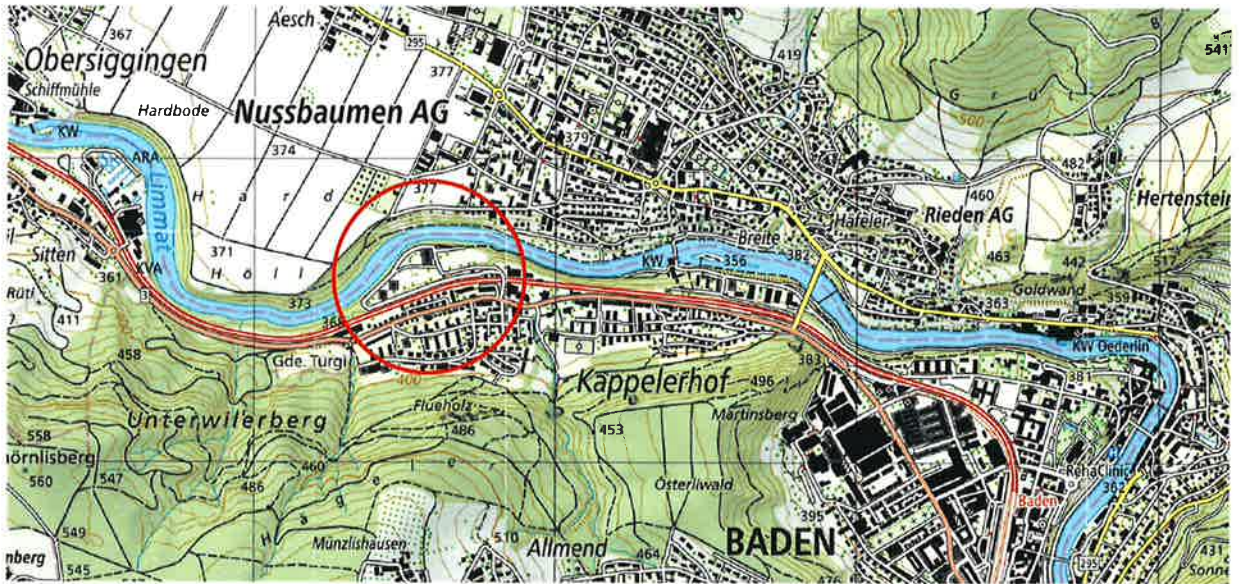


# Gestaltungsplan "Brisgi"

gemäss § 21 BauG



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JA130142)

Mitwirkung vom:	28.05.2018	bis:	26.06.2018
Vorprüfungsbericht vom:	14.02.2019		
Öffentliche Auflage vom:	06.05.2019	bis:	04.06.2019

Beschlossen vom Stadtrat am: 25.05.2020  
 Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

*M. Schwan*

*P. K...*



Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des .....  
 Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 4. Mai 2023  
 mit Änderungen/Auflagen

Aarau, den 21. Juni 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Proj.Nr 14-14-037-00  
 Datum 18.03.2019  
 Rev.Datum ...

Sondernutzungsvorschriften

F:\daten\14-14-037-00\04\_BERISNV\SNV\_GP\_BRISGI\_BADEN\_190318.vwx

## Präambel

Der Stadtrat von Baden erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Mai 2017) und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 10. Dezember 2013/2. September 2014 (Stand: 30. März 2016) den nachstehenden Gestaltungsplan:

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Zweck

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan "Brisgi" schafft die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie soziale und umweltverträgliche Nachverdichtung des Areals "Brisgi".

<sup>2</sup>Insbesondere ist im Teilgebiet C eine Wohnüberbauung mit preisgünstigen Wohnungen, Gewerbeflächen und reduziertem Parkfelderbedarf zu realisieren.

### § 2 Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan 1:500.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>3</sup>Der Perimeter ist in die Teilgebiete A bis E gegliedert.

### § 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

<sup>1</sup>Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die BNO der Stadt Baden.

<sup>2</sup>Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

## Bau- und Nutzungsvorschriften

### § 4 Nutzweise

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Betriebe zur Quartiersversorgung, Gastronomiebetriebe und Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. Hort, Kindergarten) zulässig.

### § 5 Mass der Nutzung

<sup>1</sup>Das Mass der Nutzung für die einzelnen Teilgebiete wird wie folgt festgelegt:

- a) Teilgebiet A: frei innerhalb des durch die §§ 6 und 8 SNV definierten Volumens;
- b) B und D: gemäss BNO der Stadt Baden;
- c) Teilgebiet C: maximal 32'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF);

d) Teilgebiet E: vgl. § 6 Abs. 4 SNV.

