den Planungsbericht und gegebenenfalls die SNV um einen entsprechenden Nachweis zu ergänzen. **(Wichtiger Hinweis)**

#### **Wohnnutzung**

Die im Richtprojekt dargestellte Laubengangerschliessung entlang der Nordwestfassade für die im 3. Vollgeschoss (2. Obergeschoss) vorgesehenen Wohnungen des Gebäudes "Gleis 1" überzeugt in der aktuellen Form nicht. Die vertikale Erschliessung über lediglich zwei Treppenhäuser führt dazu, dass mehrere Wohnungen nur über den Laubengang erreichbar sind, der unmittelbar an Schlafräumen benachbarter Wohnungen vorbeiführt. Dadurch ist die Wahrung der Privatsphäre nicht gewährleistet.

- Es wird empfohlen, das Konzept der Erschliessung zu überarbeiten. **(Wichtiger Hinweis)**
- Zudem wird empfohlen, einen bedarfsgerechten Anteil an altersgerechten und preisgünstigen Wohnungen vorzusehen und in den SNV verbindlich zu sichern, um eine soziale Durchmischung sicherzustellen. **(Wichtiger Hinweis)**

#### **Qualitätssicherung**

Um eine hohe Qualität der Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsperimeters zu gewährleisten, wird empfohlen, den gesamten Prozess von einem ausgewiesenen Gremium oder einer interdisziplinären Fachkommission begleiten zu lassen. Hierbei könnte ein Ausschuss des Fachgremiums des Projektwettbewerbs diese Rolle übernehmen.

- Eine entsprechende Anforderung ist in den SNV festzulegen. **(Wichtiger Hinweis)**

#### **Freiraum**

Die Freiraumgestaltung leistet einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungs- und Wohnqualität und trägt zur guten Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung bei. Hochwertige Freiräume bieten ein vielfältiges Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen, begünstigen ein angenehmes Lokalklima und fördern die Biodiversität.

Im Gestaltungsplan wurde insbesondere in den §§ 15–17 und 22 SNV wichtige Bestimmungen zur Sicherung der Freiraumqualität festgeschrieben. So wird die Gestaltung des Bahnhofplatzes, der Vorzone und des ruderalen Gartens definiert. Eine gute Durchwegung – insbesondere auch im Baubereich A1 – wird aufgezeigt.

Gemäss Richtprojekt sind im Baubereich A1 im Erdgeschoss mehrere Durchgänge vorgesehen und nicht nur Durchblicke, wie aktuell in § 14 Abs. 5 formuliert.

- Damit das 1. Vollgeschoss als Teil des Bahnhofplatzes verstanden wird, sind in § 14 Abs. 5 SNV für den Baubereich A1 auch mehrere grosszügige Durchgänge einzufordern. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Spielplätze**

Bei Mehrfamilienhäusern sind kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten (§ 54 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG]). Als Mehrfamilienhäuser gelten hierbei Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Das Baugesetz nimmt keine Rücksicht auf das effektive Bedürfnis nach einem Spielplatz: Auch zu einem Wohnhaus für beispielsweise Studentinnen oder für betagte Personen muss ein Spielplatz erstellt werden, der Wortlaut von § 54 BauG sieht keine Ausnahmen vor. Der Baugesetzgeber ging offenbar davon aus, dass solche Wohneinheiten auch Familien zugeführt oder die Wohneinheiten in Familienwohnungen umgebaut werden könnten (vgl. [LEXPRESS Spielplätze...! - Voser Rechtsanwälte](#)). Auch § 50 BNO sieht bei Mehrfamilienhäusern im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen vor, wobei die Grösse mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen hat.

- Werden im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans Mehrfamilienhäuser realisiert, sind demnach gestützt auf das kantonale Recht Spielplätze zu erstellen. Dies kann nicht durch eine SNV wie § 18 Abs. 1 SNV ausgeschlossen werden. **(Vorbehalt)**

Mögliche Lösungsansätze:

