

Gestaltungsplan «Bahnhofsareal» Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Stand für die Mitwirkung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1: 500 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)



Kartenausschnitt 1:25'000

Vorprüfungsbericht vom: 15. Januar 2026

Mitwirkungsbericht vom: ...

Öffentliche Auflage von: ... bis: ...

Beschlossen vom Stadtrat am: ...

Der Stadtammann:
Stefan Troxler

Der Stadtschreiber:
Beat Neuenschwander

Genehmigung: ...

Zürich, 17. April 2026

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	§ 1 Ziel und Zweck	4
	§ 2 Perimeter und Bestandteile	4
	§ 3 Geltendes Recht	4
B	Gestaltung	4
	§ 4 Richtprojekt	4
	§ 5 Dachgestaltung	5
	§ 6 Fassadenbegrünung	5
	§ 7 Vogelfreundliches Bauen	5
C	Nutzung und Bebauung	5
	§ 8 Nutzweise	5
	§ 9 Baubereiche	5
	§ 10 Technische oder betrieblich bedingte Bauten und Anlagen	6
	§ 11 Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen	6
	§ 12 Anrechenbare Geschossfläche	7
	§ 13 Maximale Höhenkoten	7
	§ 14 Geschossigkeit	7
	§ 15 Freihaltebereiche	8
D	Freiraum	8
	§ 16 Bahnhofplatz	8
	§ 17 Vorzone	9
	§ 18 Ruderaler Garten	9
	§ 19 Begrünung, Bepflanzung, Bäume	9
	§ 20 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen, Gemeinschaftsräume	9
E	Erschliessung	10
	§ 21 Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr	10
	§ 22 Parkfelder und Anlieferung	10
	§ 23 Velo- und Kinderwagenabstellplätze	10
	§ 24 Fusswegverbindung, öffentlich zugängliche Bereiche	11
F	Umwelt	11
	§ 25 Siedungsklima und Energie	11

	§ 26	Entsorgungseinrichtungen	11
	§ 27	Entwässerung	11
G		Schlussbestimmungen	12
	§ 28	Etappierung	12
	§ 29	Inkrafttreten	12
	§ 30	Aufhebung	12

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan «Bahnhofsareal» (nachfolgend Gestaltungsplan) bezweckt im Sinne von § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) und von § 4 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Bremgarten (BNO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer attraktiven Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs sowie für eine hochwertige Überbauung zu schaffen.
- ² Im Besonderen gelten die Vorgaben und Zielsetzungen gemäss § 4 Abs. 9 BNO.

§ 2 Perimeter und Bestandteile

- ¹ Der Perimeter umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich.
- ² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1: 500. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften.

§ 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt der jeweils aktuelle Stand der Bau- und Nutzungsordnung und des Bauzonenplans der Stadt Bremgarten (Ortsteil Bremgarten).
- ² Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts sowie der Eisenbahngesetzgebung.

B Gestaltung

§ 4 Richtprojekt

- ¹ Das Richtprojekt (Dossier Stand 21.2.2022) von Schneider & Schneider Architekten AG und Uniola AG (ehemals Hager Partner AG) ist für die kubische Gliederung und den architektonischen Ausdruck in den Baubereichen A0 und A1 sowie für den Freiraum im ganzen Perimeter richtungsweisend und definiert die mindestens anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards.
- ² Insbesondere ist auf die folgenden Aspekte zu achten:
 - a. klare Differenzierung der Gebäude in den Baubereichen A0 und A1 (Höhe, Fassadengestaltung, Materialisierung, Struktur);
 - b. Ausgestaltung Gebäude Gleis 1 (Baubereich A1) als Dach über dem Bushof;

- c. Ausgestaltung Gebäude Reusstor als schlankes, hohes Gebäude;
- d. offen gestaltetes 1. Vollgeschoss im Baubereich A1;
- e. Schaffung eines hochwertigen Stadtraums.

§ 5 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ² Flachdächer von Neubauten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder von Aufbauten beansprucht werden, und soweit dies technisch und betrieblich möglich ist, ökologisch wertvoll zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten.

