

Sondernutzungsplanung

## Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup>

gemäss § 21 BauG

### Planungsbericht



Orthofoto 2022 mit AV-Grundlage (Daten des Kantons Aargau)

---

<b>KOCH + PARTNER</b> INGENIEURE GEOMETER PLANER	E-MAIL WEB	INFO@KOPA.CH WWW.KOPA.CH
IM BIFANG 2 5080 LAUFENBURG	FON	+41 (062) 869 80 80
MAGDENERSTRASSE 2 4310 RHEINFELDEN	FON	+41 (061) 836 96 80
Verfasser	Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR Colin Schär, BSc Ost in Raumplanung FSU	
Auftragsnummer	K067.002.02.000	
<b>PLANWERKSTADT AG</b> RAUMPLANUNG PROZESSE STÄDTEBAU	E-MAIL WEB	MAIL@PLANWERKSTADT.CH PLANWERKSTADT.CH
BINZSTRASSE 39 8045 ZÜRICH	FON	+41 (044) 456 20 10
Begleitung Planwerkstadt	Manuela Ronchetti, BSc ETH in Architektur / MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme	
Status	<b>Mitwirkung</b>	
Verfassungsdatum Änderungsdatum	11. Mai 2026	Kontrolle <u>ISC</u>
Dateipfad / -name	Ber_GP_Wasserschloss_2026-05-11 - V2	
Copyright	© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2026	

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsabsichten und Perimeter	6
<b>2</b>	<b>Gebietsanalyse</b>	<b>9</b>
2.1	Lage / Umgebung	9
2.2	Historische Entwicklung	10
2.3	Bestandesbauten	11
2.4	Bebauung der Umgebung	12
2.5	Verkehrliche Erschliessung	13
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>16</b>
3.1	Vorgaben des Bundes	16
3.2	Vorgaben des Kantons	18
3.3	Vorgaben auf regionaler Ebene	21
3.4	Vorgaben auf Gemeindeebene	22
<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>29</b>
4.1	Grundwasserschutz	29
4.2	Hochwasser	29
4.3	Schutz vor Oberflächenwasser	31
4.4	Lärm	32
4.5	Körperschall Kraftwerk	32
4.6	Belastete Standorte	33
4.7	Berücksichtigung Klimawandel	34
4.8	Mehrwertabgabe	36
<b>5</b>	<b>Richtprojekt</b>	<b>38</b>
5.1	Qualitätssicherndes Verfahren	38
5.2	Weiterentwicklung zum Richtprojekt	38
5.3	ISOS und Umgang mit dem Bestand	40
5.4	Strassen- und Fusswegerschliessung	47
5.5	Werkleitungerschliessung	55
5.6	Weitere Themen	57
<b>6</b>	<b>Planungsinhalte</b>	<b>60</b>
6.1	Zweck und Ziele (§ 1)	60
6.2	Bestandteile und Geltungsbereich (§ 2)	60
6.3	Verhältnis zur Grundordnung (§ 3)	60
6.4	Baubereiche (§ 4)	60
6.5	Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 5)	69

6.6	Grundmasse (§ 6)	71
6.7	Dachgestaltung (§ 7)	76
6.8	Art und Mass der Nutzung (§ 8)	78
6.9	Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr (§ 9)	79
6.10	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr (§ 10)	83
6.11	Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen (§ 11)	84
6.12	Freiraum (§ 12)	87
6.13	Umwelt (§ 13)	97
6.14	Ver- und Entsorgung (§ 14)	98
6.15	Qualitätssicherung (§ 15)	100
6.16	Etappierung (§ 16)	100
6.17	Schlussbestimmungen (§ 14)	101
<b>7</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>102</b>
7.1	Gewässerraum	102
7.2	Gesamtabwägung	103
<b>8</b>	<b>Planungsverfahren</b>	<b>104</b>
8.1	Regionale Abstimmung	104
8.2	Kantonale Vorprüfung	104
8.3	Mitwirkung der Bevölkerung	105
8.4	Öffentliche Auflage	106
8.5	Beschlussfassung / Genehmigung	106
8.6	Änderungsindex	106
	<b>Genehmigungsakten</b>	<b>107</b>
	<b>Weitere Beilagen</b>	<b>107</b>
	<b>Abbildungen</b>	<b>108</b>
	<b>Tabellen</b>	<b>110</b>
	<b>Anhang 1</b>	<b>111</b>
	<b>Anhang 2</b>	<b>113</b>
	<b>Anhang 3</b>	<b>115</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Der Planungssperimeter betrifft das ehemalige Werkareal der BAG (Standort der ehemaligen Bronzewarenfabrik AG) im Ortsteil Vogelsang am nördlichen Rand der Gemeinde Gebenstorf. Die Eigentümerin (Real Fund One KmGK) des ehemaligen Werkareals beabsichtigt, auf dem Teil südlich des Werkkanals eine Wohnüberbauung zu realisieren. Dieses Areal wurde mit der Teiländerung «Limmatspitz (BAG)», welche am 5. April 2017 genehmigt wurde, von der Industriezone zur heutigen «Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz» umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit wurde eine Neuentwicklung des Areals ermöglicht.

Zur Evaluation eines konkreten Projekts für das Areal wurde im Jahr 2023 ein Studienauftrag durchgeführt, in dessen Beurteilungsgremium neben externen Expertinnen und Experten aus den Disziplinen Architektur/Städtebau sowie Landschaftsarchitektur auch Vertreter der kantonalen Behörden sowie die kommunale Bauverwaltung und der Gemeindeammann vertreten waren. Als Siegerprojekt ging das Projekt der Duplex Architekten AG, Zürich, und der Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich, aus dem Studienauftrag hervor. In der Folge wurde das Siegerprojekt zum Richtprojekt überarbeitet. Basierend darauf wurde Koch + Partner im Frühjahr 2024 beauftragt, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Ein Ausschuss der Jury wurde während der Erarbeitung des Richtprojekts mehrmals einbezogen (siehe Kapitel 5.2).

Ein Gestaltungsplan dient in erster Linie der Sicherstellung, dass eine qualitativ bessere Bebauung als in der Regelbauweise erstellt wird. Im Perimeter sind jedoch neben den regulären gesetzlichen Anforderungen wie etwa dem sparsamen Umgang mit Bauland und den Zonenvorschriften verschiedene besondere Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Gewährleistung der Sichtbarkeit der industriellen Vergangenheit
- Altlastensanierung
- Hochwassergefährdung
- Hoher Grundwasserspiegel
- Nachbarschaft zum Kraftwerk Gebenstorf
- Bestrebungen zur besseren Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Besondere Anforderungen an die Qualität der Bauten in der Nähe des Schutzperimeters des Wasserschlossdekrets (WSD) sowie einer Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar
- Allfällig mögliche Kombination mit einem Fischpass zur Umgehung des Kraftwerks

Insbesondere der Bestandserhalt und die Sicherstellung einer Balance zwischen alt und neu ist ein zentrales Anliegen des Gestaltungsplans. Gerade weil der Gestaltungsplan all diese Themen berücksichtigt, gewährleistet er in besonderem Masse eine hohe Qualität der neuen Überbauung und des Freiraums.

## 1.2 Planungsabsichten und Perimeter

Gemäss der neuen Zonierung soll die Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz neu bebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Wohnnutzungen sowie Dienstleistungen und Kleingewerbe stehen dabei im Vordergrund.

Von den bestehenden Bauten sollen diejenigen, die den Arealcharakter besonders prägen, erhalten bleiben. Die übrigen Gebäude werden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Die Spinnerei (Gebäude Nr. 5), das Labor (Gebäude Nr. 672, heute Kantine mit Übernachtungsmöglichkeiten) sowie die Giesserei (Gebäude Nr. 15A / 15B) bleiben erhalten, siehe Abbildung 1, sowie auch der bestehende Hochkamin. Unter diesen Bestandesgebäuden nimmt die Spinnerei eine besondere Rolle als identifikationsstiftende Baute für das gesamte Areal wahr. Der Gestaltungsplan setzt diese Absichten grundeigentümerverbindlich fest.

Der Perimeter des Gestaltungsplans betrifft die gestaltungsplanpflichtige Fläche gemäss Bauzonenplan und umfasst damit die Parzelle Nr. 1815 (im Eigentum der BAG Immobilien AG), siehe Abbildung 1.



Abbildung 1: Bestehende Bebauung südlich des Werkkanals BAG; Spinnerei und Labor sowie Giesserei und Hochkamin sind hellrot hervorgehoben, der Planungspe-  
rimeter ist rot umrandet (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).



Abbildung 2: Perimeter und wichtige Gebäude im Kontext der aktuellen amtlichen Vermessung (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Im Norden wird der Perimeter durch den «Werkkanal BAG» begrenzt, im Osten durch die Limmatstrasse, im Süden durch den Übergang zur Dorfkernzone bzw. die Schachenstrasse, jenseits welcher sich eine Wohnzone W2 befindet. Im Westen begrenzt ein Flurweg (Parzelle Nr. 10) in der Verlängerung der Aarestrasse den Perimeter; das dahinterliegende liegende Kulturland unterliegt dem Wasserschlossdekret (siehe Kapitel 3.2.3).

Die Ortslage ist damit geprägt durch die Nähe zum Wasser respektive zum Wasserschloss (siehe Abbildung 3): In östlicher Richtung neben der Limmatstrasse verläuft die Limmat, in westlicher Richtung, in rund 150 m Distanz zum Perimeter, fliesst die Aare und nur rund 400 m weiter nördlich mündet die Limmat in die Aare.



Abbildung 3: Gebietsübersicht, Perimeter umrandet (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

## 2 Gebietsanalyse

### 2.1 Lage / Umgebung

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine spezielle topographische Lage im sogenannten Wasserschloss bei Gebenstorf aus (Abbildung 4). Die charakteristisch mäandrierende Auenlandschaft des Wasserschlosses ist schweizweit einzigartig und zu Teilen Naturschutzgebiet.



Abbildung 4: Lage im Wasserschloss (links, BAG-Areal Süd rot umrandet) und Struktur der Siedlungsgebiete und des Landschaftsraums (rechts, Abbildung der Krebs und Herde GmbH, BAG-Areal Süd schwarz umrandet)



Abbildung 5: Streichwehr in der Limmat

Auf der Halbinsel zwischen Aare und Limmat gelegen, welche im Laufe der Zeit die Landschaft massgeblich gestaltet hatten, haben sich schon im vorigen Jahrhundert industrielle Infrastrukturen und Betriebe angesiedelt und die Atmosphäre dieses Ortes geprägt (Abbildung 5). Nördlich und südlich des für die Energiegewinnung angelegten Wasserkanals hat sich mit der Zeit eine beachtliche Industrieanlage der BAG entwickelt. Dieses Areal, welches sowohl in Bezug auf den Massstab seiner Bauten wie

auch aufgrund deren architektonischer Qualität sehr heterogen bebaut ist, soll zukünftig im südlichen Bereich im Übergang zum Wohnquartier Vogelsang einer Wohnnutzung zugeführt werden.



Abbildung 6: Westlicher Siedlungsrand (Foto der Duplex Architekten AG), Blick von Nordwesten zum Areal



Abbildung 7: Luftbild mit Blick von Westen vom Landwirtschaftsgebiet her (Quelle: Google Maps)

## 2.2 Historische Entwicklung

Schon vor 1900 befand sich auf dem heutigen BAG-Areal Fabrikbauten (siehe Abbildung 8). Entlang der Limmatstrasse standen in der ersten und zweiten Bautiefe bereits diverse Gebäude. Bis zum Jahr 1955 hat sich das Gebiet Vogelsang weiterentwickelt: Mehrere Wohnhäuser wurden gebaut und das Fabrikareal wurde auf die Stoppelinsel (nördlich des Werkkanals BAG) erweitert. Im Jahr 1976 stand bereits die Erweiterung des nördlichen Arealteils auf der Stoppelinsel. Das südlich gelegene Areal hat sich hingegen seit den 70er-Jahren kaum mehr weiterentwickelt. Sowohl

das Nord- wie auch das Südareal sind geprägt durch die grossen Fussabdrücke der Fabrikgebäude.



Abbildung 8: Zeitreise Kartenwerke (Quelle: swisstopo)

Ab 1900 war die Schweizer Bronzewarenfabrik AG (BAG) auf dem Areal beheimatet. Die Bronzewarenfabrik AG zählte im 20. Jahrhundert zu den grössten Leuchtenherstellern in Europa. Sie übernahm die Gebäude und die Wasserrechtskonzession der früheren Baumwollspinnerei Limmattal, um dort Leuchten zu fabrizieren. Einige der BAG-Leuchten zählen zu den markanten Objekten der Schweizer Designgeschichte, so zum Beispiel die vom Gestalter Alfred Müller entworfene, weitverbreitete Tischleuchte Quick 1500, die umgangssprachlich auch als Schweizer Bauhausleuchte bekannt ist. 1998 entstand die Nachfolgefirma BAG Turgi Electronics, welche im Jahr 2002 ihre Produktion und den Firmensitz nach Arnsberg (Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen) verlegt hat und das Areal so für einen neuen Nutzung zu Verfügung steht.

## 2.3 Bestandesbauten

Das Areal ist heute noch mehrheitlich von den ursprünglichen Industriebauten (Werkhallen und Gewerbebauten) geprägt und weist entsprechend eine klar lesbare funktionale und städtebauliche Ordnung auf. Das Gebiet hebt sich von der Umgebung (Dorfkernzone, Landwirtschaftszone / Auenlandschaft) ab und ist als eigenständiges Areal ablesbar. Die Bestandesgebäude sind mehrheitlich grossmassstäbliche Volumen, mit Fassaden aus Beton, Mauerwerk oder industriell geprägten Materialien sowie einfachen Dachformen (Flach- oder flach geneigte Dächer). Neben der Spinnerei

als grösstes Gebäude ist der Hochkamin ein identitätsstiftendes, von weit her sichtbares Merkmal. Der vorhandene, durch die freie Setzung der Bauten grosszügige Freiraum ist heute weniger Aufenthaltsraum, sondern hat vorwiegend einen funktionalen Fokus. Das Richtprojekt baut auf dem Bestand auf und führt sie einer neuen Nutzung zu. Der Gestaltungsplan sichert die relevanten Qualitäten des Richtprojekts (siehe Beilage [5]).



Abbildung 9: Drohnenaufnahme Areal (Quelle: Schlussbericht Studienauftrag, Nomoko)

## 2.4 Bebauung der Umgebung

Im Perimeter befinden sich heute verschiedene Typen von Gewerbebauten (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10). Südlich schliesst eine Einfamilienhausstruktur mit einigen Mehrfamilienhäusern an. Vereinzelt sind entlang der Limmatstrasse zwei Mehrfamilienhäuser und ein Gewerbehaus vorzufinden. Südlich der Lauffohrstrasse sind die Parzellen vorwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Dazwischen säumt sich in der ersten Bautiefe jedoch eine Reihe Einfamilienhäuser. Entlang der Limmatstrasse lässt sich eine Abfolge von Bauernhäusern finden, die der Dorfkernzone I (DI) zugeteilt sind.



Abbildung 10: Bebauung in der Umgebung (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

## 2.5 Verkehrliche Erschliessung

### 2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das BAG-Areal ist mit dem MIV nur über die Limmatstrasse erschlossen. Die Zufahrt von der westlichen Seite über die Aarestrasse ist nur bis zur Kreuzung Schachenstrasse möglich. Die Zufahrt über die Feldwege zum Aareufer ist für den MIV verboten.

Entlang der Schachenstrasse besteht heute zwar eine grossflächige Parkierungsfläche bis an die Parzellengrenze, ein durchgehender Zaun verunmöglicht aber die Zu- oder Wegfahrt über die Schachenstrasse. Der gesamte Perimeter ist für den MIV damit ausschliesslich ab der Limmatstrasse erschlossen, auch wenn die Schachenstrasse den Nachbarsparzellen zur MIV-Erschliessung dient (siehe Abbildung 11).

### 2.5.2 Öffentlicher Verkehr

Gemäss der im AGIS verfügbaren ÖV-Gütekarte, welche eine Grobschätzung der Erschliessung vornimmt, ist das BAG-Areal der ÖV-Gütekategorie E2 zugewiesen. Dies bedeutet, dass der Planungsperimeter mit dem öffentlichen Verkehr schlecht

erschlossen ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 500 m entfernt an der Vogelsangstrasse (Haltestelle «Gebenstorf, Vogelsang»), was ca. 5 bis 7 Gehminuten entspricht. Die Haltestelle wird von der PostAuto AG im Halbstundentakt bedient.

Der nächste Bahnhof ist der Bahnhof Turgi, in rund 1'150 m Gehdistanz. Mit dem Velo ist der Bahnhof Turgi allerdings in 5 Minuten und nahezu ohne Höhendifferenzen sehr gut erreichbar. Die Erreichbarkeit des Bahnhofs Turgi ist von besonderer Relevanz, da er eine ÖV-Güteklasse A (analog den Bahnhöfen Baden und Brugg) aufweist und damit eine optimale ÖV-Anbindung ermöglicht.

### **2.5.3 Fussverkehr**

Für den Fussverkehr bietet die Limmatstrasse (als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigt) einen Anschluss nach Süden an die Lauffohrstrasse und damit auch Richtung Bushaltestelle Gebenstorf, Vogelsang. Für den Fussverkehr von grösserer Bedeutung dürfte hingegen die Anbindung über die Limmatstrasse nach Norden und über den die Aarestrasse respektive den Feldweg nach Westen und Nordwesten ins Naherholungsgebiet sein (siehe Abbildung 11). Das BAG-Areal ist damit für den Fussverkehr ideal in ein Naherholungsgebiet eingebettet. Die Durchgängigkeit ist jedoch über den Perimeter heute nicht gewährleistet und soll mit dem Gestaltungsplan verbessert werden.

### **2.5.4 Veloverkehr**

Das Veloverkehrsnetz deckt sich grundsätzlich mit dem Fussverkehrsnetz: Über die Limmatstrasse und die Schachenstrasse ist die Anbindung an die übergeordneten Routen gewährleistet. Über die Lauffohrstrasse verläuft die kantonale Radroute Nr. 521 (im Mischverkehr), welche ihrerseits den Anschluss in Richtung Turgi, Gebenstorf wie auch Lauffohr ermöglicht.

Die im Naherholungsgebiet vorhandenen Flurstrassen sind auch für Velos befahrbar (siehe Abbildung 11).

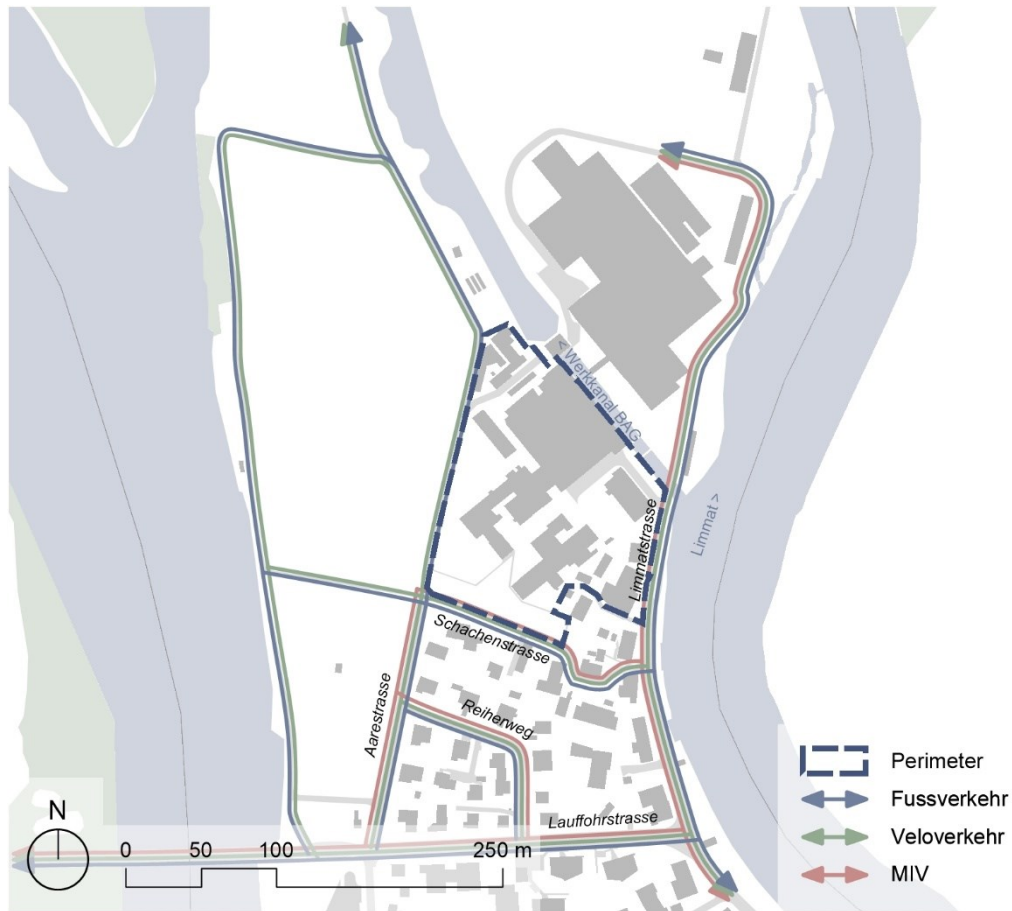


Abbildung 11: Übersicht Erschliessung BAG-Areal (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

## 3 Planungsrechtliche Grundlagen

### 3.1 Vorgaben des Bundes

Gemeinsam mit dem Bund und den Kantonen sind die Gemeinden gemäss Art. 1 RPG insbesondere für die «haushälterische Nutzung des Bodens» verantwortlich.