1. In der Planung wird nachgewiesen, dass ein öffentlicher Spielplatz in der Nähe existiert, der von den Bewohnenden genutzt werden kann. Mit dem kantonalen Recht ist vereinbar, auf die Pflicht zur Erstellung auf privatem Grund zu verzichten, wenn in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz besteht, den die Gemeinde in Erfüllung einer sich selbst gestellten Aufgabe errichtet hat.
  2. Der Spielplatz wird ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters auf privatem Grund in nützlicher Distanz errichtet. Eine Auslagerung auf ein anderes, nahegelegenes Grundstück ist mit dem kantonalen Recht vereinbar.
  3. In den SNV wird eine ortsspezifische Regelung abweichend von der BNO vorgesehen, ohne ganz auf Spielplätze zu verzichten. Namentlich kann mit einer entsprechenden Begründung die Mindestgrösse reduziert und/oder geregelt werden, dass zum Beispiel auch Spielflächen im Gebäudennern, auf Terrassen oder auf Flachdächern erstellt werden dürfen. Die Gemeinde ist befugt, das kantonale Recht zu präzisieren, indem sie beispielsweise Vorgaben zum Umfang der Spielfläche oder zum Standort macht. In der BNO ist vorgesehen, dass die Grösse mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen hat und dass die Spielflächen im Freien platziert sein müssen. Im Gestaltungsplan kann von diesen kommunalen Präzisierungen abgewichen werden, solange § 54 BauG eingehalten ist.
- Das Thema Spielplätze ist im Planungsbericht vertiefter zu behandeln. **(Wichtiger Hinweis)**

## Kinderwagenabstellplätze

Gemäss Planungsbericht wird auf Kinderwagenabstellflächen gemäss § 49 BNO verzichtet.

- ▶ Im Planungsbericht ist die Abweichung von der BNO betreffend Kinderwagenabstellflächen vertiefter zu behandeln. **(Wichtiger Hinweis)**

## Freihaltebereich Erdgeschoss (1. Vollgeschoss)

Wie im Planungsbericht (Kapitel 4.3) erläutert, wird in den Baubereichen A0 sowie A2 bis C ein Freihaltebereich Erdgeschoss festgelegt. Für den Baubereich A1 wird der Freihaltebereich nicht im Situationsplan geregelt, sondern in den Vorschriften. Dass die entsprechende Signatur beim Baubereich A1 nicht verwendet wird, obschon auch dort ein Versatz geplant ist, ist suboptimal. Es wäre vorzuziehen, die Signatur konsequent überall zu verwenden, wo ein Versatz vorgeschrieben ist.

- ▶ Eine Ergänzung der Signatur "Freihaltebereich Erdgeschoss" ist für den Baubereich A1 zu prüfen. Bei Bedarf kann die Festlegung auch in ungefährender Lage erfolgen. **(Hinweis)**

## 3.3.4 Natur im Siedlungsgebiet

### Ökologischer Ausgleich

Gemäss Art. 18b Abs. 2 NHG sorgen die Kantone in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für den ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation. Gestützt auf die §§ 13 und 14 Naturschutzverordnung (NSV) und § 40a BauG ist ein ökologischer Ausgleich von höchstens 15 % der veränderten Fläche zu leisten. Die kantonale Praxis verlangt bei Gestaltungsplänen aufgrund der über die zonengemässen Bestimmungen hinausgehenden Nutzungssteigerung und der gesetzlichen Verpflichtung des siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) einen ökologischen Ausgleich von 15 % des Planungspereimeters. Diese Anforderung ist innerhalb des Planungspereimeters insbesondere aufgrund der Anforderungen für die Realisierung einer öV-Drehscheibe in Verbindung mit den engen Platzverhältnissen nicht umsetzbar.

Im Planungsbericht (Kapitel 2.6) wird dargelegt, mit welchen Massnahmen einen Beitrag für den ökologischen Ausgleich (Natur im Siedlungsraum) geleistet werden kann. Im Zentrum stehen der ruderaler Garten (§ 17 SNV) im östlichsten Bereich des Planungspereimeters, ergänzende Baumpflanzungen entlang der Zürcherstrasse und auf dem Bahnhofplatz (§ 15 und § 16 SNV) sowie die Anforderungen zur Dachbegrünung (§ 5 SNV) und Fassadenbegrünungen (§ 6 SNV).

- ▶ Im Planungsbericht sind die Darlegungen zum ökologischen Ausgleich weitergehend zu erörtern. Da die Anforderungen an die Quantität der Ausgleichsflächen mutmasslich nicht erfüllt werden können, ist aufzuzeigen, wie über eine ausserordentliche Qualität der Massnahmen ein qualitatives Äquivalent zu den geforderten 15 % ökologischen Ausgleichsflächen erzielt werden kann. **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Ökologische Ausgleichsflächen sind möglichst vor intensiven Nutzungen freizuhalten. **(Hinweis)**

### Ruderaler Garten

Der ruderaler Garten im Osten des Perimeters ist gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.4) und § 17 SNV der Bereich, wo eine unversiegelte Fläche möglich ist. Zudem erfüllt er verschiedene Funktionen: Er dient dem Aufenthalt, als ökologischer Trittstein, als möglicher Standort für gedeckte Veloabstellplätze, der Versickerung des Dachwassers sowie als möglicher Standort für Entsorgungseinrichtungen. Gemäss § 9 SNV ist zudem im gesamten Gestaltungsplanperimeter eine Anordnung von technisch oder betrieblich bedingten Bauten und Anlagen möglich. Diese Vorgabe gilt somit auch für den ruderalen Garten.