§ 6 Fassadenbegrünung

- ¹ Bei Neubauten ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie gestalterisch in das architektonische Konzept integrierbar ist.
- ² Innerhalb der Baubereiche A0 und A1 ist jeweils an mindestens einer Längsfassade eine bodengebundene Fassadenbegrünung vorzusehen.

§ 7 Vogelfreundliches Bauen

- ¹ Glasflächen sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelkollisionen minimiert wird.

C Nutzung und Bebauung

§ 8 Nutzweise

- ¹ Die zulässigen Nutzungen definieren sich nach § 10 Abs. 1 BNO.
- ² Innerhalb des Perimeters ist zudem ein Bushof mit den entsprechenden Anlagen zulässig.
- ³ Wohnen ist im 1. Vollgeschoss ist nicht zulässig.
- ⁴ Mindestens 10 % der Wohnungen in den Baubereichen A0 und A1 zusammen sind gemäss der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» zu erstellen.

§ 9 Baubereiche

- ¹ Der Gestaltungsplan ist in die Baubereiche A0, A1, A2, A3, A4, B und C gegliedert. Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche mit zugehörigen Baubereichsgrenzen anzuordnen.
- ² Die Baubereichsgrenze bestimmt sich durch die Baubereiche und die Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) gemäss Situationsplan und den darauf dargestellten Schnitten S1, S2 und S3.

- ³ In den Baubereichen A0 und A1 ist je Baubereich ein Gebäude erlaubt.
- ⁴ In den Baubereichen A2 – C ist die geschlossene Bauweise Pflicht.
- ⁵ In den Baubereichen A2 – C ist die Fassade ab dem 2. Vollgeschoss bis und mit oberstes Vollgeschoss an die je Baubereich definierte Pflichtbaulinie zu platzieren; sie darf um maximal 30 cm von der Pflichtbaulinie rückversetzt werden (Anordnungsspielraum, rückversetzte Fassaden). Loggien sind zulässig.
- ⁶ An der im Situationsplan mit Spielraum Baubereichsgrenze bezeichneten Stelle, kann die Baubereichsgrenze um bis zu 3.5 m horizontal in beide Richtungen verschoben werden. Der minimale Gebäudeabstand hat 6.0 m zu betragen. Mittels klarer räumlicher Gliederung der Gebäude (bspw. unterschiedliche Fassadengestaltung) in den Baubereichen A0 und A1 ist sicherzustellen, dass städtebaulich nicht die Wirkung eines durchgehenden Baukörpers entsteht. Bei der Positionierung der Gebäude ist darauf zu achten, dass vor dem Gebäude in Baubereich A0 ausreichend Raum mit Aufenthaltsqualität vorhanden ist.
- ⁷ Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereichsgrenzen gemäss den Vorgaben in § 21 Abs. 1 BauV überragen. Weiter dürfen Fassadenelemente wie Gesimse und Lisenen die Baubereichsgrenzen höchstens 20 cm auf der ganzen Fassadenlänge überragen. Von keinen Gebäudeteilen überschritten werden dürfen die Baubereichsgrenzen an der Zürcherstrasse in den Baubereichen A0, A1 und C sowie die gemeinsamen Baubereichsgrenzen der Baubereiche A2 bis C. Fassadenbegrünungen dürfen die Baubereichsgrenzen überall überragen.
- ⁸ Folgende Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:
 - a. untergeordnete Lichtschächte sowie Technischächte;
 - b. Veloabstellplätze inkl. Unterstände, Parkfelder;
 - c. Bauten und Anlagen der Freiraumgestaltung;
 - d. Anlagen zur Versickerung;
 - e. Entsorgungsanlagen;
 - f. technische oder betrieblich bedingte Bauten und Anlagen gemäss § 10 SNV.