#### 3.1.1 Gesetze und Verordnungen

Grundlegende Vorgaben sind dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) sowie der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu entnehmen. Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind folgende Anweisungen von besonderer Relevanz:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten (Art. 1 Abs. 1 RPG / Art. 2 RPV)
- Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlage wie Boden, Luft, Wasser und Landwirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG)
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG)
- Schaffung von kompakten Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Schaffung und Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. b<sup>bis</sup> RPG)
- Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG)
- Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung, wobei Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein sollen (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG)
- Schaffung von Rad- und Fusswegen sowie das Vorhandensein von vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 Abs. 3 lit. c und e)

#### 3.1.2 Sachpläne

Der Perimeter wird von keiner für den Gestaltungsplan relevanten, übergeordneten Strategie oder Planung des Bundes tangiert.

#### 3.1.3 Inventare

Gemäss Kapitel S 1.5 des kantonalen Richtplans sind Inventare als Grundlagen bei der Planung Projektierung beizuziehen und in die Interessensabwägung einzubringen.

## ISOS

Das Ortsbild von Vogelsang (Gebenstorf) ist Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und wird als regional bedeutend eingestuft (Fassung von 1975). Der Perimeter befindet sich dabei im Gebiet G1 «Dorf» und der Umgebungszone U-Zo «Industrieanlage», siehe Abbildung 12. Während für das Gebiet G1 «Dorf» das höchste Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) festgelegt ist, gilt für die Umgebungszone U-Zo «Industrieanlage» das Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften).

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bau- und Nutzungsordnung genehmigt am 6. April 2022), wurde der Umgang mit dem ISOS im Planungsbericht abgehandelt. Die Mehrheit der Bauten im Gebiet 1 Dorf wurde dabei der Dorfkernzone I zugeordnet. Die nordöstlichen Bauten (Gebäude Nrn. 17 und 16, Abbildung 12) wurden der Spezialzone Limmatspitz SpL (vorliegender Gestaltungsplanperimeter) zugewiesen. Ebenso gilt dies für den südlichen Teil des Gebiets, welcher gemäss ISOS in der Umgebungszone II liegt. Siehe Kapitel 5.3.

## IVS

Historische Verkehrswege verlaufen gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) keine durch oder um den Perimeter.

## BLN

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Der Gestaltungsplanperimeter grenzt westlich unmittelbar an das im BLN eingetragene «Wasserschloss beim Zusammenfluss von Aare, Reuss und Limmat» an (BLN-Objekt 1019, siehe Abbildung 12). Für die vorliegende Planung werden folgende Schutzziele als besonders relevant erachtet:

- 3.1 *Das Gebiet des Zusammenflusses von Aare, Reuss und Limmat in seiner talgeschichtlichen Lesbarkeit und mit seinen hydrologischen und geomorphologischen Besonderheiten erhalten*
- 3.2 *Die grossflächige und vielfältige Auenlandschaft mit ihren charakteristischen und artenreichen Lebensräumen erhalten*
- 3.9 *Die kulturhistorischen Zeugen der Wasserkraftnutzung und der frühen industriellen Entwicklung erhalten*

## ICOMOS

Objekte, welche in der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz aufgeführt sind, befinden sich ebenfalls keine im Perimeter.

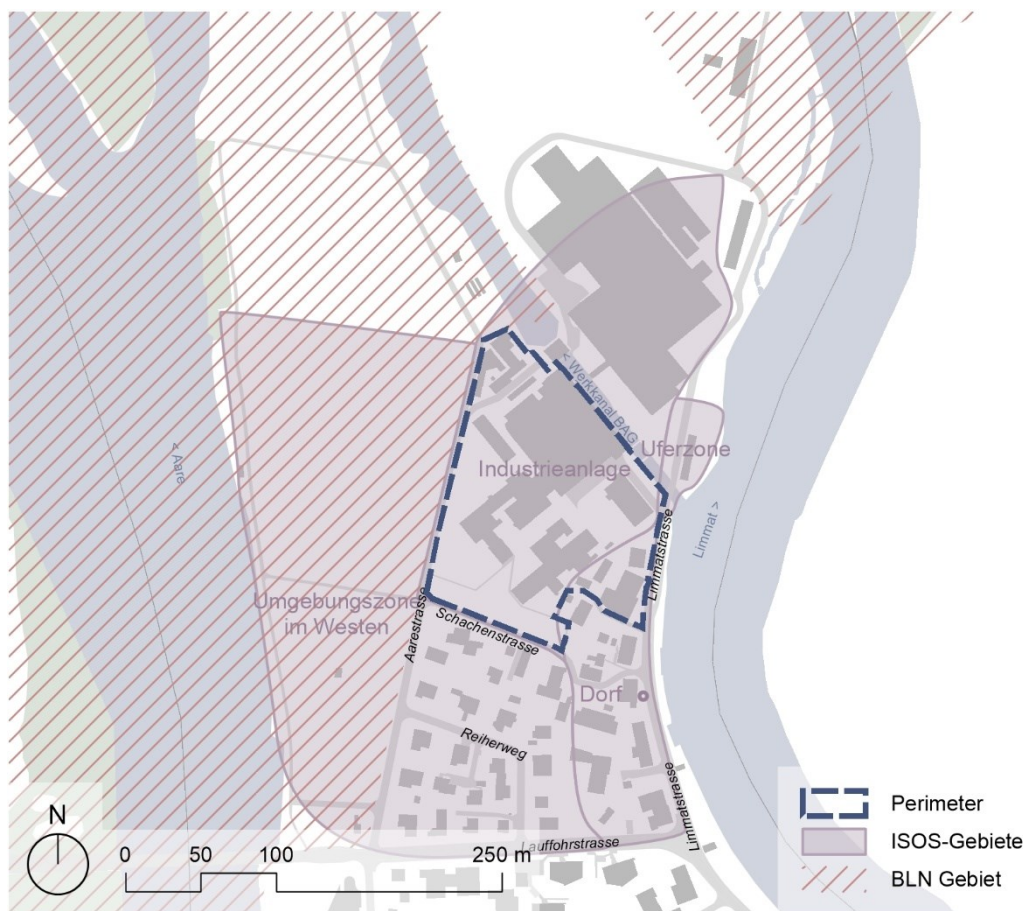


Abbildung 12: Übersicht Inventare (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

## 3.2 Vorgaben des Kantons

### 3.2.1 Richtplan

Das Raumkonzept Aargau ist im Richtplankapitel R1 definiert. Gemäss diesem Konzept befindet sich der Perimeter im urbanen Entwicklungsraum Baden – Brugg sowie in einem Gebiet für Agglomerationspärke (Kapitel R1). Zudem liegt der Perimeter in der Nähe der festgesetzten Wohnschwerpunkte Gebenstorf Geelig und Turgi Bahnhof (Kapitel S 1.9).

Das Gebiet Vogelsang ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung festgesetzt. Gemäss Richtplankapitel S 1.5 sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS; dabei sind die seit Erstellung des ISOS (um 1980) erfolgten Entwicklungen zu berücksichtigen (Planungsanweisung 1.2).

Südlich des Ortsteils Vogelsang entlang der Bahnlinie ist die Velovorzugsroute Nr. 15 (Gemeindegrenze Gebenstorf/Turgi bis Brugg) festgesetzt (siehe Abbildung 13). Diesbezüglich besteht im Hinblick auf die Weiterentwicklung des kantonalen Veloroutennetzes ein kantonales Interesse (Planungsanweisung 9.1).

Das Wasserkraftwerk Gebenstorf am Werkkanal BAG weist gemäss Angaben des Betreibers Hydroelectra AG eine Leistung von 950 kW und versorgt rund 1'800 Haushalte. Im Richtplan ist es als Kraftwerk mit mehr als 1 MW Leistung bezeichnet. Gemäss Richtplankapitel E 1.2 Planungsgrundsatz A bezeichnet der Richtplan diejenigen Gewässerabschnitte, an denen der Betrieb und die Erneuerung bestehender Wasserkraftwerke geprüft werden kann. Entlang dem Ufer von Aare und Limmat in der Gemeinde Gebenstorf ist der «Betrieb, Erneuerung und Neubau von Wasserkraftwerken an Gewässern» festgesetzt.

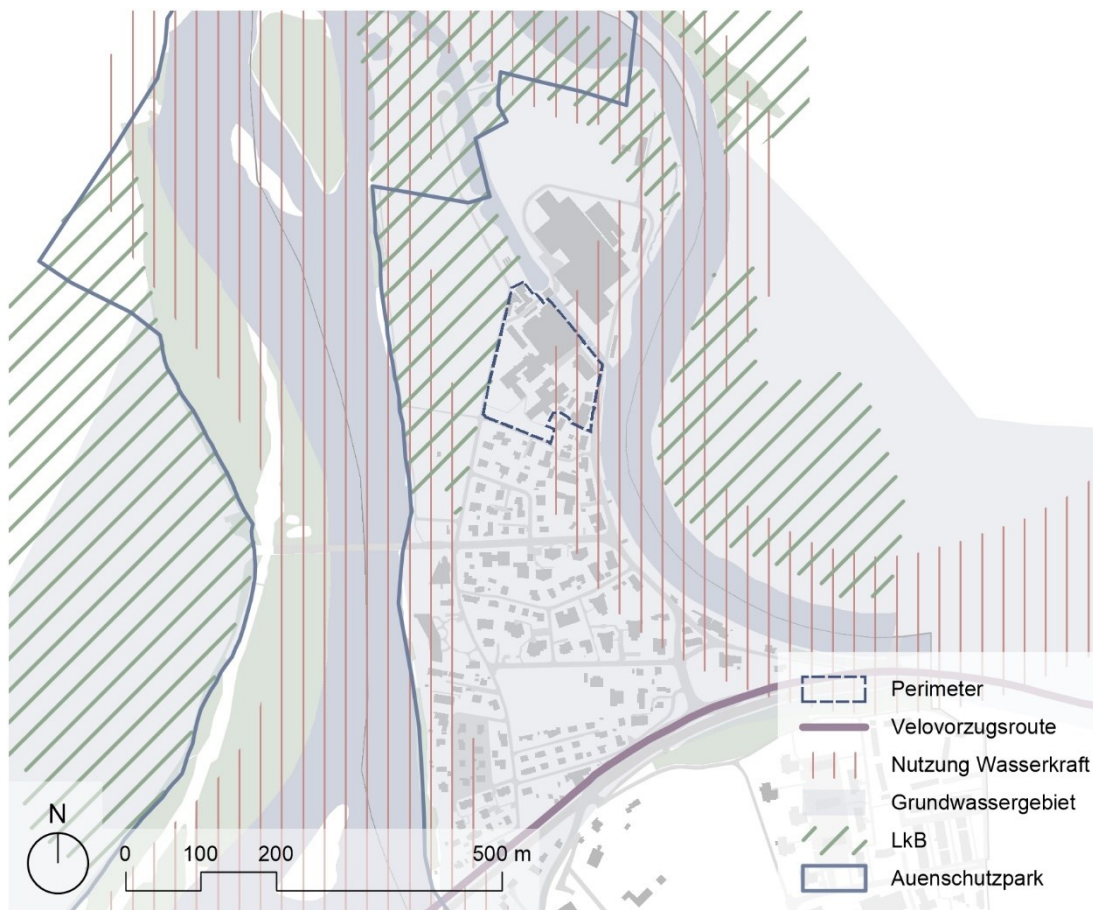


Abbildung 13: Relevante Richtplaneinträge (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Weiter ist das Gebiet Vogelsang im kantonalen Richtplan als «vorrangiges Grundwassergebiet von kantonalen Bedeutung» festgesetzt. Das Kapitel V 1.1 hält dazu als Planungsgrundsatz fest, dass mit dem Schutz des Grundwassers die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser sicherzustellen ist und dass alle weiteren möglichen Nutzungen des Grundwassers die Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigen dürfen. Die mit dem Bauprojekt nötige Sanierung der Altlasten leistet einen wichtigen Beitrag zu diesem Ziel. Als Planungsanweisung ist festgehalten, dass in einem solchen Gebiet die Interessen der Grundwasserbewirtschaftung Vorrang vor den Interessen der Kiesgewinnung haben; es sind keine neuen Kiesabbaugebiete zulässig.

Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass das westlich angrenzende Kulturland als Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss Richtplankapitel L 2.3 definiert ist. Darüber hinaus sind die Aare sowie der Bereich des Zusammenflusses mit der Limmat inklusive Unterlauf des Werkkanals BAG (unterhalb des Kraftwerks, ausserhalb Baugebiet) als Auenschutzpark nach Richtplankapitel L 2.2 festgesetzt. Diese Festlegungen unterstreichen die Bedeutung der umgebenden Landschaft zusätzlich zu Wasserschlossdekret und BLN.

### 3.2.2 Baugesetz und -verordnung

Das kantonale Baugesetz (BauG, SAR 713.100) definiert den Zweck von Gestaltungsplänen in § 16 BauG:

*<sup>1</sup> Die Gemeinden stellen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete soweit nötig durch Erschliessungs- und Gestaltungspläne sicher. (...)*

Die Möglichkeiten, welche sich im Rahmen von Gestaltungsplänen bieten, sind in § 21 BauG festgehalten. Gestaltungspläne gelten dabei als Enteignungstitel (§ 132 Abs. 1 lit c BauG).

Die Bauverordnung (BauV, SAR 713.121) definiert in § 8 genauer, welche Inhalte ein Gestaltungsplan umfassen kann (Abs. 1) sowie in welchen Punkten und unter welchen Bedingungen er von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen darf (Abs. 2 – 4). Für die vorliegende Planung sind insbesondere relevant:

#### **§ 8 BauV      Gestaltungsplan**

*<sup>2</sup> Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich*

a) *Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen, (...)*

*<sup>3</sup> Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.*

### 3.2.3 Wasserschlossdekret (kantonaler Nutzungsplan)

Das BAG-Areal Süd (vorliegender Perimeter) grenzt an das Wasserschlossdekret (kantonaler Nutzungsplan, SAR 761.530). Das Wasserschlossdekret wurde am 28. Februar 1989 verabschiedet, die zuletzt revidierte Fassung ist seit dem 30. Juni 2018 in Kraft.

Im Wesentlichen bezweckt das Wasserschlossdekret folgendes:

- Erhalt und Förderung Flusslandschaft und charakteristische Tier- und Pflanzenwelt
- Schaffung und Förderung einer natürlichen Zusammensetzung der Baumarten
- Erhalt und Förderung Lebensräume für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten
- Eingrenzung der Nutzung als Erholungsraum



Abbildung 14: Übersicht zum Geltungsbereich des Wasserschlossdekrets (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

### 3.3 Vorgaben auf regionaler Ebene

#### 3.3.1 Regionales Entwicklungskonzept

Gemäss § 13 BauG sind Nutzungspläne regional abzustimmen, womit auch die regionalen Grundlagen zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Gebenstorf ist Teil des Regionalplanungsverbandes Baden Regio. Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK), genehmigt durch den Vorstand am 28. November 2013 und ergänzt am 22. Juli 2016 ist Gebenstorf Teil der «urbanen Entwicklungsachsen». In diesen werden, das Siedlungsgebiet betreffend, folgende Strategien verfolgt:

- Die Entwicklung findet als «deutlich verändertes Gebiet» statt.
- Bis 2030 soll in diesen Gebieten ein Zuwachs von + 4'000 Einwohnern erfolgen.
- Die Gebiete sollen deutlich verdichtet und erneuert werden.
- Die ÖV-Gütekategorie hat auf den Haupterschliessungsachsen mindestens C zu betragen.
- Das Wasserschloss ist ein Imageträger der Region.

Im Bereich Landschaft befindet sich das Planungsgebiet in einem Landschaftsraum mit hoher Ausstrahlungskraft. Genauere Festlegungen sind keine vorhanden.

Die Grundlagen für das regionale Gesamtverkehrskonzept Ostaargau sind im Richtplan Kapitel M 1.2 festgehalten. Das regionale Gesamtverkehrskonzept wird in drei Teilräumen erarbeitet:

- Teilraum Baden und Umgebung
- Teilraum Brugg Windisch
- Teilraum Zurzibiet

Die Arbeitsstände dieser Teilgebiete sind unterschiedlich. Der Teilraum Baden und Umgebung befindet sich in der Phase 4 (Massnahmenentwicklung), der Teilraum Brugg Windisch befindet sich im Mitwirkungsprozess.

### **3.3.2 Agglomerationsprogramme**

Die Gemeinde Gebenstorf ist Teil des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost, welches am 12. Mai 2021 vom Regierungsrat verabschiedet wurde. Gemäss dem Kartenband sollen um den Perimeter folgende Teilstrategien verfolgt werden:

- Teilstrategie Siedlung: Wachstum in urbanen Entwicklungsräumen fokussieren (Vogelsang als Wohnschwerpunkt)
- Teilstrategie Landschaft: Freiräume im Siedlungsgebiet aufwerten und vernetzen
- Teilstrategie Verkehr – Fuss- und Veloverkehr: Engmaschiges Fuss- und Veloverkehrsnetz in urbanen Entwicklungsräumen anbieten
- Teilstrategie Verkehr – Motorisierter Individualverkehr: Verlässlichkeit der Reisezeit erhöhen und Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Netz sicherstellen (Verkehrsmanagement / Knotenoptimierung)

Spezifische Massnahmen, welche den Perimeter direkt betreffen würden, sind keine festgehalten. Das Agglomerationsprogramm sieht jedoch vor, das Gebiet Vogelsang besser an das bestehende Velonetz anzubinden respektive die Velovorzugsroute Brugg-Baden künftig dort durchzuführen. Hierfür soll der Abschnitt zwischen dem Knoten K440/K438 und dem Knoten Limmatstrasse/Lauffohrstrasse beidseitig mit einem Velostreifen (à je 1.80 m) ausgestattet werden.

## **3.4 Vorgaben auf Gemeindeebene**

### **3.4.1 Allgemeine Nutzungsplanung**

Die Gemeinde Gebenstorf verfügt über eine erst 2022 in Rechtskraft erwachsene allgemeine Nutzungsplanung, von welcher für die vorliegende Gestaltungsplanung folgende Bestandteile relevant sind:

Tabelle 1: Relevante Bestandteile der allgemeinen Nutzungsplanung für den GP

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP)	10. Juni 2021	6. April 2022
Kulturlandplan (KLP)	10. Juni 2021	6. April 2022
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	10. Juni 2021	6. April 2022

Die im Jahre 2017 genehmigte Teiländerung Limmatspitz wurde in der darauffolgenden, nun rechtskräftigen Gesamtrevision unverändert übernommen, namentlich in § 15 BNO (siehe unten). Die heute rechtskräftige Zonierung ist in Abbildung 15 ersichtlich.