Wie im Planungsbericht korrekt angedeutet, ist der ruderaler Garten der einzige Bereich im Gestaltungsplanperimeter, wo eine unversiegelte Flächengestaltung möglich ist. Hierbei ist anzumerken,

dass die Fläche des ruderalen Garten überschaubar klein ist, sodass eine zusätzliche Anordnung von Veloabstellplätzen, Entsorgungseinrichtungen und gegebenenfalls technisch oder betrieblich bedingten Bauten und Anlagen infrage zu stellen ist.

- ▶ Die vielfältigen Nutzungen des ruderalen Gartens sind miteinander abzustimmen. Sollte am Standort des ruderalen Gartens eine Entsorgungseinrichtung vorgesehen werden, sind Unterflurcontainer anzustreben. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.3.5 Vogelfreundliche Fassadengestaltung

Gemäss § 36b Abs. 1 BauV (Vogelfreundliches Bauen mit Glas) sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Massnahmen gegen Vogelkollisionen zu prüfen. Eine wertvolle Planungs- und Entscheidungshilfe bietet die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach. Sie enthält Empfehlungen, wie insbesondere Glasflächen so gestaltet werden können, dass sie für Vögel möglichst ungefährlich sind. Der Einsatz geeigneter Materialien und Konstruktionsweisen trägt wesentlich dazu bei, Kollisionen zu vermeiden. Auf Eckverglasungen sollte aufgrund der hohen Problematik mit Vogelschlag gänzlich verzichtet werden. Ebenso ist auf spiegelnde Oberflächen bei der Fassadengestaltung zu verzichten, um sowohl Vogelschutz als auch eine landschaftsverträgliche Integration zu gewährleisten.

- ▶ Da das Richtprojekt grosse Glasfronten vorsieht, ist im Rahmen der SNV und im Planungsbericht eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema erforderlich. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.3.6 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Das Siedlungsklima wird im Planungsbericht (Kapitel 2.6) behandelt. Trotz der beengten Verhältnisse werden verschiedene zweckmässige Massnahmen zur Hitzeminderung vorgesehen wie ökologisch wertvolle Dachbegrünung, Begrünung einzelner Fassaden, einzelne Baumpflanzungen, kleinere Grünflächen und Wasserretention. In der SNV sind unter den §§ 5, 6, 15–17 und 23 Bestimmungen festgelegt, die einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten können.

- ▶ Im Baubereich A2 steht heute eine markante Platane. Es ist unklar, ob dieser Baum zwingend geopfert werden muss, da die neuen Bauten ähnlich platziert sind wie das bestehende Gebäude. Es ist zu prüfen, ob der Baum erhalten werden kann. Im Planungsbericht ist das Thema zu behandeln. **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Ein klimagerechtes Regenwassermanagement (Versickern, Verdunsten oder Wiederverwenden) sollte geprüft werden. Retentionsflächen sind so in die Umgebung zu integrieren, dass keine Abzäunung notwendig ist. **(Wichtiger Hinweis)**

Die vorgesehenen Baumpflanzungen (§§15 und 16 SNV) sind wichtig. Damit die Bäume an diesem anspruchsvollen Standort gut gedeihen, ist ein ausreichender Wurzelraum zentral, wie dies im Planungsbericht (Kapitel 4.4) umrissen wird.

- ▶ Für eine hochwertige Bepflanzung sind in der SNV folgende minimale Substrathöhen und Wurzelräume einzufordern, im gewachsenen Boden wie über unterirdischen Bauten: Grosskronige Bäume 1,5 m (35 m<sup>3</sup>) und mittelgrosse Bäume 1,2 m (20 m<sup>3</sup>). **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Baumscheiben in begeh- und befahrbaren Flächen sollten mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und unter Geh- und Fahrbereichen sollen Wurzelräume mit grobkörnigen, gebrochenen, strukturstabilen und überbaubaren Baumsubstrate gemäss Schwammstadtprinzip erweitert werden. Die Vorschriften sind entsprechend zu ergänzen. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.3.7 Erschliessung

#### Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr wird im Teilplan "Erschliessung und Zugänglichkeit" dargestellt, im Situationsplan mittels Zu- und Wegfahrts-

Symbolen differenziert nach Nutzergruppen festgelegt sowie in § 19 SNV geregelt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.5) erfolgt die Erschliessung der Tiefgaragenplätze über die Rampenanlage im Baubereich A0. Weiter wird ausgeführt, dass die Erschliessung des benachbarten City Centers auch über die Rampe im Erdgeschoss – 1. Untergeschoss beziehungsweise des Fahrweges im ersten Untergeschoss erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass dies künftig die einzige Erschliessung der unterirdischen Personenwagen-Parkfelder sein wird, da die bestehende Tiefgaragenererschliessung des City Centers künftig für Bike+Ride-Abstellplätze genutzt werden soll.