## **§ 6 Baubereiche Gebäude**

<sup>1</sup>In den Teilgebieten A und C sind die oberirdischen Gebäude innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche anzuordnen. Sie dürfen auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden. Attikageschosse dürfen nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen angeordnet werden.

<sup>2</sup>Folgende Bauten und Anlagen dürfen über die Baubereiche in den Teilgebieten A und C hinausragen:

- a) Klein- und Kleinstbauten im Bereich des Quartierplatzes, des Quartierspielplatzes und an Weggabelungen, welche den gemeinschaftlichen Interessen dienen;
- b) Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Treppenanlagen, Aufgänge, Sitzgelegenheiten);
- c) Vordächer und Balkone bis maximal 1.5 m (Teilgebiet A) bzw. 2.5 m (Teilgebiet C).

<sup>3</sup>In den Teilgebieten B und D richtet sich der bebaubare Bereich nach der BNO der Stadt Baden.

<sup>4</sup>Im Teilgebiet E sind nur Bauten und Anlagen zur Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Freizeit, Erholung sowie gemäss Abs. 2 lit. a) und b) zulässig.

<sup>5</sup>Entlang der gemeinsamen Teilgebietsgrenze in den Teilgebieten B und C ist die geschlossene Bauweise zulässig.

## **§ 7 Baubereich unterirdische Bauten**

<sup>1</sup>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten im Teilgebiet C sind nur innerhalb des im Situationsplans bezeichneten Bereichs zulässig. Sie dürfen auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup>Für die Teilgebiete A, B und D gelten die kantonalen Bestimmungen.

<sup>3</sup>Für das Teilgebiet A ist ein späterer Anschluss an die Tiefgarage im Teilgebiet C sicherzustellen. Der Nachweis der Machbarkeit hat im Rahmen des ersten Baugesuchs für das Teilgebiet C zu erfolgen.

## **§ 8 Maximale Höhenkoten**

<sup>1</sup>Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten überschritten werden.

<sup>2</sup>Die Ausdehnung der Dachaufbauten ist auf das Nötigste zu minimieren. Die Dachaufbauten müssen nach Möglichkeit zusammengefasst werden und sich einwandfrei in die Dachlandschaft einfügen. Der Stadtrat kann die Einhausung technischer Anlagen anordnen.

<sup>3</sup>Für Teilgebiete ohne maximale Höhenkoten gelten die Höhenbestimmungen der BNO der Stadt Baden.

## § 9 Geschosse

<sup>1</sup>In den Teilgebieten A und C richtet sich die zulässige Anzahl Vollgeschosse und Attikageschosse nach den Einträgen im Situationsplan.

<sup>2</sup>Die Geschosshöhe der Neubauten in den Teilgebieten B und D richtet sich nach der BNO der Stadt Baden.

## § 10 Dächer

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet sind bei Neubauten nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup>Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen genutzt werden, ökologisch hochwertig (d. h. verschiedene Substratstärken, diverse Begrünungen und Strukturelemente) zu begrünen.

<sup>3</sup>Bei Flachdächern, die zur Energiegewinnung genutzt werden, sind die von den technischen Anlagen befreiten Flächen ebenfalls ökologisch wertvoll zu begrünen.

## § 11 Richtprojekt Teilgebiete B, C und E

<sup>1</sup>Das Richtprojekt Wohnüberbauung Brisgi-Areal vom 18. März 2019 dient der Stadt Baden als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Umgebungsgestaltung in den Teilgebieten B, C und E.

<sup>2</sup>Folgende Elemente des Richtprojekts sind für die Baueingabe bindend weiterzuverfolgen:

- a) clusterartige Gebäudegruppen mit Laubengängen um gemeinsame Höfe;
- b) ökologisch hochwertiger Freiraum mit Allmendcharakter und eingestreutem Baumbestand;
- c) Freiraum zwischen den Gebäudegruppen als Teil der Allmend;
- d) Quartierplatz und Quartierspielplatz ausgerichtet für die Allgemeinheit;
- e) feinmaschiges öffentliches Fusswegnetz.

<sup>3</sup>Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind und die Abweichungen vom Richtprojekt zu keinen Qualitätseinbussen führen, kann der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme einholen.

## § 12 Etappierung

<sup>1</sup>Das Gestaltungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden.