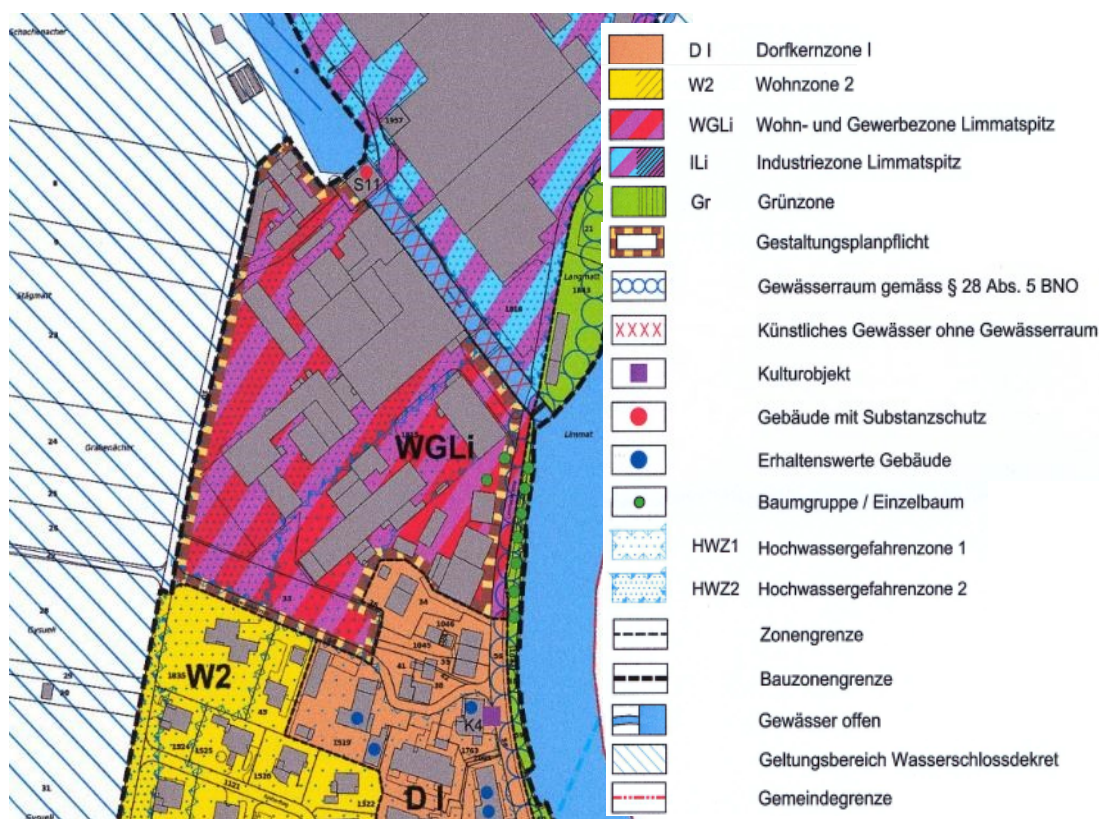


Abbildung 15: Auszug aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan vom 6. April 2022

In der Folge sind die für die vorliegende Planung besonders relevanten Auszüge aus der BNO aufgeführt.

### § 15 Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz WGLi

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Fabrikläden (Verkauf von vor Ort produzierten Waren) und Verkaufsgeschäfte von total max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind zulässig.

<sup>2</sup> Für die Erschliessung und Bebauung der Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz WGLi muss ein Gestaltungsplan erstellt werden.

<sup>3</sup> Zulässig sind 4 Vollgeschosse, mit dem Gestaltungsplan können zusätzlich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden. In der ersten Bautiefe (25 m ab Zonengrenze zur südlich

angrenzenden Bauzone W2) ist ein zusätzliches Vollgeschoss zur zulässigen Vollgeschossanzahl der angrenzenden Bauzone erlaubt. Die maximalen Fassaden- und Gesamthöhen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

<sup>4</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind für Bauten und Aussenräume folgende qualitätssichernden Massnahmen rechtlich festzulegen:

a) Gestaltungskriterien Bauten

- Die alte Spinnerei soll als industrieller Zeitzeuge nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- Die Stellung der Neubauten hat die prägende, orthogonale Ausrichtung des Bestandes aufzunehmen.
- Die Neubauten habe sich durch eine zeitgenössische und hohe architektonische Qualität auszuzeichnen.
- Die Bebauung der westlichen Arealbegrenzung hat markant und präzise, für Fusswege und Blickachsen jedoch durchlässig zu erfolgen.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch über eine ab der Limmatstrasse liegende Einfahrtsrampe zu erfolgen. Für Velos und Carsharing sind attraktive Abstellflächen in der Überbauung vorzusehen. Besucher- und Kundenparkplätze sowie Anlieferungen sind oberirdisch zulässig.

b) Gestaltungskriterien Aussenräume

- Die Freiraumgestaltung hat zusammenhängend, naturnah und mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen zu erfolgen. Die Aussenräume haben eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen.
- Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Wege und Plätze sind soweit möglich und zweckmässig wasserdurchlässig zu gestalten.
- Die privaten und halbprivaten Aussenbereiche zur westlich angrenzenden Landwirtschaftszone haben einen durchlässigen und natürlichen Übergang zur Landschaft zu bilden.

<sup>5</sup> Die Massnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind mit dem Gestaltungsplan aufzuzeigen. Geländeaufschüttungen bis auf die Einstaukote HQ300 zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 0.10 m sind zulässig. Die erforderlichen Massnahmen für den Hochwasserschutz sind mit der Realisierung des 1. Baugesuches gemäss Gestaltungsplan auszuführen.

<sup>6</sup> Grundeigentümer, Unternehmungen und Bauherrschaften in der Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz sowie der Gemeinderat erarbeiten gemeinsam einen Mobilitätsplan. Autoreduziertes Wohnen mit reduzierter Parkplatzanzahl sowie allfällige Parkieranlagen für die angrenzende Industriezone Limmatspitz sind zulässig.

<sup>7</sup> Ein Mobilitätskonzept für Wohnen und Arbeiten hat alle Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, der Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie von kombinierten Mobilitätsformen aufzuzeigen. Massnahmen sind mit dem ersten Baugesuch aufzuzeigen und mit Bezug der Bauten umzusetzen.

Bezüglich sämtlicher Baumasse wird in § 9 BNO auf § 15 verwiesen, einzig die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) wird mit der Stufe III festgelegt.

Ferner sind insbesondere die § 35 (Hochwassergefahrenzone HWZ) sowie § 52 BNO (Parkierung / Mobilitätsmanagement) zu beachten.

Für die Gestaltung entlang der Limmatstrasse ist besonders relevant, dass in Verbindung von § 30 Naturobjekte mit dem Bauzonenplan zwei Bäume im Perimeter geschützt sind, sie sind entsprechend im Situationsplan als Orientierungsinhalt abgebildet. Für diese Bäume gilt nach § 30 BNO, dass sie nicht beseitigt werden dürfen und fachgerecht zu unterhalten sind. Ihr Schutzziel ist mit «ortsbildprägendes Naturelement / Kulturrelikt» bezeichnet. Entsprechend sind sie auf lange Lebensdauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Schliesslich ist der Gewässerraum in Zonenplan und BNO abschliessend festgelegt. Gemäss Bauzonenplan und § 28 Abs. 3 BNO gilt für den Oberwasserbereich des künstlich angelegten BAG-Wasserkanal keine Gewässerraumzone. Am Unterlauf des Kraftwerks hingegen ist ein Gewässerraum festgelegt, dieser betrifft aber nur das Kulturland und nicht das Baugebiet und ist daher für den Gestaltungsplanperimeter nicht relevant. Vom Werkkanal der BAG gehen für den Perimeter also keine Einschränkungen durch einen Gewässerraum hervor.

Hingegen wird der Perimeter durch den Gewässerraum der Limmat tangiert, welcher sich gemäss § 28 Abs. 5 BNO resp. § 127 Abs. 1 lit. a BauG mit einem Uferstreifen von 15 m ab Uferlinie des Gewässers bemisst. Dieser Gewässerraum ist im Situationsplan als Orientierungsinhalt dargestellt und in der Planung berücksichtigt.

Schliesslich sind gemäss § 54 BNO bei Mehrfamilienhäuser Spielplätze zur Verfügung zu stellen, welche 15 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen und kindgerecht (für verschiedene Altersstufen getrennt) auszugestalten sind.

### **3.4.2 Kommunalen Entwicklungsrichtplan Ortskerne**

Die Gemeinde Gebenstorf hat im Rahmen der letzten Gesamtrevision ihrer allgemeinen Nutzungsplanung den «Kommunalen Entwicklungsrichtplan Ortskerne», datierend vom 5. März 2019, erarbeiten lassen. Die ISOS-Schutzziele (siehe Kapitel 3.1.3) wurden mit diesem Entwicklungsrichtplan konkretisiert.

Der «Kommunale Entwicklungsrichtplan Ortskerne» wurde vom Gemeinderat behördenverbindlich verabschiedet. Mit der Genehmigung der revidierten allgemeinen Nutzungsplanung am 6. April 2022 wurden die Festlegungen des Entwicklungsrichtplans in den §§ 10 und 11 BNO (Dorfkernzone I und II) eigentümergebunden festgesetzt.

Der Entwicklungsrichtplan analysiert die verschiedenen Ortskerne der Gemeinde Gebenstorf und legt für jeden Ortskern ein Zielbild und einen Richtplan fest. Für die vorliegende Gestaltungsplanung sind die Vorgaben zum Ortskern Vogelsang massgebend.

Im Zielbild für den Ortskern Vogelsang werden die Gebäude Nrn. 5/6 (Spinnerei), 672 (Labor) und 15 (Giesserei) als erhaltenswert bezeichnet. Dem wird im Gestaltungsplan vollständig Rechnung getragen, indem Spinnerei, Labor und Giesserei erhalten bleiben.



Abbildung 16: Auszug aus dem Zielbild für den Ortskern Vogelsang gemäss Kommunalem Entwicklungsrichtplan Ortskerne

Von den im Entwicklungsrichtplan genannten Ziele werden insbesondere die nachfolgenden mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt und umgesetzt:

- Umnutzung des ehemaligen BAG-Industrieareals in urbanes Wohn- und Arbeitsquartier mit öffentlichem Charakter – Erhalten von identitätsstiftenden Bauten und Elementen.
- Im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Industrieareals soll als Endpunkt der Strasse ein Platzraum im BAG-Areal realisiert werden.
- Freiräume von Neubauten sollen von den typischen Freiraumelementen (Gärten, Vorplätze, Baumgärten und Hofsituation) ausgehen.
- Öffentliche Durchwegung des BAG-Areals sicherstellen

In der Folge wird das Zielbild im Entwicklungsrichtplan in einem Richtplan konkretisiert. Der Richtplan zum Ortskern Vogelsang definiert erhaltenswerte Gebäude und Strukturen. Die Gebäude des Gestaltungsplanperimeters sind dabei als «ausserhalb Richtplanperimeter» bezeichnet, der Richtplan definiert also keine Vorschriften zur Erhaltung oder Umgestaltung dieser Gebäude. Hingegen sollen die Gärten resp. die Freifläche hinter (westseitig) der «Scheune» erhalten bleiben.

Die Grundanliegen des Entwicklungsrichtplans werden also im Gestaltungsplan berücksichtigt.

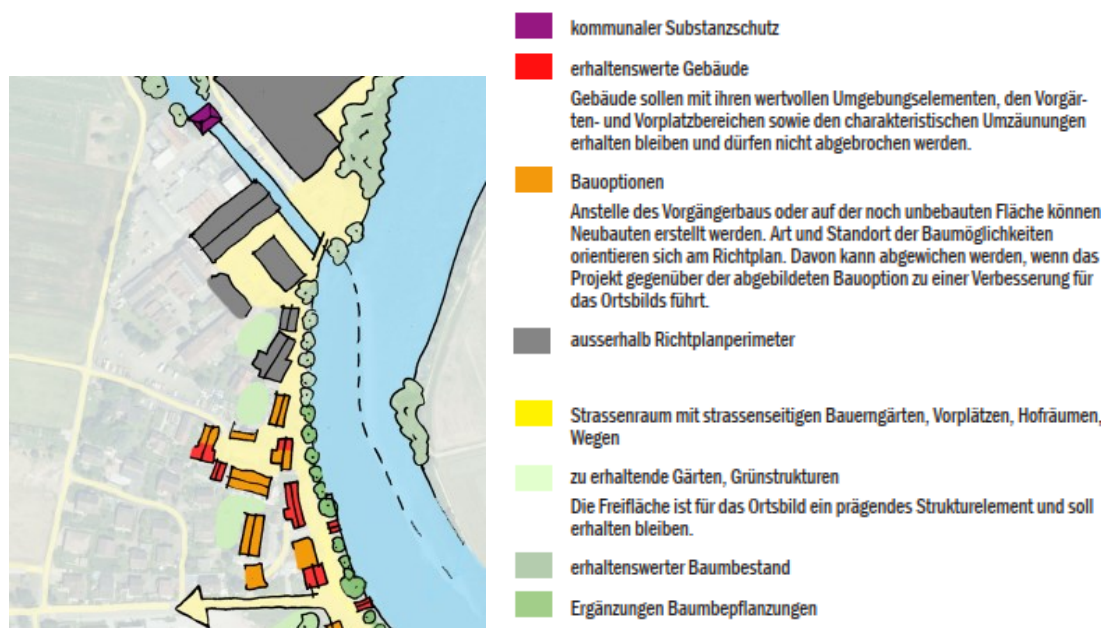


Abbildung 17: Auszug aus dem Richtplan Ortskern Vogelsang gemäss Kommunalem Entwicklungsrichtplan Ortskerne

### 3.4.3 Entwicklung Geelig

Für das südlich des Limmatspitzes liegende Gebiet Geelig wurde im April 2022 der Entwicklungsrichtplan (ERP) Geelig gemäss dem Auftrag nach § 7 BNO erarbeitet, welcher als Grundlage für eine gesamtheitliche Planung des Gebiets dient. Das Gebiet Geelig ist im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt im urbanen Entwicklungsraum festgesetzt. Es gilt daher die Zieldichte von 120 E/ha resp. 150 E/ha sowie eine zu erreichende ÖV-Güteklasse B.

Der ERP sieht demgemäss ein Einwohnerzuwachs bis 2050 um bis zu 2'800 Personen (gesamthaft bis 3'500 E) und zusätzlich eine Weiterentwicklung von Verkaufs- und Gewerbefläche sowie die Beibehaltung von öffentlichen Nutzungen vor. Folglich soll sich das Gebiet Geelig bis 2040 / 2050 zu einem neuen Zentrum resp. «einem eigenständigen Quartier mit einer wichtigen Versorgungsfunktion» entwickeln.

Auf den Gestaltungsplanperimeter könnte sich diese Entwicklung attraktivitätsfördernd auswirken, da das Gebiet Geelig viel näher zum Perimeter gelegen ist als der Ortskern von Gebenstorf.

### 3.4.4 Kommunaler Entwicklungsrichtplan Bahnhofgebiet Turgi

Durch die Nähe des Bahnhofs Turgi zum Perimeter ist seine Funktion und Entwicklung von Bedeutung für die vorliegende Planung.

Auch für das Bahnhofgebiet Turgi wurde ein kommunaler Entwicklungsrichtplan (ERP) erarbeitet und im Juni 2023 vom Gemeinderat behördenverbindlich verabschiedet. Er bildet die Koordinationsgrundlage für die baulichen Entwicklungen am und um das Bahnhofsgebiet. Der ERP sieht grundsätzlich zwei Quartiertypen vor:

Einerseits sollen Gartenquartiere (starke Durchgrünung), welche als reine Wohnquartiere fungieren sollen, erstellt werden, andererseits nehmen die Quartiere am Bahnhof eine Zentrumsfunktion ein (öffentlicher Charakter, erhöhte Dichte).

Die Entwicklung des Bahnhofs Turgi wirkt sich sicherlich attraktivitätsfördernd auf den Perimeter, für den Gestaltungsplan ergeben sich aber keine Handlungsnotwendigkeiten.

## 4 Zentrale Sachthemen

### 4.1 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. In diesem Bereich dürfen in keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel (ca. 328 m ü. M.) liegen oder eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen (siehe Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GschV). Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Der Grundwasser-Mittelwasserstand befindet sich gemäss AGIS-Grundwasserkarte auf knapp 328 m ü. M. Der Grundwasserdurchfluss verläuft mit Fliessrichtung von Südost nach Nordwest.

Das Richtprojekt sieht jedoch sämtliche Eingriffe über der mittleren Grundwasserkote vor, womit aufgezeigt ist, dass die baulichen Absichten ohne Tangierung Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel umgesetzt werden können.

Zudem gilt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> gemäss Ordner Siedlungsentwässerung der kantonalen Abteilung für Umwelt (Kapitel 14.8), dass Regenwasser von Terrassen, Hauszufahrten und Parkplätzen nur über die belebte Bodenschicht versickert werden darf. Dies gilt auch für Umschlagplätze, sofern das Platzwasser keine wassergefährdeten Stoffe enthält.

Bisher wurde das Grundwasservorkommen bereits genutzt: Eine Brauchwasserfassung (Betriebsfassung BAG) ist unter dem Spinnereigebäude vorhanden, das Rückgabebauwerk führt in den Werkkanal BAG. Die Fassung wurde durch Nutzer auf dem BAG-Nordareal (nördlich des Werkkanals BAG) genutzt. Die Konzession dafür ist allerdings Ende des Jahres 2025 ausgelaufen. Auf dem BAG-Nordareal soll eine neue, eigene Grundwasserfassung erstellt werden, womit keine Abhängigkeit mehr zum Perimeter besteht.

### 4.2 Hochwasser

Nahezu das gesamte ehemalige Werkareal der BAG ist aufgrund seiner Lage im Zusammenfluss von Aare und Limmat hochwassergefährdet. Gemäss § 36c BauV sind Schutzmassnahmen für Bauten und Anlagen in gefährdeten Gebieten zu treffen, welche mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis ausgerichtet sind.

Konkret ist der Perimeter gemäss Gefahrenkarte Hochwasser von einer erhöhten Gefährdung betroffen (Abbildung 18). Die Fliesstiefen HQ<sub>100</sub> betragen im Perimeter bis 1.0 m und im Nordwesten des Perimeters sogar über 2.0 m. Die Fliesstiefen HQ<sub>300</sub> betragen ebenfalls grösstenteils bis 1.0 m und im Nordwesten über 2.0 m.

Rund die Hälfte des Perimeters im Nordwesten ist daher gemäss Bauzonenplan der Hochwassergefahrenzone 2 zugewiesen, der daran nach Südwesten anschliessende Bereich ist der Hochwassergefahrenzone 1 zugewiesen (Abbildung 15).

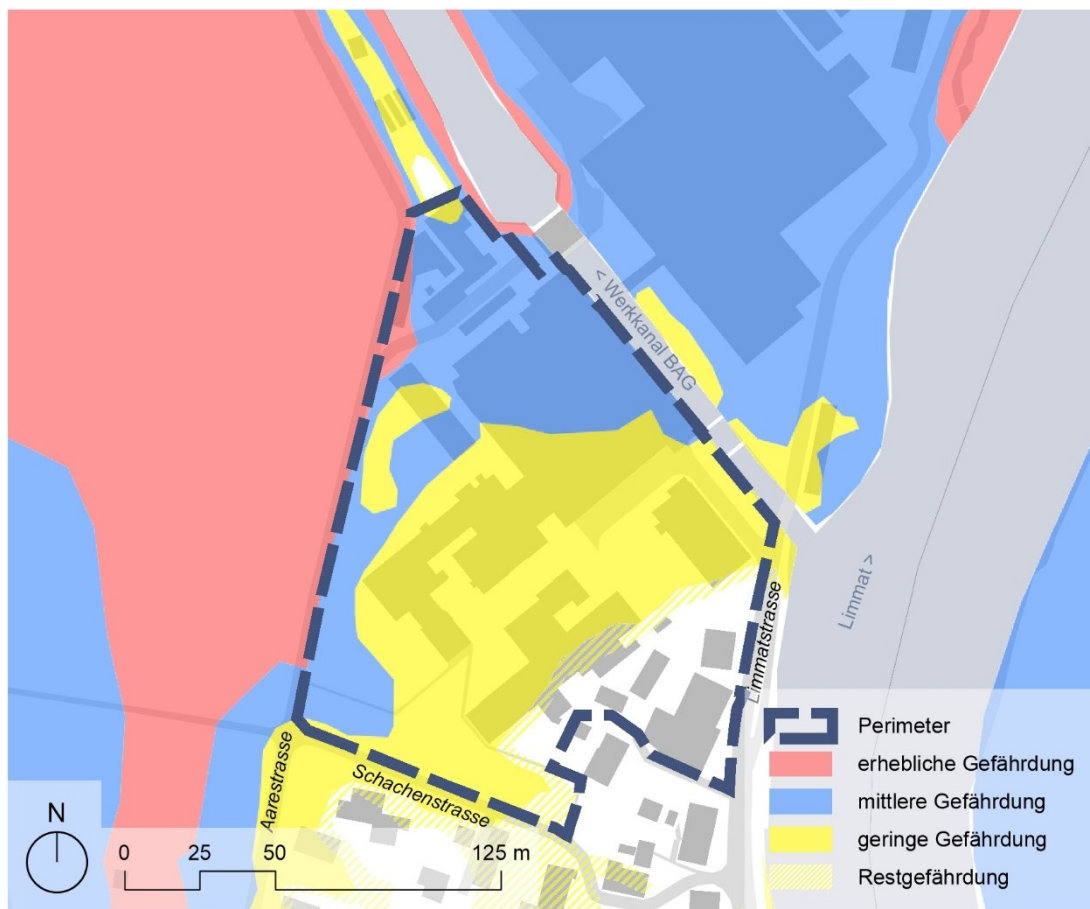


Abbildung 18: Auszug aus der Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: Daten des Kanton Aargau)

Die BAG Immobilien AG wurde als Eigentümerin des BAG-Areals im Jahr 2012 durch die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) zur Erstellung eines Massnahmenkonzeptes zum Hochwasserschutz aufgefordert.