- ▶ Im Situationsplan ist im Ausschnitt "Erschliessung und Zugänglichkeit" auch die Zugänglichkeit für den Veloverkehr zu den Abstellanlagen darzustellen. Entsprechend sind die Zu- und Wegfahrten im Situationsplan festzulegen. **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Gemäss § 15 Abs. 2 SNV steht der Bahnhofplatz den zu Fuss Gehenden und Passantinnen und Passanten zur Verfügung. Es ist zu prüfen, ob der Veloverkehr konkret zu regeln ist. **(Empfehlung)**
- ▶ Die oberirdische Parkierung darf die Ein- beziehungsweise Ausfahrt nicht einschränken (beispielsweise aufgrund zu kleiner Parkfelder). Die Festlegungen sind diesbezüglich zu überprüfen. **(Wichtiger Hinweis)**

### Sichtzonen

Im Situationsplan fehlen die Festlegungen zu den Sichtzonen.

- ▶ Die Sichtzonen gemäss § 42 BauV sind im Situationsplan festzulegen. **(Vorbehalt)**

### Anlieferung

Der im Situationsplan dargestellte Anlieferungsbereich soll gemäss § 20 Abs. 2 SNV allen Baubereichen dienen. Der Weg bis zum Baubereich A0 über den Bahnhofplatz beziehungsweise die Perronfläche erscheint wenig praktikabel. Für eine Entsorgungseinrichtung im nordöstlichen Bereich des Baubereichs A0 wäre eine zusätzliche Erschliessung sowie entsprechende Verkehrsfläche notwendig. Damit die notwendige Baureife gemäss § 32 BauG erreicht werden kann, hat die Erschliessung dem Zweck der Nutzung zu genügen.

- ▶ Der Planungsbericht hat sich detaillierter mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. Nötigenfalls sind entsprechende Änderungen beziehungsweise Anpassungen in den Planungsunterlagen vorzunehmen. **(Wichtiger Hinweis)**

### Entsorgung

- ▶ Betreffend die Anordnung von Entsorgungseinrichtungen ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung (inklusive Kehrrichtentsorgung) abseits der K262 zu erfolgen hat und der Verkehrsfluss nicht behindert werden darf. Eine Konzentration der Ver- und Entsorgung auf einen Standort ist somit anzustreben. **(Wichtiger Hinweis)**

### Dienstbarkeiten

Im Planungsbericht wird nicht erläutert, ob Dienstbarkeiten (Fuss-/Fahrwegrechte) für das neue Erschliessungskonzept bereits vorhanden sind beziehungsweise, wie die unterirdische Erschliessung der Parzelle 2157 über die Parzelle 2336 rechtlich geregelt wird. Wie die rechtliche Regelung der unterirdischen Bauten und Anlagen in der Kantonsstrassenparzelle 2228, die Parkplatzteilnutzung zugunsten des City Centers (Steiner Rumi AG) definiert werden soll, fehlt in den Unterlagen.

- ▶ In den SNV ist festzulegen und im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie die Dienstbarkeiten rechtlich geregelt werden, einerseits betreffend die Kantonsstrassenparzelle und andererseits im Zusammenhang der Erschliessung. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.3.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

#### Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Für Bremgarten liegt ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vor, der parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Koordination mit dem REL erstellt und am 24. April 2023 vom Stadtrat beschlossen wurde. Die im KGV definierten Massnahmen betreffend den Gestaltungsplanperimeter werden im Gestaltungsplan sachgerecht berücksichtigt. Dies betrifft unter anderem die Förderung von Bike+Ride-Anlagen.

#### Parkierung motorisierter Individualverkehr

Die Parkierung wird in § 20 SNV geregelt. Demzufolge erfolgt die Berechnung der Anzahl Pflichtparkfelder gemäss den kantonalen Grundlagen. Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personewagen gilt gemäss § 43 BauV die VSS<sup>4</sup>-Norm 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personewagen" vom 31. März 2019. Eine maximal zulässige Anzahl Parkfelder ist nicht vorgesehen.

- In den SNV ist die maximal zulässige Anzahl Parkfelder zu regeln. **(Vorbehalt)**

Im Situationsplan ist der Standort der oberirdischen Kurzzeitparkfelder, das Polizeiparkfeld sowie die Anlieferung (Güterumschlagsfeld) verortet. Im Planungsbericht (Kapitel 4.5) wird die heutige und künftige Situation der oberirdischen Parkfelder erläutert. Für die Baubereiche A0 und A1 wird je nach Szenario ein Mindestbedarf von 55–120 Parkfelder ausgewiesen. Das Mehrjahresprogramm öffentlicher Verkehr 2020 des Kantons Aargau (MJP) sowie der KGV sehen eine Park+Ride-Anlage vor.