§ 10 Technische oder betrieblich bedingte Bauten und Anlagen

- ¹ Die Erstellung von technisch oder betrieblich bedingten Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Bus- und Bahnverkehr (z.B. Ladestationen, Rampen, Automaten für Fahrkarten, Sitzbänke, Perrondächer, Zugänge zu Personenunterführungen und dergleichen) ist im ganzen Perimeter, ausgenommen im ruderalen Garten, zulässig, soweit sie gut gestaltet sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

§ 11 Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen

- ¹ Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche und des Baubereichs für unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Versickerung.

§ 12 Anrechenbare Geschossfläche

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wird wie folgt definiert:

Baubereich	max. anrechenbare Geschossfläche [m ²]
A0 und A1	8'970.00
A2	200.00
A3	1'800.00
A4	1'800.00
B	200.00
C	1'700.00
Total	14'670.00

² Die anrechenbare Geschossfläche darf in den Baubereichen A3 und A4 für den Ausbau der Tiefgarageneinfahrt um gesamthaft maximal 100 m² erhöht werden.

³ Übertragungen von anrechenbarer Geschossfläche zwischen den Baubereichen sind zulässig.

§ 13 Maximale Höhenkoten

¹ Über die im Situationsplan mit Meter über Meer (m ü. M.) festgelegten maximalen Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion) dürfen folgende Gebäudeteile hinausragen:

- Liiftüberfahrten und Dachaufgänge sowie Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum; welche vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen sind;
- feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachflächen der Attikageschosse begehbar gemacht werden. Geschlossene Absturzsicherungen sind nicht zulässig;
- Solaranlagen im technisch notwendigen Minimum, bis zu maximal 1.0 m Höhe.

² Weitere technische Bauten wie Lüftungsanlagen und Kühlgeräte dürfen die maximalen Höhenkoten nicht überschreiten und sind in das Gebäudevolumen zu integrieren.

³ Die in Abs. 1 aufgeführten Gebäudeteile sind in ihrer Materialisierung und Farbigkeit auf die Fassade abzustimmen.

§ 14 Geschossigkeit

¹ In den Baubereichen A0 sowie A2, A3, A4, B und C ist die Anzahl Vollgeschosse frei.

² Im Baubereich A1 dürfen maximal 3 Vollgeschosse erstellt werden. Für das 1. Vollgeschoss gelten die Formulierungen gemäss § 15 SNV.

³ Attikageschosse gemäss § 25 BauV sind, ausgenommen im Baubereich A1, zulässig.

§ 15 Freihaltebereiche

- ¹ Auf der Länge der im Situationsplan bezeichneten Freihaltebereiche ist der angrenzende Gebäudeteil zurückzusetzen.
- ² In den Baubereichen A0 sowie A2 bis C ist der strassenseitige Versatz als Durchgang für zu Fuss Gehende zu gestalten und hat auf einer lichten Höhe von mindesten 3.40 m und auf einer Breite von mindestens 2.00 m zu erfolgen.
- ³ Im Baubereich A0 ist der bahnseitige Versatz als Durchgang für zu Fuss Gehende zu gestalten und hat auf einer lichten Höhe von mindestens 2.50 m und auf einer Breite von mindestens 2.00 m zu erfolgen. Punktuell ist eine Reduktion auf 1.00 m zulässig.
- ⁴ Im Baubereich A1 hat strassen- und bahnseitig ein Versatz auf einer lichten Höhe von mindestens 4.50 m zu erfolgen. Die minimal notwendige Breite bestimmt sich aus den für den Bushof notwendigen Massen.
- ⁵ Weiter ist das 1. Vollgeschoss im Baubereich A1 so durchlässig zu gestalten und zu konstruieren, dass an mehreren Stellen Durchblicke und Durchgänge von der Zürcherstrasse bis zum Gleisraum gewährleistet sind.