<sup>2</sup>Neubauten in den Teilgebieten B und D, die über die Regelbauweise hinausgehen, können nur bewilligt werden, wenn der Gestaltungsplan zuvor ergänzt wird (z. B. durch Festlegung eines eigenen Baubereichs, einer maximalen Höhenkote). Als Grundlage für die Änderung des Gestaltungsplans ist ein Richtprojekt auszuarbeiten. Geringfügige Änderungen im Rahmen der Besitzstandsgarantie sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

## Freiraum

### § 13 Freiraumnutzung

<sup>1</sup>An dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Quartierplatz zu erstellen, der als Gemeinschaftsbereich für alle Bewohner im Gestaltungsplangebiet dient.

<sup>2</sup>An dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Quartierspielplatz mit kindergerechter Ausstattung und Erlebnisräumen, Sitzgelegenheiten und natürlicher Beschattung zu erstellen. Der Spielplatz ist für alle Bewohner im Gestaltungsplangebiet offenzuhalten.

<sup>3</sup>Die Gebäudevorzonen dienen der Adressbildung, als Zugangsbereiche zu den Hauseingängen und als Standort für oberirdische Veloabstellplätze. Für Notfahrzeuge ist eine genügend grosse Freifläche vorzusehen.

<sup>4</sup>Die Clusterhöfe dienen als Treffpunkt für die Bewohner einer Gebäudegruppe und sollen zum Verweilen und zum Austausch einladen. Sie sind gut an die Gebäudevorzonen und das Fusswegnetz anzubinden.

### § 14 Freiraumgestaltung

<sup>1</sup>Der Freiraum ist als offene Allmend mit naturnaher Gestaltung (d. h. artenreiche Wiese mit punktuell eingestreuten Sträuchern, Bäumen und Kleintierstrukturen) auszugestalten. Bei den neu gestalteten Wiesen ist darauf zu achten, dass das Bodensubstrat für die Entstehung artenreicher Wiesen geeignet ist.

<sup>2</sup>Die privaten Freiräume gemäss Situationsplan dienen der Freiraumversorgung der bestehenden Bewohner und können abweichend von Abs. 1 gestaltet werden.

<sup>3</sup>Der Grünstreifen entlang der Brigistrasse ist mit einer artenreichen Wiesensaat und Kleinstrukturen (z. B. Asthaufen, Holzbeigen, Steinhaufen) so aufzuwerten, dass eine ausreichende, ökologisch wertvolle Längsvernetzung sichergestellt ist.

<sup>4</sup>Die Clusterhöfe sind mit Sitzmöglichkeiten auszustatten und teilweise zu begrünen.

<sup>5</sup>Stützmauern ausserhalb der Baubereiche sind nur im Zusammenhang mit der Erschliessung (d. h. Strassen, Wege) zulässig. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen höher als 1.50 m sein.

<sup>6</sup>Die Versiegelung, insbesondere durch Wege und Zufahrten, ist auf ein Minimum zu beschränken.

### § 15 Bepflanzung

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet sind nur einheimische, standortgerechte und ökologisch wertvolle Sträucher und Bäume zulässig.

<sup>2</sup>Bestehende Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen entfernt werden, sofern eine Ersatzpflanzung sichergestellt ist.

<sup>3</sup>Für die Baumpflanzungen sind eine angemessene Baumgrube bzw. bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis der

ausreichenden Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

<sup>4</sup>Der Orchideenbestand im Planungsgebiet ist durch geeignete Schutzmassnahmen und/oder Umsiedlungsmassnahmen zu schützen und zu erhalten.

## **§ 16 Gesamt- und Pflegekonzept**

<sup>1</sup>Die Gestaltung aller Freiräume ist in einem Gesamtkonzept zu vertiefen, welches mit dem ersten Baugesuch im Teilgebiet C einzureichen ist. Das Gesamtkonzept ist in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Baden zu erarbeiten. Das Konzept hat u. a. Aussagen zur Ausstattung, zur Materialisierung der Oberflächen und zu den Pflanzenarten zu enthalten.

<sup>2</sup>Für die Freiräume in den Teilgebieten C und E sowie für den Quartierspiel- bzw. Quartierplatz ist mit dem ersten Baugesuch im Teilgebiet C ein gemeinsames Pflegekonzept einzureichen.