- Im Planungsbericht sind keine Angaben über die künftige Grösse der Park+Ride-Anlage sowie über die Anzahl bestehender unterirdischen Personewagen-Parkfelder der Baubereiche A2–C enthalten. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. Dabei sind die verkehrlichen Auswirkungen in Bezug auf die maximal zulässige Anzahl Parkfelder über das gesamte Gestaltungsplangebiet zu erläutern (Anzahl Fahrten, mögliche Auswirkungen auf die Erschliessungsqualität usw.). **(Wichtiger Hinweis)**

#### Parkierung Velo

Die Anzahl der Veloabstellplätze für Bewohnende orientiert sich an der geltenden VSS-Norm. Gemäss Planungsbericht ist keine Erhöhung vorgesehen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich auch die ältere Bevölkerung aktiv bewegt und gerne mit dem Velo unterwegs ist.

Bei der Park+Ride-Anlage, die neu im 1. Untergeschoss im Baubereich A zu liegen kommen soll, handelt es sich um einen 1:1-Ersatz. Die bisher oberirdischen P+R-Plätze müssen dem neuen Bus-hof und den Hochbauten weichen. Die bestehende Grössenordnung von rund 35 P+R-Plätzen entspricht der Nachfrage, womit der 1:1-Ersatz gerechtfertigt ist.

Gemäss Planungsbericht schreibt der Gestaltungsplan vor, dass die Bike+Ride-Abstellplätze an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen sind. Die Anzahl wird im Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben. 88 Abstellplätze befinden sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters beim AVA-Betriebsgebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise.

- Eine Erhöhung der Veloabstellplätze ist zu prüfen, insbesondere bei einer Reduktion der Anzahl Personewagen-Parkfelder in Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept. Für die Bewohnenden sind Abstellplätze bei den Hauseingängen anzubringen. Es wird empfohlen, diese im Situationsplan zu verorten und in § 21 SNV auf die Lage hinzuweisen. **(Hinweis)**

---

<sup>4</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

- ▶ Im Planungsbericht ist darzulegen, inwiefern die notwendige Anzahl Abstellplätze innerhalb des Perimeters sichergestellt werden kann. Die Bedeutung der eingezeichneten Stellplätze ausserhalb des Perimeters ist zu klären. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.3.9 Weitere materielle Hinweise

#### Grundwasser

Der westliche Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt in einem kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung (Richtplankapitel V 1.1).

- ▶ Im Planungsbericht ist zu erläutern, welche Auswirkungen die Planungsmassnahme auf das kantonale Interessengebiet für Grundwassernutzung hat. **(Wichtiger Hinweis)**

#### Abwasserreinigung und Siedlungsentwässerung

Für die Stadt Bremgarten wird in den kommenden Jahren der generelle Entwässerungsplan (GEP) überarbeitet. Es besteht die Möglichkeit, dass der GEP überarbeitet wird, bevor eine Baugenehmigung für die beschriebenen Vorgaben vorliegt. In diesem Fall ist es zwar unwahrscheinlich, aber nicht unmöglich, dass das im Rahmen des Gestaltungsplans erarbeitete Entwässerungskonzept nicht mehr den Vorgaben des GEP entspricht.

- ▶ Es wird nachfolgende Anpassung an § 25 SNV ("Entwässerung") empfohlen: "Die im Geltungsbereich anfallenden Abwässer sind primär gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu entwässern und sekundär in den Baubereichen A0 und A1 gemäss dem Entwässerungskonzept." **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Bei der Entwässerung von Regenabwasser gilt in erster Priorität dessen Nutzung. Es wird empfohlen zu prüfen, ob, wo und wie eine Regenwassernutzung möglich ist. **(Hinweis)**

#### Lärm

Das Planungsgebiet kann als raumplanerisch erschlossen betrachtet werden. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) nachgewiesen werden (Art. 22 Bundesgesetz über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG]). Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass für die lärmtechnische Beurteilung ein Vertiefungsbericht gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) durch das Büro Kopitsis Bauphysik AG erarbeitet wurde. Dieser Bericht zeige, dass die IGW der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) bezüglich des Bahnlärms mit 63 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht überall eingehalten werden können. Hinsichtlich der Einhaltung der IGW beim Strassenlärm seien die Grundrisse im Nachgang zum Projektwettbewerb überarbeitet und mit der Abteilung für Umwelt (Luft, Lärm, NIS<sup>5</sup>) des Kanton Aargaus besprochen worden.