Im Rahmen der Teiländerung Limmatspitz wurde das «Hochwasserschutzkonzept für das BAG-Areal am Limmatspitz» (technischer Bericht vom 22.06.2015 und Massnahmenplan vom 29.04.2016) von der HOLINGER AG, Winterthur, erstellt. Es bildet die Grundlage für die Sicherstellung des Hochwasserschutzes bei der Neuentwicklung des Areals.

Unterdessen wurde das Hochwasserschutzkonzept durch die Holinger AG in einem Hochwasserschutznachweis konkretisiert und der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) zur Sichtung und Stellungnahme eingereicht. Mit den vorgesehenen Schutzmassnahmen soll ein Arealschutz des Perimeters erreicht werden, ohne Abhängigkeiten zum BAG-Nordareal. Die zentralen Massnahmen sind: Vor dem Labor zur Limmatstrasse soll das Areal dabei mit einem Klappschott (und Abschlussmauer) gesichert werden und die Mauer des Werkkanals BAG ist auf das nötige Schutzniveau zu erhöhen. Der Hochwasserschutznachweis wurde von der AGV, vorbehaltlich der abschliessenden Prüfung, welche erst im Zuge des Baugesuches erfolgt, gutgeheissen (E-Mail der AGV vom 30.01.2026).





Abbildung 20: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (Daten der swisstopo und des BAFU, Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

## 4.4 Lärm

Hinsichtlich des Lärmschutzes ist sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten werden.

Im beiliegenden Lärmnachweis (Beilage [7]) sind die zu prüfenden Lärmquellen aufgezeigt und es ist nachgewiesen, dass im Perimeter die geltenden Grenzwerte problemlos eingehalten sind.

Zum Lärmnachweis zu ergänzen ist, dass sich zurzeit ein weiterer Kompressor in der Spinnerei selbst befindet, dieser wird mit der Neuentwicklung des Areals jedoch aufgehoben und ist daher für den Gestaltungsplan nicht relevant.

## 4.5 Körperschall Kraftwerk

Der Betrieb des Kraftwerks Gebenstorf am Werkkanal BAG verursacht Vibrationen, welche unter Umständen die angrenzenden Gebäude beeinträchtigen. Ohne entsprechende Massnahmen können störenden Immissionen in Form von Lärm durch Körperschallübertragung entstehen. Um zu klären, wie dieser Problematik zu begegnen

ist und ob sie gelöst werden kann, wurde die Trombik Ingenieure AG, Zürich, mit Voruntersuchungen beauftragt. Dabei hat sich gezeigt, dass voraussichtlich keine Massnahmen zur Reduktion von Erschütterungen notwendig sind, wohl aber zur Reduktion von Körperschall, um eine gute Wohnqualität zu gewährleisten. Technisch ist dies auch mit der geplanten Tiefgarage durch eine Entkoppelung mittels elastischer Lagerung lösbar, wie in Beilage [8] dargelegt.

## 4.6 Belastete Standorte

Auf dem Areal des Gestaltungsplans waren bis Ende des 20. Jahrhunderts verschiedene Betriebszweige der früheren Firma BAG Turgi untergebracht, wobei je nach Produktionszweig diverse potenzielle Schadstoffe zum Einsatz kamen. Zur Abklärung der Altlastensituation wurden durch die spezialisierte Firma Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, bereits seit über zwanzig Jahren umfassende Untersuchungen mit zahlreichen Sondierungen durchgeführt. Die erwarteten Belastungen konnten dadurch eingegrenzt und quantifiziert werden.



Abbildung 21: Relevante Bodenbelastungen im Perimeter (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Im Perimeter sind gemäss Kataster der belasteten Standorte Belastungen vorhanden (siehe Abbildung 21), namentlich die Standorte Nrn. AA4029.0115-1 als ehemaliger

Betriebsstandort und AA4029.0155-3 als Ablagerungsstandort auf einem Industrieareal. Von den beiden Standorten geht nach aktueller Beurteilung keine Umweltgefährdung aus.

Die beiden Standorte sind unterschiedlich stark belastet, als Schadstoffe wurden Schwermetalle (v.a. Kupfer), Öl-Abfälle und andere Kohlenwasserstoffe identifiziert. Die hohen Belastungen konzentrieren sich auf wenige Orte (ehemalige Standorte von Giesserei, Heizzentrale, Gaskessel, Lager, Glüherei).

Das sanierungsbedürftige Öllager am nördlichen Ende des Areals sowie das Chemikalienlager südlich der Heizzentrale wurden bereits rückgebaut und der Untergrund dekontaminiert.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde das Areal als «belasteter Standort» gemäss Art. 5 der Altlastenverordnung (AltIV) klassiert und in den Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragen. Es liegt jedoch keine Altlast im Sinne der AltIV vor, ohne Aushubarbeiten besteht aus öffentlich-rechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf. Entsprechend liegt unter den bestehenden Gebäuden kein zwingender Handlungsbedarf vor; wird der Boden unter bestehenden Gebäuden nicht saniert, verbleiben sie allerdings im Kataster der belasteten Standorte.

Die Aushubarbeiten werden altlastenspezifisch fachkundig begleitet werden müssen (Leitung der Triage, Materialbeprobung, Kontrolle der Entsorgung, Dokumentation der Sanierung). Ein detaillierteres Entsorgungskonzept nach Art. 16 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) wird mit dem Baugesuch aufzuzeigen sein.

Eine Neubebauung im Perimeter leistet in diesem Sinne einen wichtigen Beitrag zum umweltpolitisch relevanten Anliegen der Altlastensanierung im Bereich der ehemaligen Industrieanlagen der BAG Turgi.

## 4.7 Berücksichtigung Klimawandel

Mit Beschluss vom 8. November 2022 wurde ein eigenes Strategiekapitel H7 «Klima» in den kantonalen Richtplan aufgenommen. Gemeinden sind demnach gehalten, mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen sowie entsprechende Verkehrsinfrastrukturen umzusetzen.

Die Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau hat dafür im kantonalen Geoportal Agis Klimaanalysekarten zur Verfügung gestellt. Daraus lassen sich folgende Erkenntnisse entnehmen:

- Die Klimaanalysekarte (Abbildung 22) zeigt, dass im Perimeter insbesondere zwischen den Gebäuden heute ein Wärmeineffekt (= Temperaturabweichung gegenüber unbebauten Grün- / Freiflächen) von bis zu 4K errechnet wird. Der Perimeter ist allerdings von mässig starken Kaltluftströmungsfeldern beeinflusst, von welchen er allseitig angeströmt wird, da sowohl von der Limmat wie auch von der Aare wie auch von der südlich liegenden bewaldeten

Hügelkuppe des Chörnliisberg Kaltluft zugeführt wird. Bezüglich Kaltlufteinfluss befindet sich der Perimeter also an privilegierter Lage.

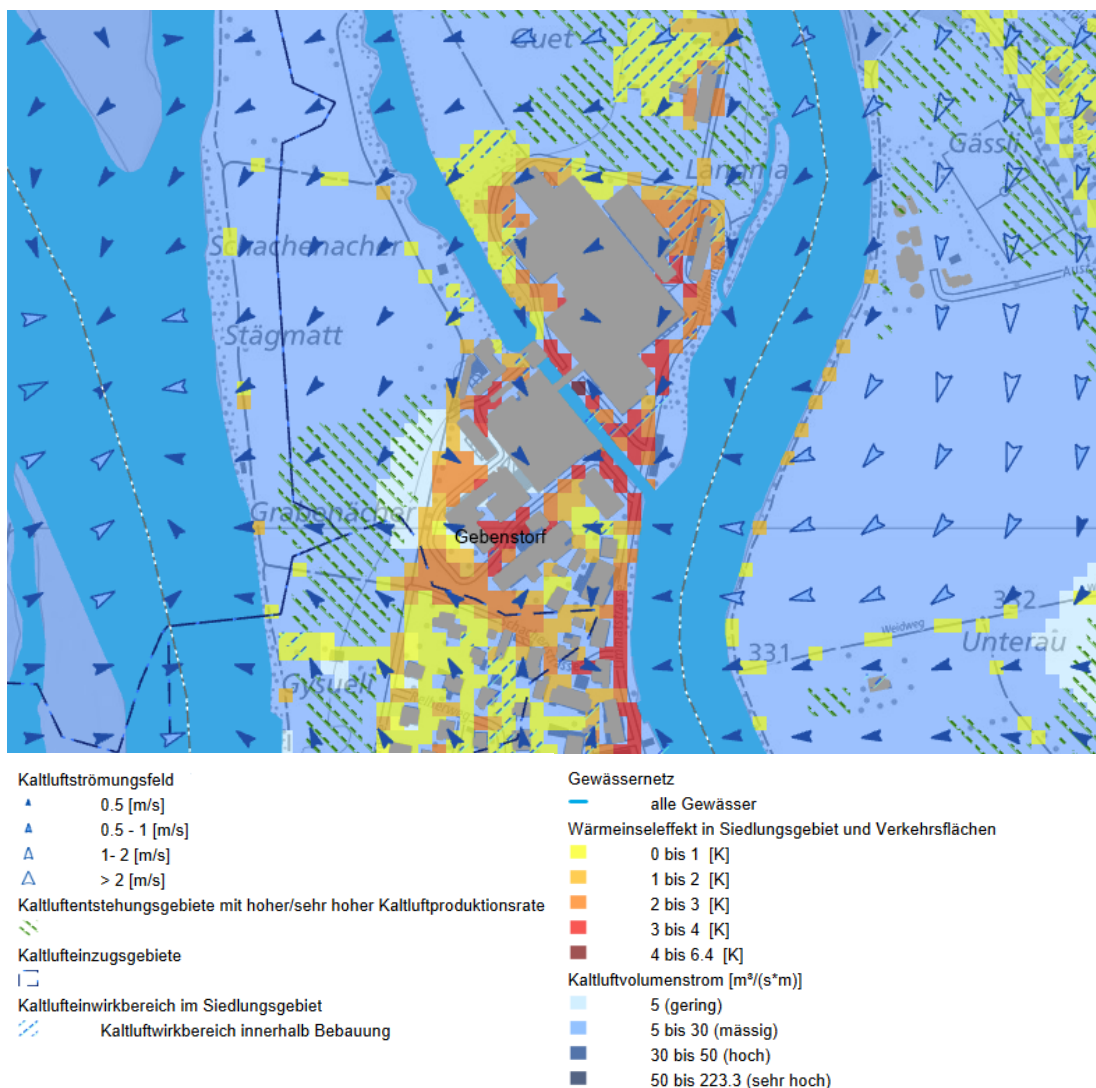


Abbildung 22: Auszug Klimaanalysekarte der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer (Daten des Kantons Aargau)

- In der Planhinweiskarte Tag ist die Physiologisch Äquivalenten Temperatur (PET) berechnet, welche eine Einschätzung der Wärmebelastung für die Bevölkerung am Tag ermöglicht. Im Perimeter wird eine PET von 35°C errechnet, was als starke Belastung (mittlere Kategorie der Beurteilungsskala) beurteilt wird. Als Hinweise für die Planung wird daher formuliert, dass Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig seien (insbesondere Begrünung, Verschattung, Entsiegelung).
- Die Planhinweiskarte Nacht zeigt einen errechneten nächtlichen Wärmeinseleffekt von bis zu 3°C Abweichung, weshalb das Bioklima im Perimeter als ungünstig beurteilt wird. Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden daher empfohlen, wobei neben dem Vegetationsanteil insbesondere die Stellung der Baukörper im Fokus steht, um eine nächtliche Kühlung

durch die Kaltluftströme möglichst zu optimieren. Erwähnenswert über den Perimeter hinaus ist, dass die Limmatstrasse als «sehr ungünstig» (nächtlicher Wärmeinseleffekt grösser als 3°C) beurteilt wird.

- Die Karte Zukunftsszenario 2035 zeigt die errechnete nächtliche Überwärmung um 4 Uhr morgens während einer Hitzeperiode im Jahr 2035. Dabei zeigt sich, dass sich der nächtliche Wärmeinseleffekt um ca. 1.2°C verstärken dürfte, womit nachts eine Temperatur von rund 18°C bis 21°C erreicht würde (zum Vergleich: Besonders belastend sind sogenannte Tropennächte, in welchen die Temperatur nicht unter 20°C absinkt).

Dem Auftrag nach klimaangepassten, insbesondere hitzemindernden Siedlungsstrukturen kommt der vorliegende Gestaltungsplan mit folgenden Massnahmen, welche gestützt auf das Richtprojekt definiert werden, nach:

- Auflockerung der Bebauungsstruktur: Die heutige Bebauung bildet faktisch einen durchgehenden Riegel, welcher den Einfluss von Kaltluftströmen verhindert oder zumindest reduziert. Der Gestaltungsplan sichert eine durchlässigere Bebauungsstruktur. Ein gewisser limitierender Faktor liegt dabei im Erhalt von Spinnerei und Giesserei. Trotzdem wird die Durchlässigkeit für Kaltluftströme im Perimeter in alle Richtungen auf jeden Fall verbessert.
- Der Perimeter ist heute nahezu vollständig versiegelt. Mit dem Gestaltungsplan wird der Versiegelungsgrad auf das nötige Minimum begrenzt.
- Im Perimeter sind heute nur sehr wenige Grünflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Mit dem Gestaltungsplan wird ein deutlich grösserer Anteil an Vegetationsflächen sowie insbesondere auch die Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen gesichert.

Aufgrund dieser Massnahmen ist davon auszugehen, dass die klimatische Situation gegenüber heute klar verbessert wird.

## 4.8 Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Gebenstorf regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen im Reglement über den Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen vom 1. Januar 2023 oder mittels einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Darin ist u.a. vorgesehen, dass planungsbedingte Mehrwerte, welche durch die Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder durch die Anpassung von Bau- und Nutzungsvorschriften mit einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung, Sondernutzungsplanung) entstehen, auszugleichen sind. Mit dem Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup> (Sondernutzungsplanung) werden die Nutzungsmöglichkeiten erhöht, was zu einem planungsbedingten Mehrwert führt.

Für die Berechnung des Ausgleichs solcher Planungsvorteile ist der Gemeinderat verantwortlich. Dazu kann er externe Fachleute beauftragen. Der Gemeinderat teilt den betroffenen Grundeigentümerinnen den zu erwartenden Mehrwert und die zu er-

wartende Ausgleichsleistung in der Regel im Rahmen des raumplanerischen Mitwirkungsverfahrens mit und bietet ihnen an, eine Vereinbarung über Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu schliessen. Die Beschlussfassung über den einen Planungsvorteil auslösenden Sondernutzungsplan setzt in der Regel eine unterzeichnete Vereinbarung über die Ausgleichsleistung voraus. Kommt zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerinnen keine Einigung über die Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu Stande, erlässt der Gemeinderat nach Rechtskraft der mehrwertauslösenden Planung eine Verfügung.

## 5 Richtprojekt

### 5.1 Qualitätssicherndes Verfahren

Das Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan wurde basierend auf dem Siegerprojekt, welches aus einem Studienauftrages hervorging, entwickelt. Der Studienauftrag wurde von April bis Dezember 2023 durchgeführt. In diesem Zeitraum haben fünf Planungsteams, bestehend aus den Disziplinen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur im Auftrag der Eigentümerschaft Ideen und Beiträge für ein städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochwertiges Wohnquartier erarbeitet, welches den historischen Bestand und neue Bauten zu einem harmonischen Konzept zusammenfügen. Das Verfahren wurde von einer Jury, bestehend aus externen Fachleuten sowie kantonalen Vertreterinnen und Vertretern und Gemeindevertreterinnen begleitet.

Der Projektvorschlag von der Duplex Architekten AG, Zürich, und Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich, hat die Jury hinsichtlich der umfangreichen Themen und Anforderungen besonders überzeugt. Begeistert hat dabei auch der Ansatz, den Werkkanal zu einem öffentlichen Raum umzugestalten und erlebbar zu machen. Im Vergleich zu anderen Projektvorschlägen wird damit die Adresse des Areals nicht auf einen punktuellen Ankunftsplatz reduziert, sondern der Öffentlichkeit wird das Areal durch den Wegraum am Kanal in einem grösseren Rahmen erlebbar gemacht. Insgesamt wird die harmonische Ausgewogenheit des Ensembles als besondere gestalterische Leistung gewürdigt, mit der die heterogenen Bestandsbauten zu einem auch funktionalen und sozialräumlich sinnvollen Ganzen verschmolzen werden.

Auf einen vollständigen Beschrieb (Architektur/Städtebau sowie Freiraum) des Richtprojekts wird im vorliegenden Planungsbericht verzichtet, da die zugrundeliegende Analyse sowie die Ziele und Umsetzungsdetails im Richtprojektdossier selbst ausführlich dargelegt sind. An dieser Stelle wird daher auf die Beilage [5] verwiesen. In den folgenden Kapiteln sind die relevanten Themen aufgeführt, welche das Richtprojekt betreffen, aber im Dossier in der Beilage nicht explizit abgehandelt sind.

### 5.2 Weiterentwicklung zum Richtprojekt

Die Jury des Studienauftrags hat zum Abschluss des Verfahrens Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts formuliert, welche in der weiteren Entwicklung zum Richtprojekt als Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt wurden. Die Weiterentwicklung des Projekts wurde dabei von einem Ausschuss der Jury begleitet:

- Marie-Theres Caratsch, konzeptC, Expertin Architektur,
- Samuel Flückiger, KARO, Experte Städtebau, Raumplanung
- Rainer Zulauf, Experte Landschaftsarchitektur

Der jeweils aktuelle Überarbeitungsstand wurde anlässlich von vier Sitzungen mit dem Ausschuss der Jury besprochen. Auf diese Weise wurde das Projekt zum beiliegenden Richtprojekt (Beilage [5]) finalisiert, welches die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan darstellt. Nachfolgend sind die wichtigsten Anpassungen, welche jeweils mit dem Ausschuss der Jury besprochen und von diesem gutgeheissen wurden, aufgeführt.

### **Architektur / Städtebau**

- Erhalt des Spinnereigebäudes bis an den Werkkanal, mit Durchbruch des 1. und 2. Vollgeschosses für den öffentlichen Freiraum, um die Freispielung und Zugänglichmachung des Werkkanals als zentrales Qualitätsmerkmal beizubehalten (für eine ausführliche Begründung siehe Beilage [10])
- Gestaltung des Spinnereigebäudes mit Satteldach
- Verzicht auf auskragende Balkone am Spinnereigebäude
- Weiterentwicklung Labor und Neubau: Stärkung Eigenständigkeit, präzise Ablesbarkeit von Bestand und neuer Schicht (Anbau), Einschneiden (Hof) als Ausdruckelement
- Gesamterhalt Giesserei inkl. Fassade Nord-Ost
- Vereinheitlichung der Volumetrie der bestehenden Giesserei mit dem Anbau (First durchlaufend, keine Anbauten zur Gartenschicht, durchlaufende Gauen möglich)
- Sicherung Erhalt Kamin
- Ersatzneubau Scheune (Klärung Volumen, Dachform, Fassadengestaltung, Materialisierung)

### **Freiraum**

- Bestätigung untergeordnete Wegverbindungen in die Auenlandschaft
- Bestätigung rigide Formensprache
- Befestigte Ausführung des Bereichs der Kanalpromenade im Bereich des Gewässerraums (Ankunftsort, städtebauliche Bedeutung)
- Bestätigung der informellen Durchgrünung des Wohnumfeldes (ohne spezifische Gehölzthemen für die Höfe)
- Durchlässige Gestaltung im Übergang zur Auenlandschaft
- Tieferlegung der halböffentlichen Freiräume gegenüber den privaten Aussenräumen (Siedlungsrand zum Feldweg)
- Bestätigung Vorplatz als eher untergeordnete, begrünte Fläche, Fokus liegt auf der Werkpromenade als öffentlicher Raum

Im März 2025 wurde von der Gemeinde, gemäss dem Auftrag von § 63 BNO, die Fachkommission Bau neu eingesetzt. Diese ist vom Gemeinderat u.a. zur Beurteilung von Sondernutzungsplänen beizuziehen. Richtprojekt und Gestaltungsplan wurden daher im Zuge der Überarbeitung nach einer ersten Stellungnahme des Kantons ebenfalls der Fachkommission Bau im Winter / Frühling 2025 / 2026 vorgestellt. Dabei wurde u. a. eine Überarbeitung des Baubereichs E (Ersatzneubau Scheune) ange-regt. Die von der Fachkommission vorgebrachten Anregungen sind in die Erarbeitung

des vorliegenden Richtprojektstandes eingeflossen. Eine abschliessende Beurteilung durch die Fachkommission ist noch nicht erfolgt.