D Freiraum

§ 16 Bahnhofplatz

- ¹ Der im Situationsplan als Bahnhofplatz bezeichnete Bereich dient sowohl als öffentlich zugänglicher Stadtraum wie auch als Bushof. Der Bahnhofplatz reicht bis an die erstellten Fassaden der 1. Vollgeschosse.
- ² Der Bahnhofplatz steht den zu Fuss Gehenden als Verkehrs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung und ist in Abstimmung mit dem Bushof und dem Umbau des Bahnhofs (Perron und Unterführungen) zu konstruieren und zu gestalten. Insbesondere ist auf folgende Punkte zu achten:
 - a. Verhinderung von Angsträumen;
 - b. gute Signalisation sowie Ausleuchtung/Belichtung;
 - c. Qualität als Aufenthalts- und Durchgangsraum;
 - d. Ermöglichen von Sichtbezügen;
 - e. möglichst homogene Gestaltung bis zur Perronkante;
 - f. Robustheit, Vandalensicherheit;
 - g. einfacher Unterhalt;
 - h. hindernisfreie Gestaltung.
- ³ Die Gestaltung des Bahnhofplatzes und die Gestaltung der Perronfläche sind aufeinander abzustimmen.

§ 17 Vorzone

- ¹ Der im Situationsplan mit Vorzone bezeichnete Bereich umfasst die Kurzzeitparkfelder, die Anlieferung, das Polizeiparkfeld und die dazugehörige Erschliessungsfläche.
- ² Darüber hinaus dient die Vorzone der Erschliessung für zu Fuss Gehende.
- ³ Der Bereich für die Erschliessung für zu Fuss Gehende ist von der Erschliessungsfläche taktil abzugrenzen.
- ⁴ Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und es ist eine angemessene Bepflanzung mit Bäumen sicherzustellen, soweit dies mit der Führung der zu Fuss Gehenden, der Parkierung und der Erschliessung vereinbar ist.

§ 18 Ruderaler Garten

- ¹ Der im Situationsplan als ruderaler Garten bezeichnete Bereich dient insbesondere als ökologische Ausgleichsfläche und für die Versickerung des Dachwassers. Die Erstellung von maximal 10 ungedeckten Veloabstellplätzen sind zulässig. Die Anordnung von Entsorgungsanlagen ist ausgeschlossen.
- ² Die Fläche ist mit dem Ziel einer möglichst grossen ökologischen Qualität unversiegelt anzulegen. Nebst einer ökologisch hochwertigen Bepflanzung mit standorttypischen Stauden, Sträuchern und mehrstämmigen Gehölzen sind Kleinstrukturen zur Förderung relevanter Artengruppen wie beispielsweise Wildbienen, Tagfalter usw. anzulegen.
- ³ Eine allfällige Abtrennung des Areals zum Gleisbereich soll möglichst durch ökologisch hochwertige Elemente erfolgen, auf die Anlage von Formschnithecken ist zu verzichten. Aus Sicherheitsgründen ist die Abtrennung mit einem Zaun zulässig.

§ 19 Begrünung, Bepflanzung, Bäume

- ¹ Sämtliche Begrünung und Bepflanzung hat standortgerecht, mit einer grossen Strukturvielfalt und überwiegend mit mehrheitlich einheimischen Arten zu erfolgen.
- ² An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind mittel- und grosskronige, alterungsfähige Bäume zu pflanzen, nach Möglichkeit zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.
- ³ Bäume in begeh- und befahrbaren Flächen sind mit ausreichend grossen Baumscheiben zu schützen und unter Geh- und Fahrbereichen sind ausreichend grosse Wurzelräume mit geeignetem Substrat sicherzustellen. Als ausreichend grosser Wurzelraum werden 0.75 m³ pro 1 m² Kronenfläche bezeichnet. Baumscheiben sind wo sinnvoll ökologisch hochwertig zu begrünen.

§ 20 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen, Gemeinschaftsräume

- ¹ Von § 50 Abs. 1 BNO (Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen) darf abgewichen werden. Dies, wenn nachgewiesen wird, dass in der Nähe ein öffentlicher Spielplatz oder Flächen, welche dem Spiel, dem Aufenthalt oder der Erholung dienen, vorhanden sind und diese von den Bewohnenden genutzt werden können.

- ² Bei Neubauten ist ein gedeckter Aufenthaltsbereich oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung von mindestens 20.00 m² vorzusehen.