Gemäss Vertiefungsbericht liegen die Maximalpegel an den Fassaden des Gebäudes "Reusstor" in den Wohngeschossen am Tag bei 68 dB und in der Nacht bei 59 dB. Die Grundrisse des Gebäudes "Reusstor" (Baubereich A0) seien deshalb angepasst worden, sodass sich in den Wohnungen im 3. bis 5. Obergeschoss maximal ein lärmempfindlicher Raum entlang der strassenzugewandten Seite befindet, der über eine Loggia belüftet werden kann. Für diese Räume kann eine kantonale Zustimmung in Aussicht gestellt werden (Ausnahmebewilligung gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV). Auch die Grundrisse des Gebäudes "Gleis 1" (Baubereich A1) mit den durchgehenden Wohn- Essbereichen, dem lärmabgewandten Zimmer und dem lärmabgewandten Aussenbereich sind, wie im Planungsbericht korrekt wiedergegeben, bereits als lärmgerecht konzipiert beurteilt worden.

§ 26 Abs. 1 SNV hält fest, dass im Geltungsbereich die ES III gemäss Art. 43 LSV in der aktuellen Fassung im Zeitpunkt der Baueingabe gilt. § 26 Abs. 2 SNV legt fest, dass mit der Baubewilligung die dazumal geltenden Anforderungen gemäss LSV einzuhalten sind.

---

<sup>5</sup> Nichtionisierende Strahlung

- ▶ § 26 Abs. 1 und 2 SNV können ersatzlos gestrichen werden. Bereits in der BNO ist geregelt, dass in der Kernzone die ES III gilt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kommt immer die aktuell gültige Gesetzgebung zur Anwendung. **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Wie im Planungsbericht korrekt ausgeführt wird, schwächt das revidierte USG, das im Frühling 2026 in Kraft gesetzt werden soll, den Lärmschutz und lässt mehr Spielraum bei der Erteilung einer Baubewilligung zu. Nach Art. 22 Abs. 1 revUSG müssen allerdings nach wie vor alle verhältnismässigen Massnahmen getroffen werden, um die massgebenden IGW einhalten zu können. **(Hinweis)**

## Energie

Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> besteht die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a Energiegesetz des Bundes [EnG] und § 26a kantonale Energieverordnung [EnergieV]). Eine solche Pflicht könnte beim vorliegenden Vorhaben zum Tragen kommen.

- ▶ Solaranlagen beanspruchen teils Flächen, die auch für andere Zwecke prädestiniert sind (zum Beispiel ökologischer Ausgleich). Dadurch ergibt sich ein Koordinationsbedarf. Zudem stellen sie eine anspruchsvolle Gestaltungsaufgabe dar. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die Thematik vorausschauend zu berücksichtigen und eine Integration ins Richtprojekt vorzusehen. **(Wichtiger Hinweis)**

## Minergie-Standard

§ 23 SNV sieht vor, dass für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung gilt.

Minergie ist eine geschützte Schweizer Marke für nachhaltiges Bauen. Sie gehört dem Verein Minergie mit Sitz in Basel. Der Verein betreibt die Zertifizierung und das Marketing dieses Labels. In Bezug auf konkrete Bauobjekte ist die Verwendung der Marke Minergie nur zulässig, sofern eine Zertifizierung vorliegt. Liegt eine solche nicht vor, ist die Verwendung von Bezeichnungen wie "Minergie-Standard" unzulässig, unabhängig davon, ob in technischer Hinsicht die energierelevanten Kriterien erfüllt sein könnten oder nicht.

Der Minergie-Baustandard unterscheidet sich nur gering von den gesetzlichen Anforderungen. Der Minergie-P-Standard jedoch bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie – insbesondere durch eine herausragende Gebäudehülle. Durch die Vorgabe der systematischen Lüfterneuerung ist die Luftqualität in Minergie-Gebäuden immer gut. Die Frischluft von aussen wird gefiltert und die in der Innenluft angereicherten Schadstoffe und Feuchtigkeit werden abtransportiert. Dies trägt insbesondere in lärmbelasteten Gebieten dazu bei, eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Weiter wird auch das Risiko für Schimmelbefall und andere Bauschäden vermindert. Es ist aber jederzeit möglich, die Fenster zu öffnen.

Die Beurteilung, was eine "gleichwertige" Lösung darstellt, gibt immer zu Diskussionen Anlass und kann schwer geprüft werden.