Im Gestaltungsplan sind trotzdem die zentralen Qualitätskriterien für einen Ersatzneubau im Baubereich E ausformuliert und gesichert. Bei der Geometrie des Baubereichs werden jedoch etwas grössere Spielräume als in den übrigen Baubereichen gewährt (siehe Kapitel 6.4.2).

### 5.3 ISOS und Umgang mit dem Bestand

Das Ortsbild von Vogelsang/Gebenstorf ist gemäss ISOS von regionaler Bedeutung, siehe Kapitel 3.1.3. Der grösste Teil des Perimeters liegt dabei in der Umgebungszone II, Industrieanlage. Die Gebäude Nrn. 16 und Nr. 17 liegen im Gebiet 1, Dorf. Das ISOS beinhaltet keine weitergehenden Informationen zum Perimeter.

Die Jury wurde in der Überarbeitung des Richtprojekts mehrmals hinzugezogen und hat hierbei auch zum Umgang mit dem ISOS Stellung bezogen.

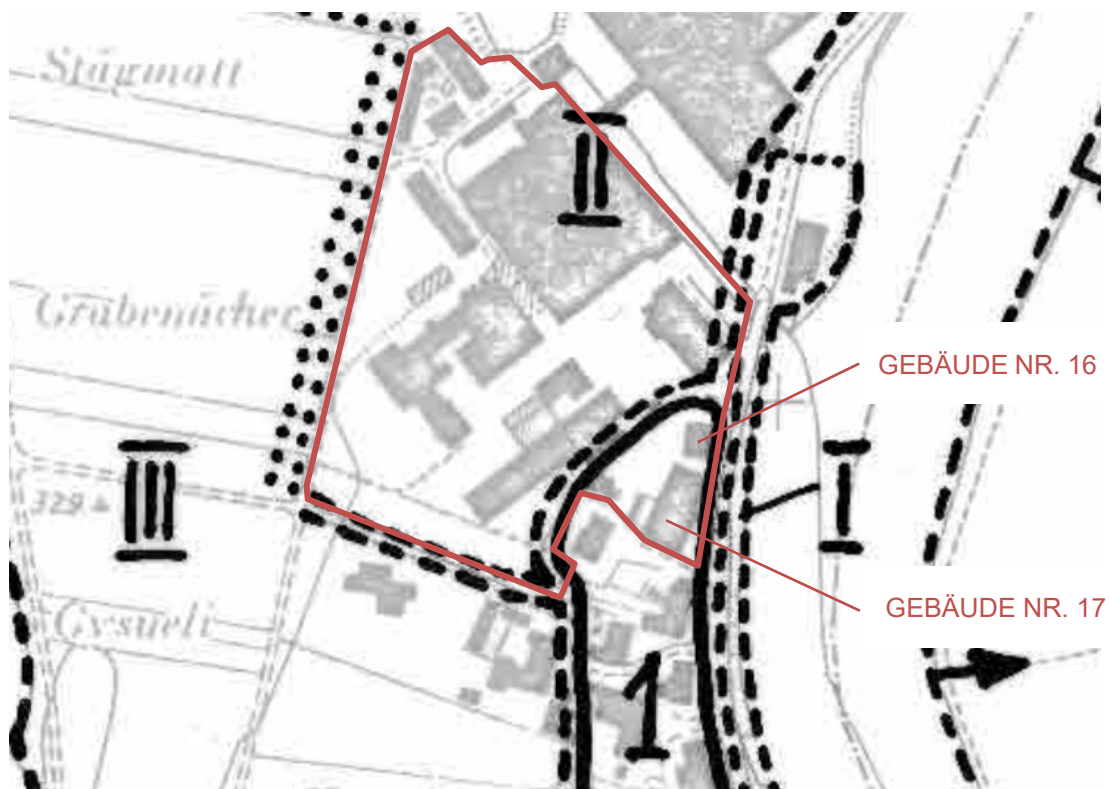


Abbildung 23: Auszug aus dem ISOS für Vogelsang (Gebenstorf), Perimeter rot umrandet

#### 5.3.1 Umgebungszone II

Für die Umgebungszone II, Industrieanlage gilt das Erhaltungsziel b, das heisst, Erhalt der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind. Die neue Überbauung darf dieses wertvolle Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Eigenschaften, welche für das angrenzende Ortsbild relevant sind:

- Zusammenhängend lesbares Areal mit Grossformen

- Prägende, vom Dorf sichtbare Bestandesbauten (Giesserei, Spinnerei, Labor)
- Kamin
- Orthogonale Anordnung der Bestandesbauten
- Zugang/Ankunft entlang der Limmatstrasse und Werkkanal
- Siedlungsrand / Durchblicke zum westlich angrenzenden wertvollen Landschaftsraum

Der Umgang mit dem Bestand bzw. dessen Teilerhalt ist ein wichtigste Entwurfsthema im Richtprojekt und entsprechend auch relevant für den Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan sichert den Erhalt von Giesserei, Spinnerei und Labor (siehe Abbildung 24). Erweiterungen und Aufstockungen respektieren die bestehenden Bauten und führen die vorhandene Struktur sorgfältig weiter. Der Kamin, welcher von weit her sichtbar ist, wird erhalten und kann gemäss den Planungsabsichten zu einem Aussichtsturm ausgebaut werden.

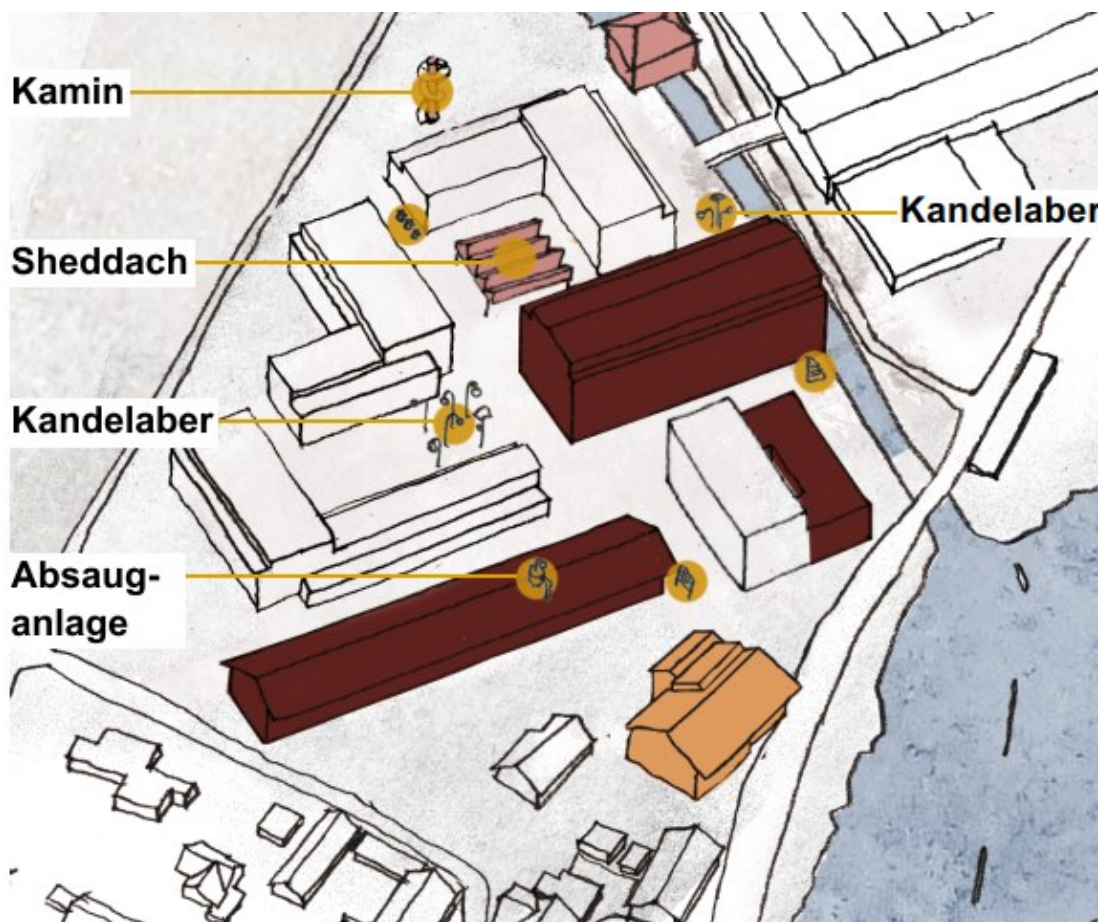


Abbildung 24: Bestand und Neubauten sowie arealtypische Relikte (Kamin, Sheddach, Kandelaber, Duplex Architekten AG)

Die neuen Gebäude im nordwestlichen Arealteil (siehe Abbildung 25) nehmen die Grundausrichtung und die Volumensprache der Industrieanlage auf und fügen sich so in das historische Gefüge ein. So bleibt das Areal weiterhin als Grossform lesbar. Zu den südlich gelegenen zweigeschossigen Einfamilienhäusern (Dorfkernzone) wird ein ausreichender Abstand gewahrt.

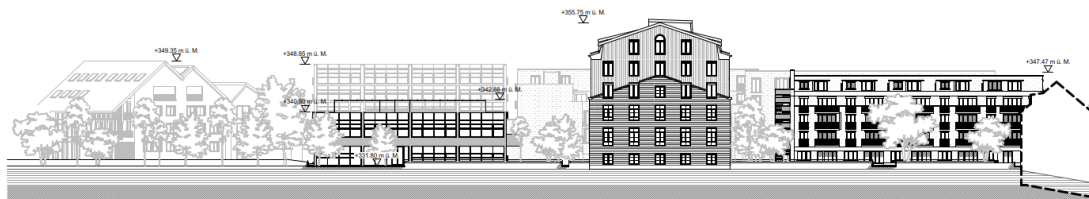


Abbildung 25: Arealansicht von Nordosten resp. vom Werkkanal BAG her (Quelle: Duplex Architekten AG)

Der Aussenraum besteht aus einem Zusammenspiel von Hof-/Gassenräumen und bildet durch die fließende Abfolge eine neue Offenheit. Der Zugang zum Areal entlang der Limmatstrasse nimmt auf die historische Vorgartensituation im Dorfkern von Vogelsang Bezug und ist als attraktiver Ankunftsort (unter Berücksichtigung der Vorgaben für den Gewässerraum) auszugestalten. Die «Gesichter» der Gebäude zur Limmatstrasse bleiben erhalten (Labor), bzw. wird die Scheune durch einen Neubau ersetzt, welcher sich an den Bestand anlehnt (siehe Kapitel 5.3.2).

Die Bauten zum westlich gelegenen Landschaftsraum nehmen durch die Höhenstufung auf diesen Rücksicht. Durch eine Festsetzung bestockungsfreier Bereiche entlang des Feldweges bleiben Ausblicke in die Natur- und Kulturlandschaft langfristig erhalten. Der Gestaltungsplan fordert für den Siedlungsrand explizit eine durchlässige Gestaltung (Sichtbeziehungen). Die Schnittstelle zwischen Wohnumfeld und dem Feldweg ist mit diversen halböffentlichen Freiraumnutzungen angereichert. In der Ausbildung als untergeordnete Waldgarten-Situation reichern die westlichen Freiraumbereiche die Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld an und bieten unterschiedlichen Generationen Raum für Aneignung und Bespielung.



Abbildung 26: Arealansicht vom westlichen Landschaftsraum resp. von Nordwesten her (Quelle: Duplex Architekten AG)

Insgesamt werden durch die neue Überbauung die spezifischen Elemente des Areals gestärkt und weiterentwickelt sowie bestmöglich auf das angrenzende Ortsbild reagiert. Der Perimeter kann so seine Eigenständigkeit bewahren, ohne die Umgebung zu beeinträchtigen.

Dazu zählt auch, dass das Kraftwerk des Werkkanals BAG, welches im ISOS zwar nicht speziell erwähnt ist, aber als prägender Teil der Industrieanlage betrachtet werden muss und im kommunalen Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet ist, nicht beeinträchtigt wird. Das Kraftwerk liegt jedoch ausserhalb des Perimeters und bleibt mit dem vorliegenden Gestaltungsplan unverändert. Ein Schnittpunkt liegt jedoch in der Zugänglichkeit zum Kraftwerk, welche jedoch im Grundsatz unverändert gewährleistet wird, siehe Kapitel 5.4.4.

### 5.3.2 Gebiet Dorf

Zwei Gebäude innerhalb des Perimeters liegen im Gebiet Dorf, Erhaltungsziel A, siehe Gebäude Nrn. 16 und 17, Abbildung 23. Das Erhaltungsziel A bedeutet, Erhalt der Substanz, das heisst alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten, störende Eingriffe zu beseitigen.



Abbildung 27: Gebäude Nr. 17 (Quelle: Google StreetView)

Das Gebäude Nr. 17 befindet sich damit am Rande des Dorfkerns und anders als die Mehrheit der Bauten in der Dorfkernzone I, wird es in der BNO nicht als erhaltenswert eingestuft. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude abgebrochen werden dürfen, weil der Umgang mit dem ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung grundsätzlich abgehandelt worden ist. In gewissem Sinne wurde aber auch die Interessenabwägung in das qualitätssichernde Verfahren (Studienauftrag) und den Gestaltungsplan delegiert.

Das Richtprojekt schlägt einen Ersatzneubau an der Stelle der Scheune (Gebäude Nr. 17) vor, das Gebäude Nr. 16 wird zugunsten eines grosszügigen Ankunftsorts abgerissen. Der Ausschuss der Jury wurde in die Erarbeitung des Richtprojekts einbezogen. U.a. wurde dabei auch der Umgang mit der Scheune thematisiert. Der Ausschuss der Jury beurteilte ein Ersatzneubau als verhältnismässig. Nachfolgend werden die Gründe hierfür erläutert.



Abbildung 28: Gebäude Nr. 16 (Quelle: Google StreetView)

Das Gebäude Nr. 17 übernimmt im Gefüge der Limmatstrasse eine doppelte Rolle. Es bildet den Abschluss der historischen Bebauung und war bereits im Bestand das volumenstärkste Element der Abfolge. Gleichzeitig markiert es als Scharnier den Übergang zur neuen Bebauung der Industriezone und vermittelt damit zwischen unterschiedlichen Massstäben. Es ist auch das grösste Volumen der Abfolge, wie in der Abbildung 29 ersichtlich. Aus diesen Gründen (Abschluss und Übergänge) wird das Gebäude im übergeordneten Kontext betrachtet und nicht nur in Bezug auf den Dorfkern.

Vor diesem Hintergrund bestätigt die Jury eine von der Limmatstrasse als dreigeschossig wahrnehmbare volumetrische Setzung (baurechtlich sind es 4 Vollgeschosse) mit klarer Dachfigur und präziser Fassadengliederung als geeignete Grundlage für die weitere Bearbeitung. Der Bau schafft ein hochwertiger Übergang von der historischen Bebauung entlang der Limmat hin zum dichten, urbanen Quartier.

Aus der Diskussion mit der Fachkommission im Frühjahr 2026 wurde angestossen, das Richtprojekt in Baubereich E nochmals zu überarbeiten. Der dargestellte Richtprojektstand (Beilage [5]) entspricht dem aktuell favorisierten Stand.

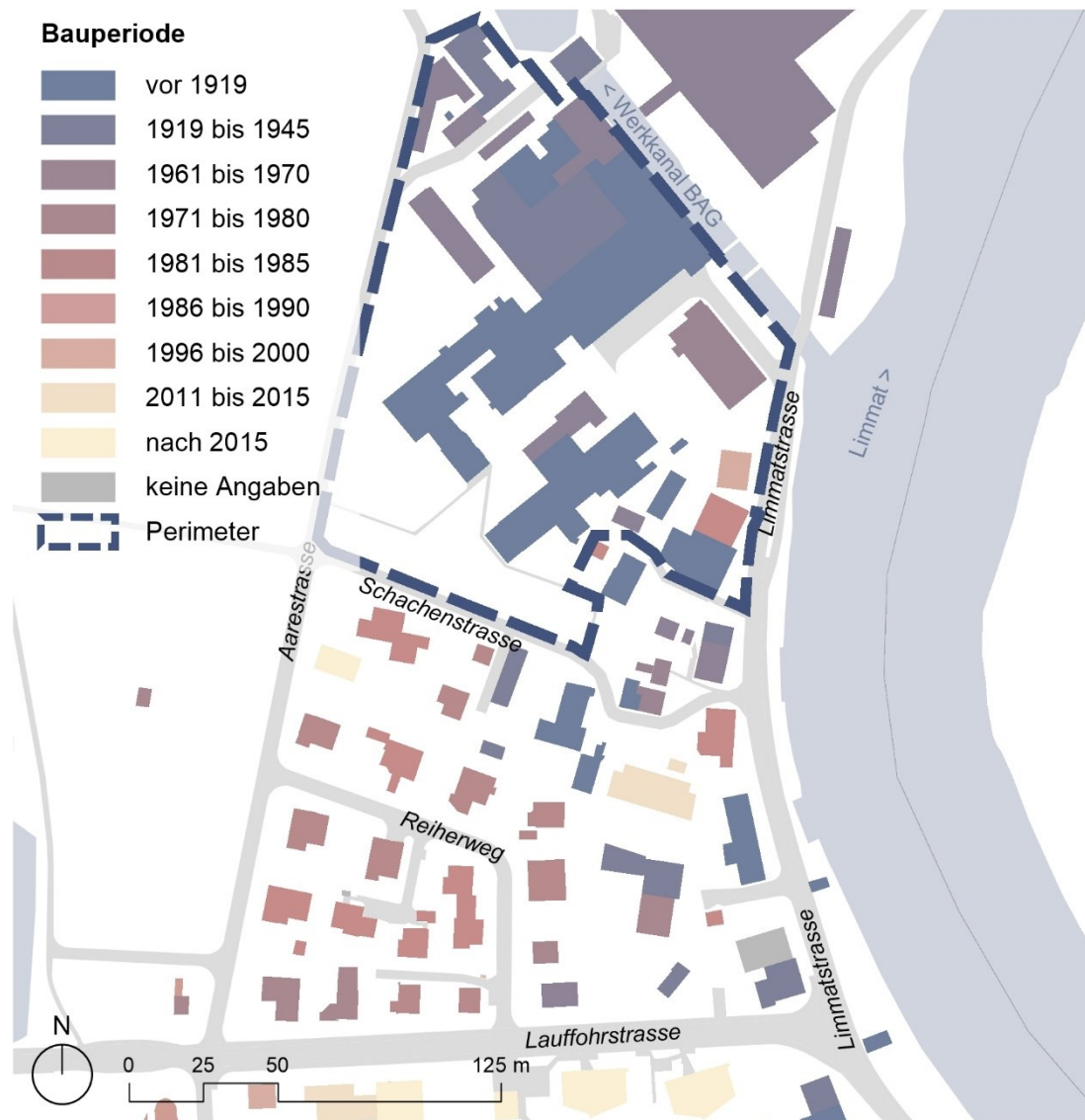


Abbildung 29: Gebäudealter gemäss Angaben im GWR (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Folgende Kriterien für den Ersatzneubau werden aufgrund der Hinweise der Jury und der Fachkommission Bau der Gemeinde mit dem vorliegenden Gestaltungsplan entsprechend ermöglicht/gesichert.