E Erschliessung

§ 21 Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt für Anlieferung, Kurzzeitparkfelder, Bus/Taxi und unterirdische Parkfelder erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen über die Zürcherstrasse.
- ² Die oberirdische Parkierung darf die Zu- und Wegfahrt nicht einschränken.

§ 22 Parkfelder und Anlieferung

- ¹ Kurzzeitparkfelder, die Anlieferung und das Parkfeld für die Polizei sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche anzuordnen.
- ² Die Anlieferungsfläche dient der Anlieferung aller Baubereiche. Die Bewirtschaftung ist zu einem späteren Zeitpunkt in geeigneter Weise zu regeln.
- ³ Die Anzahl Pflichtparkfelder berechnet sich nach den kantonalen Grundlagen. Für die Baubereiche A0 und A1 sind maximal 105 Parkplätze (Wohnnutzung und Gewerbe) zulässig.
- ⁴ Eine Reduktion des Parkfelderangebots für Bewohnende und Beschäftigte ist möglich. Ausgenommen sind Parkfelder für Besuchende und Kunden.
- ⁵ Mit einem Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Bauprojekts aufzuzeigen, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringe Bedarf dauerhaft sichergestellt wird.
- ⁶ Mindestens die Pflichtparkfelder sind unterirdisch anzuordnen.

§ 23 Velo- und Kinderwagenabstellplätze

- ¹ Die Anzahl an erforderlichen Veloabstellplätzen für die Wohn- und Gewerbenutzung berechnet sich anhand der VSS-Norm 40 065.
- ² Die Veloabstellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzungen sind gut zugänglich anzuordnen. Im Weiteren findet § 49 Abs. 1 BNO (Velos) keine Anwendung.
- ³ Öffentliche Veloabstellplätze für Bus- und Bahnkunden sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen. Im ruderalen Garten sind dabei maximal 10 ungedeckte Veloabstellplätze (bspw. Anlehnbügel) zulässig. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.
- ⁴ § 49 Abs. 2 BNO (Abstellplätze für Kinderwagen) findet keine Anwendung.

§ 24 Fusswegverbindungen, öffentlich zugängliche Bereiche

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind dauernd für die Benützung freizuhalten. Die Sicherung der Nutzung für die Öffentlichkeit ist vor Baubeginn grundbuchlich anzumerken.
- ² Der Anschluss an das übergeordnete Fusswegnetz für die Öffentlichkeit ist an den im Situationsplan bezeichneten Anknüpfungspunkten sicherzustellen.
- ³ Zusätzlich zu der bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindung ist der ganze nicht überbaute Raum öffentlich zugänglich und für die Benützung freizuhalten.

F Umwelt

§ 25 Siedlungsklima und Energie

- ¹ Es ist auf eine gute, auf die klimatischen Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Gebäudestellung, Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung zu achten.
- ² Bei Neubauten ist der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser vorzugsweise durch Fernwärme zu decken. Für die Kühlung sind alternative Lösungen zulässig.
- ³ Neubauten haben mindestens die Kennzahlen des Minergie-Standards zu erfüllen.

§ 26 Entsorgungseinrichtungen

- ¹ Für die im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
- ² Die nötigen Flächen und erforderlichen Einrichtungen können auch in die Gebäude integriert werden.
- ³ Werden sie im Freiraum angeordnet, sind sie als Unterflurcontaineranlagen auszuführen.

§ 27 Entwässerung

- ¹ Die im Geltungsbereich anfallenden Abwässer sind primär gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu entwässern und sekundär in den Baubereichen A0 und A1 gemäss Entwässerungskonzept.
- ² Es ist zu prüfen, ob die versiegelten Flächen in der Vorzone gemäss § 17 SNV über die Schulter in die bepflanzten Bereiche entwässert werden können.

G Schlussbestimmungen

§ 28 Etappierung

¹ Die zeitlich gestaffelte Realisierung ist zulässig.

§ 29 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

§ 30 Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan «Bahnhofareal» (Genehmigung durch den Regierungsrat vom 31. März 2004) wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplans aufgehoben.