- ▶ Statt des Minergie-Standards ist der Minergie-P Standard und dessen Zertifizierung für Neubauten zu fordern. Dies sorgt bei allen Beteiligten (Planer und Planerinnen, Bauherren und Bauherrinnen sowie Behörden) für entsprechende Planungssicherheit. Dies unterstützt zudem das Ziel eine hochwertige Überbauung zu realisieren. **(Empfehlung)**

## Festlegung Perronfläche

Die Perronfläche wird gemäss Ausführungen im Planungsbericht über das Plangenehmigungsverfahren des Bundesamts für Verkehr (BAV) definiert und voraussichtlich als erstes genehmigt. Entsprechend wird die Perronfläche in den SNV nicht geregelt. In § 15 SNV ist lediglich vorgesehen, dass

die Gestaltung des Bahnhofplatzes und die Gestaltung der Perronfläche aufeinander abzustimmen sind.

- ▶ Die Perronfläche sollte vor diesem Hintergrund als Orientierungsinhalt statt als Genehmigungsinhalt im Situationsplan aufgezeigt werden. **(Hinweis)**

### 3.3.10 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

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

- ▶ Entsprechend ist der Gestaltungsplan IVHB-konform zu formulieren. Dies ist noch nicht vollständig der Fall, beispielsweise werden noch die Begriffe "Hauptgebäude" und "Erdgeschoss" verwendet, die mit IVHB-konformen Begriffen zu ersetzen sind. **(Vorbehalt)**

#### Einzelne Bestimmungen

- |                  |  |
|------------------|--|
| § 1 Abs. 2       | Diese Zielsetzungen und Vorgaben sollen mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt werden. Ist dies der Fall, muss in den SNV nicht darauf verwiesen werden. <b>(Wichtiger Hinweis)</b>  |
| § 3 Abs. 2       | Der letzte Satz kann gestrichen werden, da er eine Selbstverständlichkeit festhält. Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, müssen von Gesetzes wegen mit der Regelung der IVHB konform sein (vgl. § 64 Abs. 1 <sup>bis</sup> BauV). <b>(Wichtiger Hinweis)</b>  |
| § 8 Abs. 3       | Gemäss Ziffer 7.4 Anhang 1 BauV umfasst der Baubereich den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. Es ist folglich nicht notwendig, in den SNV zu regeln, dass Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsgrenze gestellt werden dürfen – dies ergibt sich bereits aus der Definition des Baubereichs. Was allenfalls sinnvoll sein könnte, ist zu regeln, ob in den Baubereichen, namentlich im Baubereich A1, mehrere Gebäude erstellt werden dürfen und wie in einem solchen Fall mit dem Gebäudeabstand umzugehen ist. Weiter stellt sich die Frage, ob für die Baubereiche A2–C nicht die geschlossene Bauweise vorgeschrieben werden sollte, um im Falle eines Neubaus eine unerwünschte Gestaltung der seitlichen Fassaden zu verhindern. Bitte prüfen und gegebenenfalls anpassen. <b>(Wichtiger Hinweis)</b> |
| § 8 Abs. 5       | Falls für die Baubereiche A2–C die geschlossene Bauweise vorgeschrieben werden soll, ist § 8 Abs. 5 SNV nochmals zu überarbeiten. Es erscheint jedenfalls nicht zweckmässig, dass vorspringende Gebäudeteile die seitlichen Baubereichsgrenzen dieser Baubereiche überragen dürfen, da damit die Bebauung der direkt angrenzenden Baubereiche erschwert oder gar verunmöglicht würde. <b>(Vorbehalt)</b>   |
| § 11; Fussnote 2 | Wie den Ausführungen auf Seite 31 des Planungsberichts entnommen werden kann, kann durch die neue Erschliessung der Tiefgarage des City Centers über die gemeinsame Einfahrt im Baubereich A0 die bestehende Tiefgarageneinfahrt neu genutzt werden. Gemäss aktuellem Projektstand ist angedacht, in diesem Bereich Veloabstellplätze anzuordnen. Angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwägen und dergleichen werden nicht an die allgemeine Geschossfläche angerechnet. Es stellt sich   |

deshalb die Frage, weshalb der Ausbau der Tiefgarageneinfahrt zu einer Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche führen soll. Bitte klären. **(Wichtiger Hinweis)**