<sup>3</sup>Die Erstellungs-, Unterhalts- und Pflegekosten gehen im Teilgebiet E zu Lasten der Stadt Baden bzw. in den Teilgebieten A, B, C und D zu Lasten der Baurechtsnehmer bzw. der privaten Grundeigentümer.

<sup>4</sup>Die Erstellungs-, Unterhalts- und Pflegekosten für den Quartierspielplatz gehen zu Lasten der Baurechtsnehmer in den Teilgebieten A und C.

<sup>5</sup>Die Erstellungskosten für den Quartierplatz gehen zu Lasten der Baurechtsnehmer in den Teilgebieten A und C. Die Unterhalts- und Pflegekosten sind im gemeinsamen Pflegekonzept gemäss Abs. 2 zu regeln.

## **Erschliessung und Parkierung**

### **§ 17 Erschliessung**

<sup>1</sup>Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt für alle Verkehrsteilnehmer ab dem Knoten Bruggerstrasse-Brisgistrasse über die Brisgistrasse bzw. die Alte Brisgistrasse.

<sup>2</sup>Die Erschliessung des Teilgebiets D über die Alte Brisgistrasse für den motorisierten Individualverkehr ist jederzeit sicherzustellen. Wird das Teilgebiet D neu überbaut, ist die Erschliessung zu überprüfen.

<sup>3</sup>Die Brisgistrasse und die Alte Brisgistrasse sind als Mischverkehrsflächen auszugestalten.

<sup>4</sup>Im Gestaltungsplangebiet sind genügend Feuerwehr- und Bedarfszufahrten (z. B. für die Anlieferung, Abfallentsorgung, Umzug) sicherzustellen.

<sup>5</sup>An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Wendemöglichkeiten für Motorfahrzeuge vorzusehen.

## § 18 Fusswege

<sup>1</sup>Das Gestaltungsplangebiet ist mit einem feinmaschigen, öffentlich zugänglichen Fusswegnetz auszustatten. Die Fusswege haben eine Mindestbreite von 2.0 m aufzuweisen.

<sup>2</sup>Die Stadt Baden ist für den Unterhalt der Wege (baulich und betrieblich) im Teilgebiet E zuständig. In den übrigen Teilgebieten liegt der Unterhalt bei den Baurechtsnehmern bzw. den privaten Grundeigentümern.

<sup>3</sup>Der im Situationsplan bezeichnete Anschlusspunkt ist für eine Fusswegverbindung zur Bruggerstrasse freizuhalten. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist erst mit den jeweiligen Bauprojekten und in Zusammenarbeit mit der SBB und dem Kanton festzulegen.

<sup>4</sup>Der Anschluss an den Limmatuferweg ist aufzuwerten und neu zu führen. Dabei ist der im Situationsplan bezeichnete Anschlusspunkt zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung und der Linienführung des Uferwegs ist der Kanton als Eigentümer der Gewässerparzelle Limmat miteinzubeziehen.

## § 19 Parkierung Personenwagen

<sup>1</sup>Parkfelder für Personenwagen sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Parkfelder für Besucher, Beschäftigte und Kunden erstellt werden. *Zusätzlich sind für die Bewohner des Teilgebiets A maximal 15 oberirdische Parkfelder zulässig.*

<sup>2</sup>Die Anzahl der Parkfelder im Teilgebiet C ist gestützt auf ein Mobilitätskonzept gemäss § 22 SNV zu reduzieren. Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts und die Einhaltung der daraus folgenden Massnahmen (inkl. Controlling) sind mittels Grunddienstbarkeit zu sichern.

<sup>3</sup>Die Anzahl der Parkfelder für Personenwagen berechnet sich pro Teilgebiet in der Regel wie folgt:

- a) Teilgebiete A und B
 

Bewohner:	maximal 1.0 Parkfeld pro Wohnung
Besucher, Kunden:	10% der Parkfelder für Bewohner
Personal:	in den Parkfeldern für Besucher, Kunden integriert
- b) Teilgebiet C
 

Bewohner:	maximal 0.5 Parkfelder pro Wohnung
Besucher, Kunden:	10% der Parkfelder für Bewohner
Personal:	in den Parkfeldern für Besucher, Kunden integriert
- c) Teilgebiet D
 

Es gelten die kantonalen Bestimmungen und die BNO der Stadt Baden.

<sup>4</sup>Der Stadtrat kann abweichend von Abs. 3 eine höhere Anzahl Parkfelder bewilligen, sofern die Abweichung auf bestehende Grunddienstbarkeitsverträge zurückzuführen ist.