Der Ersatzneubau nimmt Bezug zur traditionellen Scheunenarchitektur und nimmt die folgenden städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der bestehenden Scheune auf und entwickelt sie weiter hinsichtlich:

- Stellung im Strassenraum und Gliederung des Baukörpers (gesichert durch den Baubereich)
- Dachform, Neigung (32° - 42°) und Firstrichtung
- Adressierung (Limmatstrasse)
- Typische Freiraumelemente (Vorgarten, Vorplatz)
- Fassadenöffnungen (Lochfenster, Lauben)
- Fassadenelemente (Fensterläden, Holztore/Tenntor)

- Fassadengestaltung (regelmässige Anordnung der Fenster)
- Materialisierung (Mischkonstruktion Massivbau/Holzbau)

Bzgl. Geschossigkeit werden 3 Geschosse werden als städtebaulich und ortsbildlich nachvollziehbar beurteilt. *Hinweis: Baurechtlich betrachtet handelt es sich um vier Vollgeschosse, da ein zweites, voll belichtetes Dachgeschoss zugelassen wird, welches baurechtlich als zusätzliches Vollgeschoss gilt, siehe Kapitel 6.6.2.*

Eine weitere Anforderung an den Ersatzneubau stellt die Tiefgaragenzufahrt dar. Da die Erschliessung des Areals gemäss BNO ab der Limmatstrasse zu erfolgen hat, wurde bereits im Studienauftrag entschieden, dass die Zufahrt und Rampe im Volumen des Ersatzneubaus integriert sein muss.



Abbildung 30: Fussabdruck Abbruch / Neubau Baubereich E (Scheune), ohne Massstab  
(Quelle: Duplex Architekten AG)

Die in den SNV formulierten Kriterien für den Ersatzneubau werden in Kapitel 6.4.2 im Detail erläutert. Des Weiteren wird der Entwurf des Ersatzneubaus im Richtprojekt in Beilage [5] genauer beschrieben.



Abbildung 31: Schema Gestaltung Ersatzneubau Baubereich E (Scheune), ohne Massstab  
(Quelle: Duplex Architekten AG)

Das Gebäude liegt gemäss BNO nicht in der Dorfkernzone und wird in der Nutzungsplanung nicht als erhaltenswert eingeschätzt. Mit dem Neubau lässt sich zusätzlicher Wohnraum erstellen und ein verträglicher Übergang von der Dorfkernzone zu den Grossformen auf dem Areal schaffen. Durch die Anlehnung an den Bestand werden die vorhandenen Qualitäten zeitgemäss weiterentwickelt.

## **5.4 Strassen- und Fusswegerschliessung**

### **5.4.1 Erschliessungskonzept**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt in erster Linie über die Limmatstrasse. Ab der Limmatstrasse erfolgt direkt die Zufahrt in die Tiefgarage, welche in die Scheune integriert ist. Die Parkierung für die Bewohnenden ist in der Tiefgarage angeordnet. So kann die gesamte Überbauung im Innern oberirdisch autofrei ausgestaltet werden. Einzig am Rand des Perimeters sind Besucher- und Kundenparkplätze vorgesehen: Auf dem Ankunftsplatz (Vorplatz Limmatstrasse) an der Limmatstrasse sind 10 oberirdische Besucherparkfelder vorgesehen sowie je weitere 10 Parkfelder auf zwei Parkflächen an der Schachenstrasse, insgesamt also 30 oberirdische Parkfelder. Im Richtprojekt sind gesamthaft (ober- und unterirdisch) 280 Parkfelder vorgesehen.

#### **Fussverkehr**

Die siedlungsinternen Wege und der öffentliche Raum entlang des Werkkanals sind grundsätzlich dem Fussverkehr vorbehalten, einzig für besondere Zwecke (Blaulicht- oder Umzugsfahrzeuge) soll die Zufahrt ebenfalls gewährleistet werden. Das Areal ist intern sowohl gut vernetzt und die verschiedenen Bereiche sind ohne Umwege erreichbar.

#### **Veloverkehr**

Für den Veloverkehr sind keine separaten Durchgangswege durch die Überbauung vorgesehen, die innere Erschliessung soll von Fuss- und Veloverkehr gemeinsam genutzt werden.

Die nötige Anzahl Veloabstellplätze ist gemäss § 43 Abs. 4 BauV nach der Norm VSS 40 065 zu erstellen, ergänzend ist nach § 44 Abs. 2 BauV die VSS 40 066 auszuführen. Für den Wohnungsschlüssel gemäss Richtprojekt sind demnach insgesamt 696 Veloabstellplätze notwendig, davon sind 223 Kurzzeit-Abstellplätze und 473 Langzeit-Abstellplätze. Die detaillierte Berechnung findet sich in Anhang 3. Dabei dürfen die Kurzzeit-Abstellplätze maximal 30 m vom Hauseingang entfernt sein und sollen möglichst keine Höhendifferenz zum Hauseingang aufweisen. Die Langzeit-Abstellplätze dürfen maximal 100 m von den Hauseingängen entfernt liegen. Die Langzeit-Abstellanlagen für Wohngebäude sind zu überdachen. Das Richtprojekt zeigt auf, dass diese Anforderungen gewährleistet werden können.

Gemäss VSS 40 065 darf die Realisierung bei ungewisser Nachfrage in zwei Schritten erfolgen, wobei in einem ersten Schritt zwei Drittel des errechneten Bedarfs erstellt werden; die nötige Fläche für die Umsetzung des restlichen Drittels ist freizuhalten. Das Richtprojekt sieht eine solche etappierte Umsetzung vor, wie in Anhang 3 aufgezeigt, sind also mindestens 464 Abstellplätze sofort bereitzustellen, für weitere 232 Abstellplätze ist der nötige Raum freizuhalten.

### **Blaulichtfahrzeuge**

Die Zufahrt für die Feuerwehr und weitere Blaulichtorganisationen ist gewährleistet. Die Zufahrtsrouten und Aufstellplätze für die Feuerwehr (siehe Situationsplan «Erdgeschoss / Schleppkurven» des Richtprojekts, Beilage [5]) sowie die Hydrantenplatzierung (siehe Anhang) wurde mit den seitens Gemeinde verantwortlichen Personen besprochen. Sämtliche interne Haupterschliessungsachsen sind befahrbar und in Materialisierung und Dimensionierung entsprechend eingeplant.

### **Anlieferung**

Aufgrund der Pflicht für gewerbliche Nutzungen in Baubereichen B und C (optional auch in D) ist insbesondere zu diesen Baubereichen eine Anlieferung zu ermöglichen. Anlieferung muss also über die Kanalpromenade sowie über den Vorplatz Limmatstrasse zugelassen werden. Wie im Situationsplan «Erdgeschoss / Schleppkurven» (siehe Beilage [5]) ersichtlich, kann ein Lastwagen im Bereich der Einmündung der Kanalpromenade auf die Limmatstrasse wenden.

In Baubereich A steht ein Atelierwohnen (Kombination von Wohnen und Arbeiten) im Fokus, wofür keine direkte Anlieferung per Lastwagen notwendig ist. Ausnahmsweise wäre aber eine Zufahrt in den Hof (bis zum Sheddach) oder via Kanalpromenade möglich.

Mit Umzugsfahrzeugen kann analog zu Blaulichtfahrzeugen ausnahmsweise ins Innere der Überbauung (Höfe / Gassen) gefahren werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Planungsabsichten sehen auf dem Vorplatz Limmatstrasse neben Baubereich E für die Entsorgung eine Unterflursammelstelle vor. Die räumlichen Verhältnisse auf dem Vorplatz Limmatstrasse sind allerdings so beengt, dass ein Wegfahren über den Vorplatz Limmatstrasse selbst für den Entsorgungslastwagen gar nicht möglich ist. Der Lastwagen fährt daher nach der Leerung der Sammelstelle eine Wendeschleife um die Baubereich C und D, um wieder auf die Limmatstrasse ausfahren zu können.

Eine Anordnung der Sammelstelle unmittelbar an der Limmatstrasse ist aufgrund der Einschränkungen durch den Gewässerraum nicht möglich.

### **Neue Bushaltestelle**

Der Perimeter ist heute schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden (siehe Kapitel 2.5.2). Die Gemeinde ist aktuell jedoch dabei, die Planung einer neuen Bushaltestelle im Bereich des BAG-Areals voranzutreiben. In einem ersten Schritt wurde dabei auch die Platzierung der neuen Haltestelle an der Limmatstrasse auf Höhe des

Perimeters oder auf dem Perimeter selbst geprüft. Allerdings musste festgestellt werden, dass die für eine hindernisfreie Haltestelle (gemäss Behindertengleichstellungsgesetz BehiG, SR 151.3) nötigen Dimensionen und Anlagen aufgrund der räumlichen Einschränkung durch Labor (Baubereich C), Scheune (Baubereich E) sowie die geschützten beiden Bäume und der Tatsache, dass die Arealerschliessung gemäss BNO ebenfalls an dieser Lage erfolgen muss, nicht möglich ist. Überdies wäre hier eine Anordnung der Haltestelle ausserhalb des Gewässerraums nicht möglich.

Zurzeit wird daher die Anordnung der Haltestelle inkl. Wendemöglichkeit auf dem BAG-Nordareal (nördlich des Werkkanals BAG) geprüft. Möglichkeiten dafür wurden bereits aufgezeigt.

Seitens des Kantons, Abteilung Verkehr, wurde im Jahr 2024 ein Buskonzept Baden-Turgi-Gebenstorf erarbeitet, welches eine neue Haltestelle in der Umgebung des Perimeters mitbetrachtet hat. Im Nachgang dazu wurde von der kantonalen Fachstelle ergänzend der Vorschlag eingebracht, die neue Haltestelle nicht auf dem BAG-Areal, sondern an der Lauffohrstrasse zu erstellen. Ab Perimeter würde dies eine Gehdistanz von maximal 300 m bedeuten, womit der Perimeter durch diese Haltestelle immer noch optimal erschlossen wäre.

Eine Ideallösung ist aus diesen Gründen zurzeit noch nicht definiert. Weitere Abklärungen werden von Gemeinde und Kanton zusammen mit der PostAuto AG vorangetrieben.

Für den Gestaltungsplan von Relevanz ist die Tatsache, dass erwartet werden kann, dass die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) in absehbarer Zeit deutlich verbessert wird und dass die notwendige neue Haltestelle ausserhalb des Perimeters angeordnet wird. Weitere Festlegungen Gestaltungsplan sind nicht notwendig.

#### **5.4.2 Sichtzonen**

Es gelten die Vorgaben nach § 42 BauV und damit des Merkblatts «Sicht im Strassenraum» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Februar 2021. Ergänzend kann die VSS-Norm 40 273a «Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» zu Rate gezogen werden. Damit besteht eine ausreichende Grundlage, um die nötigen Sichtzonen im Bauprojekt einfordern zu können.

Da sich der Perimeter in einem mit Tempo 30 verkehrsberuhigten Quartier befindet und die Limmat- und Schachenstrasse einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) unter 2'000 Fahrzeugen aufweisen, ist in der Regel eine Knotensichtweite von 25 m (bei nicht vortrittberechtigter Situation) bei einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m einzuhalten.

Im vorliegenden Fall kommen Sichtzonen lediglich bei der Tiefgarageneinfahrt sowie der Erschliessung der oberirdischen Parkplätze zum Tragen. Die Sichtzonen können dafür mit der vorgesehenen Umgebungsgestaltung problemlos gewährleistet werden. Sie sind im Richtprojekt im Plan «Erdgeschoss / Schleppkurven» ersichtlich.

### 5.4.3 Mobilität

Das Strassenverkehrsnetz der Region erreicht in Spitzenstunden seine Belastungsgrenze. Mit einer Neuentwicklung im Gestaltungsplanperimeter ist eine Nutzungsin-tensivierung verbunden. Deshalb hält die Bau- und Nutzungsordnung für die Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz in § 15 Abs. 6 fest, dass ein Mobilitätsplan von Gemeinderat, Bauherrschaft, Grundeigentümern und Unternehmungen gemeinsam zu erarbeiten ist. Gemäss § 15 Abs. 7 BNO hat das Mobilitätskonzept alle Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, der Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie von kombinierten Mobilitätsformen mit dem ersten Baugesuch aufzuzeigen; spätestens mit Bezug der Bauten sind diese umzusetzen. Gemäss § 15 Abs. 4 lit. a BNO ist dabei auch **Carsharing** vorzusehen.

Weitere Vorgaben zur Beeinflussung der Mobilität nimmt der Gestaltungsplan bereits in diesen Punkten vorweg:

- Der Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten lässt maximal eine Tiefgarage mit einer Gesamtanzahl an 250 Parkfeldern zu. Bei der (von der Gemeinde geforderten) Berechnungsweise gemäss BGF liegt der Mindestbedarf an Parkfeldern für Bewohner und Person (welche zwingend unterirdisch anzulegen sind) bei 289 bis 294 Parkfeldern. Die Möglichkeit für autoreduziertes Wohnen muss also beansprucht resp. ein Reduktionsfaktor angewandt werden, um den Bedarf erfüllen zu können.
- Gute Nutzbarkeit der Veloparkierung: Die Langzeit-Abstellanlagen für Velos sind teilweise oberirdisch vorgesehen, was für deren Attraktivität förderlich ist. Im Rahmen der Normvorgabe sind sie zudem überdacht. Die Abstellplätze im UG sind mittels Rampe/Lift gut zugänglich. Eine gute Nutzbarkeit von Velos ist insbesondere in Blick auf den mit dem Velo sehr gut erreichbaren Bahnhof Turgi, welche seinerseits eine ÖV-Gütekategorie A aufweist, von Bedeutung.

Für die Mobilität im Perimeter von entscheidender Bedeutung ist jedoch insbesondere die neue Bushaltestelle in Arealnähe, siehe dazu Kapitel 5.4.1.

### 5.4.4 Versorgungsrouten Kraftwerk

Das Kraftwerk Gebenstorf (Gebäude Nr. 326) über dem Werkkanal BAG wird von der Hydroelectra AG, Schwanden, betrieben. Beim Zugang zu diesem Kraftwerk handelt es sich um eine Versorgungsrouten Typ III gemäss Ausnahmetransportroutenverordnung (ATRV, SAR 751.172). In der ATRV wird das Kraftwerk als «KW Vogelsang» bezeichnet.

Nach dem vom Kanton geführten Plan der Versorgungsrouten (einsehbar im kantonalen Geoportal Agis) erfolgt der Zugang zum Kraftwerk via Limmatstrasse und von der Nordseite des Kraftwerks. Allerdings gilt gemäss § 10 Abs. 2 ATRV, dass die Darstellung der Zufahrten im Plan der Versorgungsrouten unverbindlich ist, die Sicherstellung der Zufahrten zu den Werken ab Gemeinde- oder Kantonsstrassen obliegt den Werkeigentümerinnen und Werkeigentümern.

Tatsächlich besteht das Zugangstor des Kraftwerks nicht an der Nordostfassade des Kraftwerks, sondern an der Südwestfassade (siehe Abbildung 32): Der Zugang via Limmatstrasse und Nordseite des Kraftwerks wurde bisher faktisch nur für kleinere Arbeiten, nicht aber für Ausnahmetransporte verwendet. Grössere Transporte erfolgten bisher über die Aarestrasse und den Flurweg (Parzelle Nr. 10). Über den Perimeter besteht heute eine privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherung des Zugangs, die genutzte Zufahrt ist in der amtlichen Vermessung ersichtlich (siehe Abbildung 33).



Abbildung 32: Südwestfassade des KW Vogelsang mit Zugangstor (Quelle: Duplex Architekten AG)

Im Zuge der Planung wurde ein neuer Zugang ab Nordareal geprüft und in ersten Entwürfen vorgeschlagen, nach einer vertiefteren Auseinandersetzung mit der Frage wurde dieser Zugang aber als untauglich verworfen, siehe Stellungnahme der Hydroelectra AG in Beilage [9]. Wie in dieser Stellungnahme aufgezeigt, ist es für die Hydroelectra AG zwingend, am Zugang via Südwestfassade festzuhalten, wobei ein Ausnahmetransport via Flurweg (Parzelle Nr. 10) unproblematisch ist. Der Gestaltungsplan sieht daher vor, den Zugang für einen Ausnahmetransport unverändert via Flurweg (Parzelle Nr. 10) zu ermöglichen, wobei einzig die genaue Lage der Zufahrt verändert ist. Ein Wendemanöver resp. ein Einfahren eines Ausnahmetransport-Fahrzeugs in das Kraftwerk via Zugangstor an der Südwestfassade wurde geprüft und ist als Schleppkurve im Richtprojekt aufgezeigt (siehe Abbildung 34 sowie für die Gesamtübersicht den Situationsplan «Erdgeschoss / Schleppkurven» in Beilage [5]). Dafür muss temporär der Aussenraum an der nördlichen Ecke von Baubereich A, welcher potenziell privat genutzt werden darf, beansprucht werden.

Um Sicherzustellen, dass nur ein Ausnahmetransport, welcher im Durchschnitt alle 15 bis 20 Jahre zu erwarten ist, den Flurweg (Parzelle Nr. 10) beanspruchen muss, wird die Zugänglichkeit für den wöchentlichen Service über den Gestaltungsplanperimeter selbst gewährleistet: Einem Lieferwagen kann dafür via Kanalpromenade zufahren, die Durchfahrt durch den Durchgang in der Spinnerei (Baubereich B) ist dafür möglich.



Abbildung 33: Bisher benutzter Zugang (blau) via Aarestrasse / Flurweg sowie gesetzlich verankerter Zugang (orange) via Limmatstrasse. Das Foto des Kraftwerks zeigt die Südost-/Nordostfassade (Quelle: Hydroelectra AG).

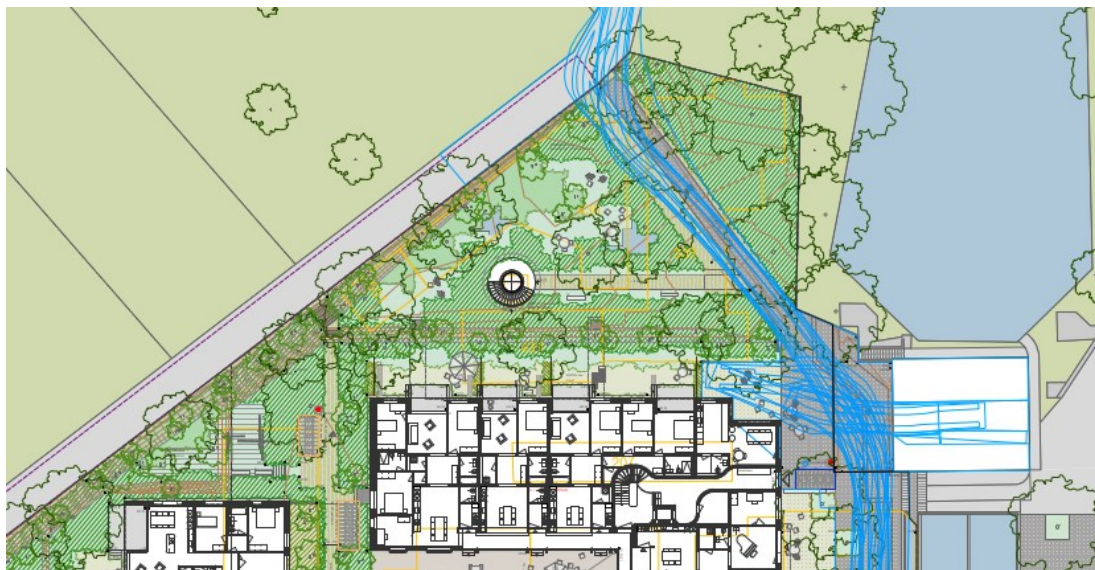


Abbildung 34: Der Zugang für einen Ausnahmetransport wird unverändert via Flurweg gewährleistet, Anlieferung ins Kraftwerk und Wendemanöver sind möglich.

#### 5.4.5 Mögliche Aufwertung Limmatstrasse

Der vorliegende Gestaltungsplan ist auf die Anbindung an die Limmatstrasse angewiesen. Da der Gewässerraum der Limmat über die Limmatstrasse in den Perimeter hineinreicht (vgl. orientierende Darstellung im Situationsplan, Beilage [1]), kann der Gestaltungsplan nicht auf gewisse Eingriffe in den Gewässerraum verzichten, die im Gewässerraum regulär nicht zulässig sind (insbesondere befestigte Flächen für die Erschliessung sowie Massnahmen für den Hochwasserschutz). Ebenso würde der Fischaufstieg (Schlitzpass) Eingriffe in den Uferbereich der Limmat bedingen, wenn er entlang des Werkkanals BAG geführt wird (vgl. Kapitel 5.6.1).