- § 11; Fussnote 3 und 4 Die SNV könnten von diesen Fussnoten entlastet werden. Dass für die anrechenbare Geschossfläche das kantonale Recht gilt, versteht sich von selbst. Ebenso versteht es sich von selbst, dass eine kommunale Regelung, wonach Flächen in Attikageschossen nicht angerechnet werden, auch bei einem Gestaltungsplan zur Anwendung gelangt. § 38 Abs. 1 (künftige) BNO sieht vor, dass Dach- und Attikageschosse bei der Ausnutzungsberechnung nicht angerechnet werden. Dies muss im Gestaltungsplan nicht wiederholt werden. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 12 Abs. 1 Die Gesamthöhe ist eine Höhe in Metern, nicht in m ü. M. Im Gestaltungsplan können Höhenkoten in m ü. M. festgelegt werden; entsprechend ist in diesem Fall auch ein Messpunkt festzulegen. Um auf die Gesamthöhe zu referenzieren, kann als Messpunkt der höchste Punkt der Dachkonstruktion festgelegt werden. Bitte Titel und Wortlaut der Bestimmung anpassen und einen Messpunkt ergänzen. **(Vorbehalt)**
- § 12 Abs. 2 Bitte die Vorgabe so formulieren, dass sie nicht für Solaranlagen gilt. Solaranlagen auf Flachdächern sind gestützt auf das Bundesrecht unter anderem dann bewilligungsfrei zulässig, wenn sie von der Dachkante so weit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind (vgl. Art. 32a Abs. 1<sup>bis</sup> lit. b RPV<sup>6</sup>). Konkrete Gestaltungsvorschriften des kommunalen Rechts sind nur anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als die Regelungen des Bundesrechts. Da es sich bei der Kernzone nicht um eine Schutzzone handelt, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde nicht befugt ist, eine konkrete Gestaltungsvorschrift, zum Beispiel in Form eines fixen Masses für die Rückversetzung von der Fassade, vorzuschreiben. **(Vorbehalt)**
- § 18 Abs. 1 Die Bestimmung ist in dieser Form nicht zulässig und zu streichen oder zu überarbeiten (siehe Ziffer 3.3.3). **(Vorbehalt)**
- § 21 Abs. 3 Im Situationsplan ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nur eine einzige Stelle für Bike+Ride-Veloabstellplätze bezeichnet, es ist folglich der Singular zu verwenden. Ohnehin stellt sich die Frage, ob im Situationsplan überhaupt Stellen bezeichnet werden sollen, wenn diese nicht zwingend umzusetzen sind. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 22 Abs. 1 Für die grundbuchliche Sicherung ist ein Zeitpunkt zu ergänzen, beispielsweise spätestens bei der (ersten) Baueingabe. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 24 Abs. 1 Es ist ungewöhnlich, in den SNV von der "Bewirtschaftung" von Abfällen zu sprechen. Diese umfasst nicht nur die Sammlung von Abfällen, sondern auch andere Tätigkeiten wie die Verwertung und Ablagerung. Bitte die Formulierung und den Regelungsgehalt prüfen und überarbeiten. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 26 Der Paragraph kann gemäss Erläuterungen unter Ziffer 3.3.9 ersatzlos gestrichen werden. **(Wichtiger Hinweis)**

---

<sup>6</sup> Raumplanungsverordnung

§ 27

Es ist unklar, was mit "im Rahmen der übrigen Bestimmungen" gemeint ist. Die Regelung der Etappierung auf diese Weise ist kaum ein Mehrwert. Bitte prüfen, ob sie nicht präziser geregelt werden müsste, um ungewollte Resultate zu vermeiden. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.3.1 Verschiedenes und Formelles

Im Gestaltungsplan wird an verschiedenen Stellen auf unterschiedliche Planstände des Richtprojekts hingewiesen. So wird beispielsweise in § 4 Abs. 1 SNV der Stand September 2020 genannt, im Situationsplan hingegen der Stand Februar 2022. Der Gestaltungsplan ist diesbezüglich zu prüfen und entsprechend zu korrigieren. **(Wichtiger Hinweis)**

*Aufhebung bestehender Gestaltungsplan vom 6. Oktober 2003*

Im Situationsplan ist ein Hinweis anzubringen, dass mit Inkraftsetzung des Gestaltungsplans der Gestaltungsplan vom 6. Oktober 2003 aufgehoben wird. Dabei ist auf § 29 SNV zu verweisen. **(Wichtiger Hinweis)**

*Situationsplan*

- ▶ Die Vermassung, namentlich der Baubereiche und der Abstände, ist unzureichend und zu ergänzen. **(Vorbehalt)**
- ▶ Die Überlagerung der hellbraunen Fläche für den Bahnhofplatz und der grauen, halbtransparenten Fläche für den Baukörper gemäss Richtprojekt im Baubereich A1 ist im Situationsplan unklar. Der Bahnhofplatz soll als offene Fläche von der Perronanlage bis zur Zürcherstrasse erkennbar und definiert sein. Zur besseren Lesbarkeit wird eine entsprechende Anpassung der Darstellung empfohlen. **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Das Baufeld unterirdische Bauten ist eindeutig einzutragen. Aktuell ist die Abgrenzung nicht ausreichend lesbar. **(Vorbehalt)**

## 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

Lea Schade  
Kreisplanerin