<sup>5</sup>Die Parkfelder und die zugehörigen Nutzungen können in verschiedenen Teilgebieten angeordnet werden. Ist dies der Fall, so sind die Parkfelder mittels Grunddienstbarkeiten den zugehörigen Nutzungen zuzuweisen und zu sichern.

<sup>6</sup>Das Erstellen neuer Dienstbarkeitsverträge gemäss Abs. 5 bzw. die Bereinigung bestehender Verträge ist Sache der Bauherrschaften. Die Dienstbarkeitsverträge haben alle Parkfelder in den Teilgebieten A, B, C und E zu umfassen.

<sup>7</sup>Für Carsharing sind mindestens zwei oberirdische Parkfelder südlich des Teilgebiets C vorzusehen.

<sup>8</sup>Es sind Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten für E-Fahrzeuge zu schaffen.

## **§ 20 Parkierung Zweiräder**

<sup>1</sup>Die Abstellplätze für Zweiräder (Velos, Motorräder) für die Nutzungen im Teilgebiet C sind an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen bzw. unterirdisch anzuordnen.

<sup>2</sup>Mindestens zwei Drittel dieser Veloabstellplätze sind als Langzeitabstellplätze auszubilden (d. h. stufenlos zugänglich, abschliessbar und gedeckt.).

<sup>3</sup>Die Abstellplätze entlang der Brisgistrasse sind einzuhausen und in die übergeordnete Freiraumgestaltung zu integrieren.

<sup>4</sup>Die Anzahl der Abstellplätze für Motorräder im Teilgebiet C beträgt 10% der Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen.

<sup>5</sup>Es sind Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten für E-Bikes zu schaffen.

<sup>6</sup>Für die Teilgebiete A, B und D gelten die kantonalen Bestimmungen und die BNO der Stadt Baden.

## **§ 21 Mobilitätskonzept**

<sup>1</sup>Im Teilgebiet C ist mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorzulegen, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohner, Besucher und Kunden) organisiert und bewältigt werden kann, so dass der Parkfelderbedarf im Sinne von § 19 Abs. 3 lit. b) SNV reduziert werden kann.

<sup>2</sup>Die Baurechtsnehmer erarbeiten das Mobilitätskonzept, stellen den Betrieb sicher und führen einmal im Jahr ein Monitoring/Controlling durch.

<sup>3</sup>Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht werden, sind die Baurechtsnehmer verpflichtet, bestehende Massnahmen zu verschärfen und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

<sup>4</sup>Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts und das periodische Controlling zuhanden der Stadt Baden sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.



## Umwelt

### § 22 Ökologischer Ausgleich

<sup>1</sup>Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991<sup>1</sup> zu optimieren.

### § 23 Meteorwasser

<sup>1</sup>Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan der Stadt Baden sowie nach der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Aktualisierung) in geeigneter Weise über Versickerungsflächen (belebte Humusschicht) und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zuzuführen.

### § 24 Abfallentsorgung

<sup>1</sup>Für die Bewirtschaftung der im Teilgebiet C anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen und Einrichtungen an den im Situationsplan bezeichneten Standorten sicherzustellen und mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern.

<sup>2</sup>Die Abstellplätze entlang der Brisgistrasse sind einzuhausen und in die übergeordnete Freiraumgestaltung zu integrieren.

<sup>3</sup>Für die Teilgebiete A, B und D gelten die Bestimmungen der BNO der Stadt Baden.

### § 25 Energie

<sup>1</sup>Mit jedem Neubau ist eine möglichst konsequente energieeffiziente Umsetzung für Realisierung und Betrieb zu erfüllen. Wegleitend dazu sind das SIA Merkblatt 2040 (SIA-Effizienzpfad Energie) sowie sinngemäss nachfolgende Regelungen.

<sup>2</sup>Die Energieversorgung im Gestaltungsplangebiet richtet sich nach den im städtischen Energierichtplan festgelegten Gebietszuweisungen und den darin festgelegten Prioritäten.

<sup>3</sup>Im Baubewilligungsverfahren ist für das jeweilige Bauvorhaben ein Energie / Umweltkonzept mit Aussagen zur Bauqualität, Bauökologie, Aussenbeleuchtung einzureichen.

## Schlussbestimmung

### § 26 Abweichungen

<sup>1</sup>Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie diesem Zweck nicht widersprechen und keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.

<sup>1</sup> SR 451.1

## **§ 27 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung**

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

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