Aus diesen Gründen wurden bereits über den Perimeter hinaus Ideen entworfen, wie der Gewässerraum resp. der Raum entlang der Limmatstrasse aufgewertet werden könnte. Im Fokus stehen hier insbesondere zwei Massnahmen:

- Ostseitig (limmatseitig) der Limmatstrasse besteht ein befestigter Fussweg. Dieser könnte entsiegelt und extensiv begrünt werden, womit eine im Gewässerraum nicht konforme Anlage aufgehoben und gewässerraumkonform neu gestaltet würde.
- Die bestehende und im Bauzonenplan geschützte Baumreihe entlang der Limmat könnte ergänzt und weitergeführt werden, womit eine Aufwertung des Strassenraums mit positivem Effekt auf das Lokalklima vorgenommen würde. Dies entspricht den Absichten gemäss Entwicklungsrichtplan Ortskerne (siehe Kapitel 3.4.2).

Abbildung 35 zeigt diese Massnahmen anhand eines Situationsplanes auf. Da die Limmatstrasse aber im Eigentum der Gemeinde und die limmatseitige Landfläche im Eigentum des Kantons steht, sind sie unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan

weiter zu prüfen, allfällig voranzutreiben und umzusetzen. Der vorliegende Gestaltungsplan lässt dies zu.



Abbildung 35: Mögliche Aufwertung der Limmatstrasse; Überblick (oben) und vergrössert im Bereich des Perimeters (unten; (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur)

## **5.5 Werkleitungserschliessung**

### **5.5.1 Entwässerung**

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Teiländerung Limmatspitz vom 23. Juni 2016 wies die kantonale Fachstelle darauf hin, dass einerseits das Neubauvorhaben nicht über die bestehenden, sanierungsbedürftigen Abwasserleitungen entwässert werden könne und andererseits das BAG-Areal in der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) Gebenstorf nicht behandelt worden sei, weil die im Areal bestehenden Leitungen im Privateigentum des Grundeigentümers stehen. Aus diesen Gründen wurde für das gesamte BAG-Areal (nördlich und südlich des Werkkanals BAG) ein Teil-GEP «Limmatspitz» erarbeitet. Das Teil-GEP Limmatspitz, Entwässerung BAG-Areal, wurde im Juni 2019 genehmigt (Genehmigung vom 26. Juni 2019, A 19-99) und ist damit verbindlich zu berücksichtigen.

Zurzeit lässt die Gemeinde eine GEP 2. Generation «GEP 2») erarbeiten. Die Phase 1 wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2026 vorliegen, die Phasen 2 und 3 werden voraussichtlich im Jahr 2028 abgeschlossen. Das Teil-GEP «Limmatspitz» wird in die GEP 2 integriert. Bis zu deren Rechtskraft bleibt es aber die massgebende Grundlage.

### **5.5.2 Wasserversorgung / Löschsutz**

Das bisherige Versorgungsnetz im Perimeter ist wie die Entwässerung heute in der Hand der Grundeigentümerin. Im Zuge der Gestaltungsplanung will die Gemeinde die Hauptleitungen der Wasserversorgung in ihr Eigentum übernehmen. Die Gemeinde hat daher auch die neue Leitungsführung geprüft und beabsichtigt, im Zuge des Projekts einen neuen Ringschluss zu erstellen: Ab Schachenstrasse soll im Feldweg (Verlängerung der Aarestrasse, Parz. Nr. 10) eine neue Wasserleitung nordwärts geführt werden, um Baufeld A herum, dann entlang des Werkkanals BAG südostwärts bis zur Limmatstrasse und anschliessend in der Limmatstrasse südwärts zur bestehenden Wasserleitung auf Höhe der Schachenstrasse. Drei neue Hydranten sollen den Löschsutz gewährleisten, je einer am West- und Nordrand des Perimeters und einer bei Baufeld E; zusammen mit den bestehenden Hydranten an der Schachenstrasse sowie nördlich des Werkkanals BAG ist eine ausreichende Abdeckung für den Löschsutz gewährleistet. Das Konzept der neuen Trinkwassererschliessung ist im Übersichtsplan in Anhang 1 aufgezeigt.

### **5.5.3 Fernwärme**

Das Labor, das Hauptgebäude sowie das BAG-Nordareal sind mit Fernwärmeleitungen erschlossen (siehe Abbildung 36). Das Netz wird von der Fernwärme Siggenthal AG betrieben. Die konkrete Erschliessung – falls Fernwärme genutzt werden soll – kann im Bauprojekt definiert werden.

Ergänzend wurde abgeklärt, ob Fernkälte zur Verfügung steht und genutzt werden könnte. Die Fernwärme Siggenthal AG bietet bis anhin aber keine Fernkälte an.



Abbildung 36: Bestehende Fernwärmeerschliessung (orange) (Quelle: geoProSuisse)

## 5.5.4 Weitere Werkleitungen

### Elektroversorgung

Betrieb und Unterhalt des Stromnetzes unterliegt in Gebenstorf der EV Gebenstorf AG. Der Gestaltungsplanperimeter ist via Limmatstrasse an das Netz der Elektroversorgung angeschlossen (Abbildung 37).

Die Industriezone Limmatspitz nördlich des Werkkanals BAG ist heute über den Gestaltungsplanperimeter erschlossen. Die neue Leitungsführung sowie die Anordnung einer allfällig zusätzlich nötigen Trafo-Station kann im Zuge des Baugesuches geregelt werden.

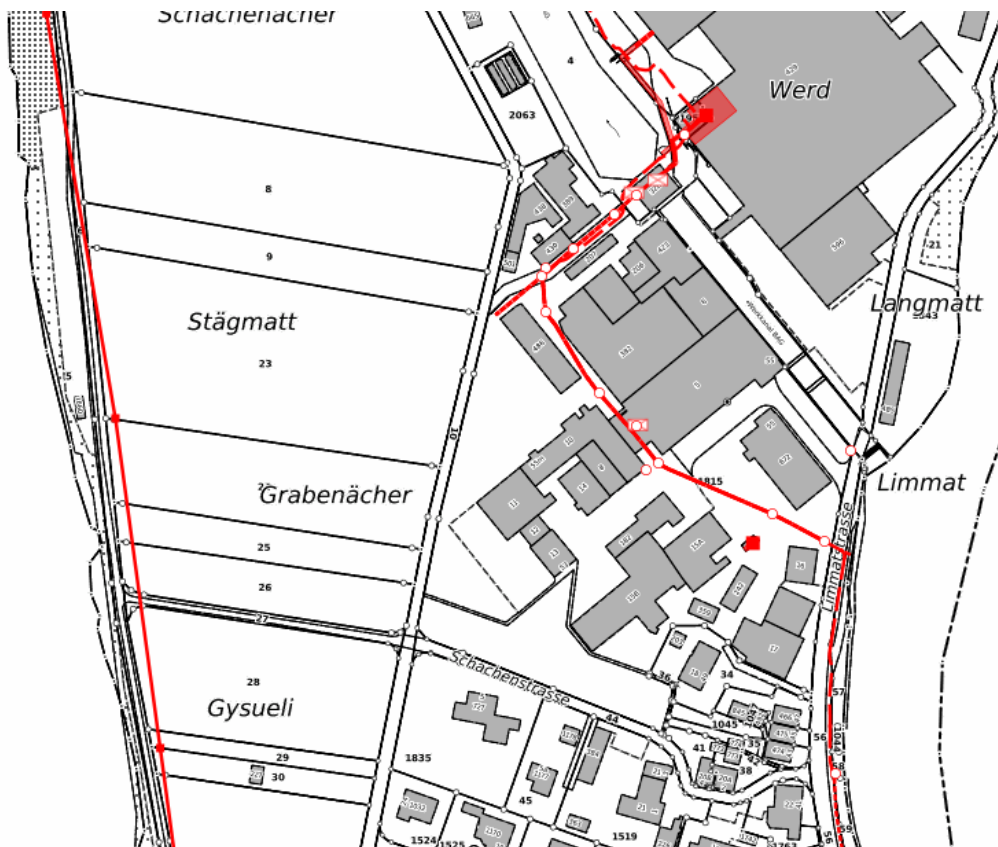


Abbildung 37: Bestehende Elektroerschliessung (Quelle: AEW - GeoAargau)

### Fernmeldeanlagen

Die Kabelleitungen der entsprechenden Werke sind in der Limmatstrasse vorhanden. Die definitive Festlegung der Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgt mit dem Bauprojekt.

## 5.6 Weitere Themen

### 5.6.1 Abschätzung Innenentwicklungspotenzial

Gemäss Richtprojekt (siehe Beilage [5]) sind 194 neue Wohnungen vorgesehen. Für die verschiedenen Wohnungsgrössen werden die durchschnittliche Personenbelegungen gemäss dem Bundesamt für Statistik verwendet (1.2 bis 2.8 Personen pro Wohnung, aufsteigend nach Wohnungsgrösse). Die Berechnung gestützt auf das Richtprojekt ergibt, dass mit dem Gestaltungsplan Wohnraum für ca. 450 Personen geschaffen werden kann.

### 5.6.2 Fischpass

Das Kraftwerk Vogelsang, betrieben von der Hydroelectra AG, hat als Auflage des Bundes, künftig den sicheren Fischeaufstieg mit einem Fischpass zu ermöglichen. Verschiedene Varianten zur Führung dieses Fischpasses wurden durch Betreiberin, Kanton und Bund bereits geprüft und im Oktober 2022 eine Bestvariante definiert. Diese

sieht ein Umgebungsgewässer auf dem BAG-Nordareal rund um die Industriezone BAG vor.

Mit der Bebauungsabsicht auf dem BAG-Südareal (Perimeter), welche einen durgehenden, öffentlich nutzbaren Korridor (die Kanalpromenade) entlang des Werkkanals BAG vorsieht und damit die räumliche Blockade am Werkkanal durch die Spinnerei aufhebt, wird nun die neue Möglichkeit geschaffen, den Fischpass südseitig des Werkkanals zu führen. Dies betrifft einzig den Fischaufstieg, welcher mit einem Schlitzpass entlang des Werkkanals BAG gelöst werden könnte. Diese Lösung wurde weiterentwickelt und fortlaufend mit dem Richtprojekt für den Gestaltungsplan (Beilage [5]) abgestimmt. Ein Antrag für die entsprechende Neufestlegung der Linieneinführung des Fischaufstiegs wurde beim Kanton bereits im Dezember 2024 platziert. Der Entscheid, wo und wie der Fischaufstieg erfolgen soll, wird jedoch übergeordnet gefällt.

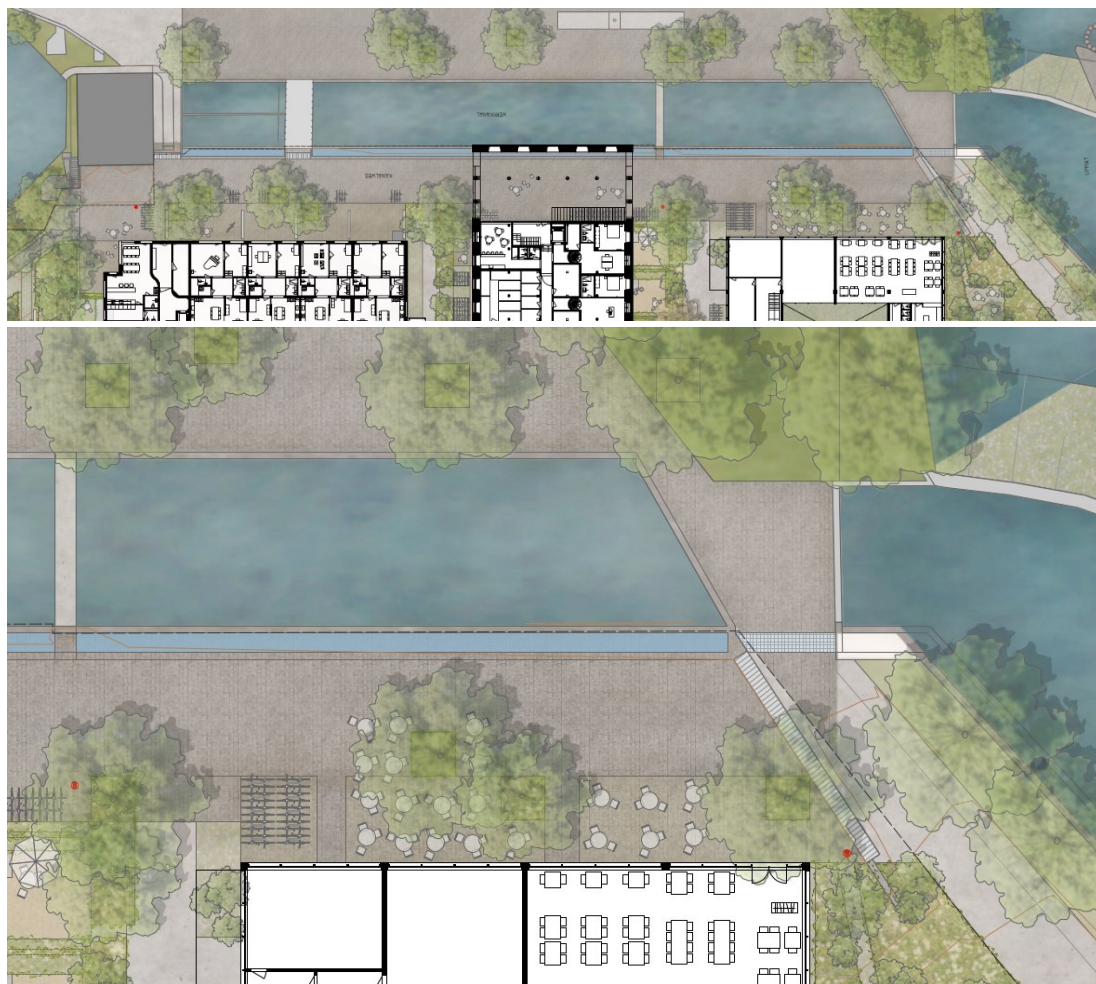


Abbildung 38: Mögliche Einbindung des Fischaufstiegs in die Kanalpromenade, oben in Gesamtübersicht, unten Ausschnitt vor Baubereich C (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur)

Der Gestaltungsplan soll daher nicht in Abhängigkeit dazu gestellt werden, weshalb im Richtprojekt der «Situationsplan Erdgeschoss / Umgebung» als Grundlage für den Gestaltungsplan die Umgebungsgestaltung ohne Fischpass aufzeigt. Wie erwähnt,

wurden Fischpass und Richtprojekt (und die Hochwasserschutzmassnahmen) aber fortlaufend aufeinander abgestimmt, z.B. hinsichtlich der Befahrbarkeit (Schleppkurven) Einfluss. Abbildung 38 zeigt auf, wie der Fischaufstieg neben dem Werkkanal BAG platziert und in die Kanalpromenade integriert werden kann. Zu beachten ist dabei, dass der Fischpass teilweise überdeckt und begehbar gemacht werden kann, im Sinne einer auskragenden Fläche (siehe Beispielschnitt in Abbildung 39) oder zur Querung (Brücke / Passerelle) auch mit einem Gitterrost. Dadurch kann der Fischaufstieg in die Gestaltung der Kanalpromenade integriert werden, ohne deren Qualitäten, zu schmälern. Im Gegenteil würde eine Integration des Fischaufstiegs sogar zu einer Aufwertung der Kanalpromenade führen, weil das Wasser als Element und Lebensraum ebenso wie die Wasserkraftnutzung dadurch für Bewohner und Besucher des Areals sichtbarer und erfahrbarer gemacht würde.

Aus diesen Gründen wird in den SNV zum Gestaltungsplan der Fischaufstieg als Schlitzpass auf der Kanalpromenade ermöglicht, aber nicht gefordert.

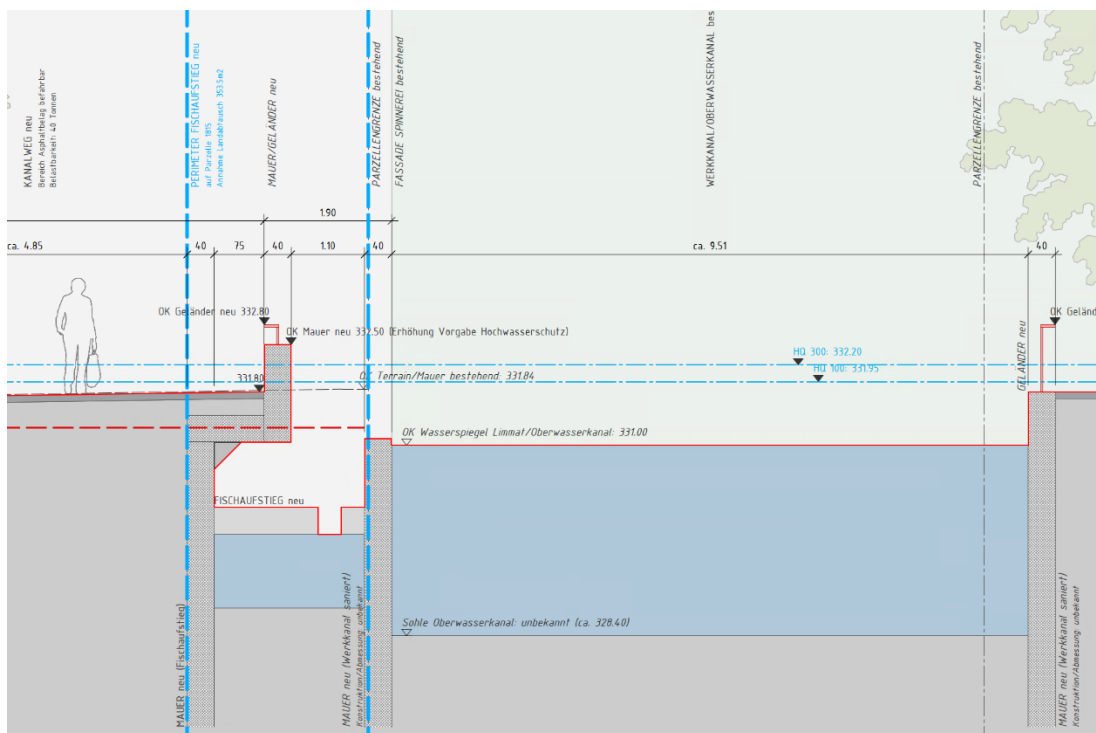


Abbildung 39: Beispielschnitt Werkkanal und Fischaufstieg (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur)

## **6 Planungsinhalte**

Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans mittels der Sondernutzungsvorschriften (SNV) werden nachfolgend erläutert.

### **6.1 Zweck und Ziele (§ 1)**

Gestaltungspläne dürfen von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch insbesondere ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird (§ 21 Abs. 2 BauG). Der Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup> nimmt Abweichungen gegenüber den allgemeinen Nutzungsplänen vor und muss daher eine besonders gut in die örtliche Situation eingepasste Gesamtüberbauung bezwecken, was auch die umgebende qualitätsvolle Natur- und Kulturlandschaft betrifft.

Mit der nachfolgenden Definition der Planungsziele wird konkretisiert, wie dieses bessere Ergebnis erzielt werden soll. Besonders im Fokus steht dabei, die Sichtbarkeit der industriellen Vergangenheit des Areals sowie besondere Qualitäten in Architektur und Freiraum sowie öffentliche Interessen, insbesondere zu Nutzung und Erschliessung, zu sichern. Dabei werden ergänzende, auf das Richtprojekt bezogene, spezifische Ziele zu den in der BNO § 15 Abs. 4 für das Gebiet bereits formulierten Absichten formuliert.

### **6.2 Bestandteile und Geltungsbereich (§ 2)**

In diesem Paragraphen wird aufgezeigt, was verbindliche und was erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind und welchen Geltungsbereich er umfasst.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan 1:500 festgelegt, in Kapitel 1.2 beschreiben und weist eine Fläche von 20'901 m<sup>2</sup> auf.

### **6.3 Verhältnis zur Grundordnung (§ 3)**

Der Gestaltungsplan hat sich dem übergeordneten Recht zu unterstellen.

### **6.4 Baubereiche (§ 4)**

#### **6.4.1 Funktion der Baubereiche / Abstände**

Die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche sichern die städtebauliche Grundstruktur und ersetzen die gesetzlichen Gebäude-, Grenz- und Strassenabstände. Sie werden durch Koordinatenpunkte verortet und zur besseren Nachvollziehbarkeit zusätzlich im orientierenden Bemassungsplan (Beilage [4]) vermassst.

Regulär gilt ein Strassenabstand zu Gemeindestrassen von 4.0 m gemäss § 111 Abs.1 lit. a BauG. Dieser kommt im Perimeter dreiseitig (Limmatstrasse, Schachenstrasse sowie zur Flurwegparzelle Nr. 10) zum Tragen. Wie im orientierenden Bemassungsplan aufgezeigt, ist dieser gegenüber der Schachenstrasse und der

Wegparzelle Nr. 10 vollständig eingehalten. Zur Limmatstrasse unterschreitet Baubereich E den Strassenabstand. Allerdings unterschreitet das heute bestehende Gebäude Nr. 17 den Strassenabstand sogar etwas stärker als der Baubereich E, weil dieser geringfügig nach Westen (von der Limmatstrasse weg) verschoben wird, damit das neue Gebäude vollständig ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommt und vor dem Tor zur Tiefgarage eine Wartefläche von 5.0 m gewährleistet ist. Die vorgesehene Unterschreitung des Strassenabstandes durch den Ersatzneubau erscheint daher gestützt auf den Bestand als gerechtfertigt. Das heutige Labor resp. der Baubereich C hält den regulären Strassenabstand hingegen wiederum ein.

Der Strassenabstand kommt rechtlich auch gegenüber der gemeindeeigenen Fusswegparzelle Nr. 36 zum Tragen. Angrenzend dazu sind jedoch keine Baubereiche vorgesehen.

Grenzabstände kommen gegenüber der Nachbarsparzelle Nr. 34 (südlich zum Baubereich E) zum Tragen. Ein Grenzabstand ist für die Zone WGLi, in welcher der Perimeter vollständig liegt, jedoch nicht definiert. Als Richtwert können jedoch die Abstände der südlich angrenzenden Wohnzone W2 beigezogen werden: Hier gilt gemäss § 9 BNO ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m und ein grosser Grenzabstand von 8.0 m. In der Dorfkernzone I, in welcher die Parzelle Nr. 34 liegt, ist ebenfalls kein Mass für den Grenzabstand in der BNO definiert, sondern dieser ist vom Gemeinderat im Einzelfall festzulegen.

Gegenüber der Parzelle Nr. 34 ist Baubereich E relevant: Dieser ist rechtlich aber fast direkt bis an die Parzellengrenze (Abstand von mind. 34 cm). Dies entspricht jedoch der heute bereits bestehenden Situation, womit der Baubereich E einen Neubau mit gleichartigem Grenzabstand sichert. Für die Einhaltung der Brandschutzvorschriften gegenüber der Parzelle Nr. 34 bestehen verschiedene Lösungsmöglichkeiten. Welche Lösung gewählt wird, muss im Rahmen des Gestaltungsplans noch nicht abschliessend definiert werden. Im Zuge des Baugesuches ist der Brandschutz gemäss den geltenden Vorschriften zu gewährleisten.

Die nordöstliche Grenze des Perimeters verläuft auf der Grenze zu Parzelle Nr. 4 (Werkkanal BAG), welche bis auf Höhe des Kraftwerks zwar formell dem Bauzonenplan zugeordnet ist, da jedoch gemäss Bauzonenplan kein Gewässerraum definiert wurde (§ 28 Abs. 3 BNO), ist hier kein Abstand einzuhalten. Daher entsteht auch keinerlei Konflikt durch die Aufstockung der Spinnerei, welche bis direkt an den Kanal reicht.

Unterhalb des Kraftwerks ist Parzelle Nr. 4, ebenso wie die Parzelle Nr. 2063, schliesslich dem Kulturland zugewiesen. Hier gelten also die Abstände gegenüber dem Kulturland gemäss § 43 BNO. Da in der Zone WGLi kein Grenzabstand definiert ist, ist davon auszugehen, dass der Abstand von 2 m für Gebäude anzuwenden ist. Dieser wird von Baubereich A eingehalten, ebenso von den Baubereichen G und H.

## 6.4.2 Baubereiche neue Gebäude

Bei den Baubereiche wird unterschieden zwischen Baubereichen für neue Gebäude und solchen für den Bestand.

Die Baubereiche A, D, E, G und H ermöglichen neue Gebäude. Es ist jeweils nur ein Gebäudevolumen pro Baubereich erlaubt. Die Baubereiche sind gestützt auf das Richtprojekt definiert und sehr eng um die Gebäudeabdrücke gemäss Richtprojekt gelegt (ersichtlich im Situationsplan, Beilage [1]). Damit die Gebäudeabdrücke nicht vergrössert werden können, wird zudem für jeden Baubereich die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche definiert, siehe Kapitel 6.6.5.

### Baubereiche A, G und H

In diesen Baubereichen sind neue Gebäude ohne unmittelbare Anbindung/Bezug an den Bestand geplant. Vorgesehen sind jedoch in der Höhe gestaffelte Winkelgebäude, welche die Orthogonalität des Bestandes aufnehmen, im Sinne des Auftrages nach § 15 Abs. 4 lit. a BNO (die Höhenstaffelung wird in § 6 geregelt).

### Baubereich D

Beim Neubau in diesem Baubereich handelt es sich um eine Erweiterung zum Bestand (Labor, Baubereich C) mit einem höheren Gebäude, welches mit zwei Fassaden mit dem Bestand verbunden ist. Zur Sicherstellung eines qualitativvollen Anschlusses an das Labor sind hier spezifische Vorgaben für diese Nordwest- und die Südostfassade, die «Anschlussfassaden», festgelegt.

### Baubereich E (Scheune)

Bezüglich des Ortsbildes handelt es sich hier um den sensibelsten Baubereich, vergleiche Kapitel 5.3.2. Die in der SNV formulierten Festlegungen sichern die wesentlichen Qualitäten, welche ein Ersatzneubau erfüllen muss. Sie basieren auf den Hinweisen, welche sich aus den Diskussionen mit dem Ausschuss der Jury sowie der Gemeinde (Gemeinderat / Fachkommission Bau) ergaben. Sie wurden anhand unterschiedlicher Entwurfsansätze für das Richtprojekt als Qualitätskriterien ausformuliert, um die angestrebte Qualität des Ersatzneubaus sicherzustellen. Es werden Vorgaben zum Baukörper, Dach- und Fassadengestaltung und zur Materialisierung definiert. Der dargestellte Richtprojektstand (Beilage [5]) entspricht dem letzten Stand aus dieser Studie und veranschaulicht die festgelegten Gestaltungskriterien.

Für die weitere Ausarbeitung dieses Gebäudes ist jedoch noch ein Planungsspielraum notwendig, weshalb dieser Baubereich sich nicht so eng um den Fussabdruck des Gebäudes gemäss Richtprojekt legt, wie die übrigen Baubereiche, welche praktisch keinen Spielraum zum Bestand bzw. Richtprojekt aufweisen. So werden verschiedene Varianten im Rahmen der weiteren Projektierung ermöglicht, auch ein gewisser Planungsspielraum hinsichtlich des Grenzabstandes zur Nachbarsparzelle Nr. 34 ist relevant. Ein vollständiges Ausfüllen des Baubereiches ist jedoch aufgrund der definierten maximalen anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF, siehe Kapitel 6.6.5) nicht möglich.

Das Gebäude verfügt über eine Scharnierfunktion als Abschluss der historischen Baureihe entlang der Limmatstrasse und als gleichzeitiger Auftakt des neugestalteten Areals. Diese Scharnierfunktion wird mit der geforderten Orientierung an der bestehenden Scheune weiterhin gewährleistet. Nebst der städtebaulichen Setzung tragen dazu folgende Aspekte resp. Gestaltungskriterien bei:

- **Masstäblichkeit:** Bestehende Scheune ist das grösste Gebäude an der Limmatstrasse und das einzige reine Ökonomiegebäude. Folglich sucht der Ersatzneubau eine eigene Architektursprache, die sich eher an traditionellen Scheunen orientiert. Das grossflächige Volumen wird über zusammenhängende Strukturen gliedert.
- Die dreigeschossige Erscheinung an der Limmatstrasse (traufseitig) sichert ein verträgliches Verhältnis von dörflichen Ein- und Mehrfamilienhausbebauung zur Dimension des industriell geprägten Quartiers.

Die dreigeschossige Erscheinung zum Strassenraum resp. zur Limmatstrasse wurde auch von Jury und Fachkommission als wichtiges Kriterium herausgestrichen und ist entsprechend in den SNV verankert. Natürlich hat folgerichtig auch die Adressierung des Gebäudes ab Limmatstrasse zu erfolgen.

- Das Dach ist ein zentrales Element des bestehenden Gebäudes wie auch des Neubaus. Die Dachneigung wird auf ortstypische Masse eingeschränkt. Für den Hauptgebäudekörper (Gebäude ausser dem westlichen Anbau) wird das ortstypische Satteldach verbindlich eingefordert, die Firstrichtung ist im Situationsplan bezeichnet. Die Firstrichtung und die klare Dachform zur Limmatstrasse sichern die Einordnung in die bestehende Situation, in der sich die Bauten zum Dorf hin auffächern. Zum Industrieareal kann in der Dachgestaltung mehr Freiheit eingeräumt werden. Aus diesem Grund werden zur Limmatstrasse detailliertere Vorschriften erlassen als für die rückwärtige Seite.
- **Fassadengestaltung:** Das Fassadenbild des Bestandes ist geprägt durch eine Mischung unterschiedlicher Materialien, welche sich aus seiner Bau- und Nutzungsgeschichte herleiten. Das charakteristische Erscheinungsbild von muralen Giebel- und strukturierten Trauffassaden soll nicht per se gesichert werden, sondern im Ersatzneubau in eine zeitgenössische Bauweise übersetzt werden dürfen. Das Einsetzen von Fenstern wird den Charakter des Gebäudes im Vergleich zur bestehenden Scheune verändern. Für eine gute Eingliederung der Befensterung muss sie sich in die jeweilige Materialität der Fassade angemessen einfügen.
- Einfluss auf die Fassadengestaltung hat dabei auch, dass private Aussenräume der oberen Geschosse (das Erd- resp. erste Vollgeschoss verfügt über Gartenanschluss) nur als Lauben oder Loggien zulässig sind, auskragende Balkone werden also nicht zugelassen. Die privaten Aussenräume werden damit ins Bauvolumen integriert, was für ein klares Erscheinungsbild sorgt. Ins-

besondere bei Lauben handelt es sich um typische Konstruktionen an historischen Bauernhäusern (additiv angefügte Elemente an bäuerlichen Fassaden).

Für die Belichtung der Wohnungen halten die SNV einen Handlungsspielraum offen. Zur Limmatstrasse werden die Möglichkeiten jedoch so eingegrenzt, dass eine besonders gute Integration in die Dachfläche gewährleistet ist: Es sind nur stehende und regelmässig angeordnete Dachflächenfenster mit definiertem Maximalmass und / oder ein Lichtband im Firstbereich (über die gesamte Fassadenlänge) zulässig. Weil diese Vorgaben für die gesamte Dachfläche gelten, wird innerhalb des grossflächigen Daches damit voll belichtetes zweites Dachgeschoss zugelassen (baurechtliches Vollgeschoss). Im Übrigen halten die Dachdurchbrüche gemäss Richtprojekt das regulär zulässige Mass von zwei Dritteln gemäss den Vorgaben von § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV ein.

Zum Inneren des neugestalteten Areals, also von der Limmatstrasse abgewandt, sind hingegen auch Dacheinschnitte und Gauben als Dachaufbauten denkbar und daher in den SNV zugelassen.

Ebenfalls für eine bessere Einpassung in den historischen Kontext sowie zur Qualitätssicherung für den gesamten Perimeter ist die Einfahrt zur Tiefgarage zwingend in das neue Gebäude und die Fassadengestaltung zu integrieren.

#### **6.4.3 Baubereiche Bestand**

Um arealprägende Gebäude und architektonisch wertvolle Gebäudesubstanzen zu schützen, werden für diese Gebäude die Baubereiche Bestand geschaffen. Dies betrifft folgende Bauten:

- Spinnerei (Gebäude Nr. 5), Baubereich B
- Labor (Gebäude Nr. 672), Baubereich C
- Giesserei (Gebäude Nr. 15A / 15B), Baubereich F
- Hochkamin, Baubereich I

Die Gebäude sind dabei nach den jeweils pro Baubereich definierten Regeln zu erhalten. Grundsätzlich sind dies die Gebäudehülle (Aussenwände / Fassade und Dächer) und die Tragstruktur, wobei die konkret zu erhaltenden Teile für jedes Gebäude aufgeschlüsselt werden. Da detaillierte Zustandsanalysen sämtlicher Bauteile noch nicht vorliegen, wird die Vorgabe jedoch unter den Vorbehalt gestellt, dass der Zustand der Bauteile einen Erhalt auch effektiv erlaubt.

Für alle Baubereiche gilt, dass dem Erhalt der Fassadengestaltung besonders Gewicht beigemessen wird. Im Übrigen sind Anpassungen im Inneren sowie Massnahmen für Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung (in Anlehnung an § 68 BauG, kantonale Besitzstandgarantie) zulässig.

Als Unterhalt werden Massnahmen verstanden, die dazu dienen, dass ein bestehendes Gebäude weiterhin funktionsfähig und sicher bleibt, bspw. Dach abdichten, Fassade streichen, Leitungen ersetzen, Reparaturen an Fenster und Türen.

Zeitgemässe Erneuerung meint die Massnahmen, welche ein Gebäude erneuern/modernisieren, damit es den heutigen Standards genügt, bspw. Ersatz von Fenstern für besseren Wärmeschutz resp. energetische Sanierung. Da für energetische Sanierungen u.U. an der Aussenseite der bestehenden Fassaden Massnahmen notwendig sind, die Baubereiche aber jeweils direkt auf den Bestand definiert sind, wird eine Überschreitung der Baubereiche um max. 15 cm zugelassen. Diese Vorschrift ist analog zu § 36 BauV definiert, welcher übergeordnet die Unterschreitung von definierten Abständen für energetische Sanierungen zulässt, wobei hier eine Abweichung um max. 20 cm definiert ist. Der Gestaltungsplan grenzt den Handlungsspielraum also etwas stärker ein als die kantonale BauV.

### **Baubereich B (Spinnerei)**

Die Spinnerei stellt das älteste, markanteste und für das Areal prägendste Gebäude dar. Die Vorgaben zu diesem Baubereich dienen dem Zweck, diese Funktion / Stellung auch künftig zu sichern, indem:

- eine Aufstockung des Gebäudes zugelassen wird, womit es das grösste im Areal bleibt,
- Aussenwände und Tragstruktur als besonders charakterprägende Elemente zu erhalten sind,
- besondere Vorschriften zur Dachgestaltung formuliert werden, um eine besonders gute Einpassung sicherzustellen und den Charakter des Gebäudes zu wahren.
- Da eine Aufstockung zugelassen wird, wird nur der Erhalt der Aussenwände und der Tragstruktur verlangt und nicht der gesamten Gebäudehülle.

Um die Kanalpromenade als öffentlich durchgängigen Freiraum freizuspielen resp. den öffentlichen Fussweg zu sichern, muss das Gebäude auf den ersten beiden Vollgeschossen um mind. 3 Tragachsen aufgebrochen werden.

Wie im Richtprojekt-Plan «Bestand/Abbruch/Neubau 1. Obergeschoss» gut ersichtlich (siehe Beilage [5]), werden grossflächige Anbauten an der Nordwestseite entfernt, welche nachträglich erstellt wurden und heute den historischen Baukörper verunklären. Der Baubereich B umgrenzt daher den ursprünglichen Hauptbaukörper.

### **Baubereich C (Labor)**

Das Labor ist in Gebäudehülle und Tragstruktur zu erhalten, eine Aufstockung ist nicht zulässig (die Höhe wird durch die max. zulässige Höhenkote begrenzt).

Abweichend von den Vorgaben zum Erhalt ist es jedoch zulässig, einen Innenhof als Einschnitt in das bestehende Gebäudevolumen an der im Situationsplan definierten Lage zu erstellen. Der Innenhof ist notwendig, um trotz des in Baubereich D neu entstehenden Parallelbaus eine ausreichende Belichtung der Nutzflächen in Baubereich C zu erzeugen. Der Innenhof ist nach oben offen zu gestalten (nicht überdacht). Es ist auch zulässig, anstelle von einem grossen, mehrere kleinere Innenhöfe anzuordnen.

### Baubereich F (Giesserei)

Eine erste Fassung des Richtprojekts sah einen möglichen Ersatzneubau für die Giesserei vor. Zusammen mit dem Ausschuss der Jury wurde im Zuge der Überarbeitung des Richtprojekts im Oktober 2025 entschieden, die Giesserei in der Substanz resp. der Gebäudehülle, welche auch den charakteristischen Dachstuhl umfasst, zu erhalten. Dies ist in den Vorgaben zu diesem Baubereich umgesetzt.

In diesem Baubereich ist eine Gebäudeerweiterung zulässig, welche als Fortführung der bestehenden Giesserei bzgl. Volumetrie und Gestaltung auszuführen ist. Die verunklarenden Bauten an der Längsseite (Südosten, siehe Richtprojekt-Plan Beilage [5]) werden zurückgebaut und sind daher nicht Bestandteil des Baubereichs. Der eingeschossige Anbau im Westen wird ebenfalls zurückgebaut. An seiner Stelle ist die dreigeschossige Erweiterung vorgesehen.

Als Besonderheit darf die Dachfläche des Gebäudes auf der gesamten Länge des Baubereichs (also im Bestand sowie der Erweiterung) beidseitig mit einer durchlaufenden Gaube aufgebrochen werden, wobei die Gauben in der unteren Dachhälfte anzuordnen sind (siehe Abbildung 40). Alternativ sind aber auch einzelne Gauben denkbar, welche in diesem Fall aber optisch einheitlich zu gestalten sind; auch sie dürfen die Dachfläche aber im Grundsatz auf der gesamten Länge aufbrechen.

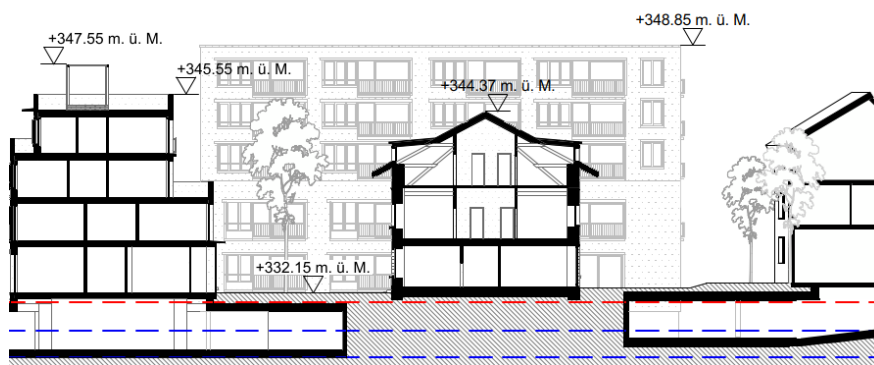


Abbildung 40: Auszug aus dem Richtprojekt, Arealschnitt A - A (Schnitt durch die Giesserei)

### Baubereich I (Hochkamin)

Für den Hochkamin besteht die Idee, diesen mit einer Treppe zu einem Aussichtsturm zu erweitern. Um eine Aussichtsplattform zu ermöglichen, wird eine Aufstockung um max. 2.5 m zugelassen. Die Umsetzbarkeit muss allerdings noch vertiefter geprüft werden. Unabhängig davon ist er als industrielles Artefakt (arealtypisches Relikt) zu erhalten.

#### 6.4.4 Pflichtbaulinien

Die Pflichtbaulinien gewährleisten die städtebaulich richtige Setzung der Gebäude an wichtigen Lagen. Dies betrifft den wichtigen Freiraum entlang des BAG-Kanals: Hier sichern die Pflichtbaulinien die korrekte Platzierung des Gebäudes in Baubereich so-

wie, dass die Aufstockung der Spinnerei bündig zur bestehenden Fassade am Werkkanal BAG erfolgt. Die müssen nach den in den SNV definierten Regeln platziert werden. Allerdings müssen die Pflichtbaulinien nicht auf der gesamten Länge ausgefüllt werden.

Zur Limmatstrasse besteht mit dem Labor, welches zu erhalten ist, bereits ein raumprägendes Gebäude. Für weitere Pflichtbaulinien zu Limmatstrasse besteht kein Bedarf, ebenso wenig zur Schachenstrasse.

Ein Planungsspielraum von 30 cm ist an den Pflichtbaulinien ausreichend, wobei die Fassadenflucht um diese Mass nur nach hinten in den Baubereich rückversetzt, nicht aber nach vorne aus dem Baubereich hinausgeschoben werden darf. Loggien und rückspringende Eingangsbereiche sind davon unabhängig zulässig.

#### 6.4.5 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Zur Qualitätssicherung im Freiraum wird die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche eingeschränkt. Grundsätzlich sollen nur Kleinstbauten (wobei deren gemäss § 49 Abs. 2 lit. d BauV zulässige Höhe von 2.50 m nicht ab dem massgebenden Terrain gemäss Höhenlinienplan, sondern ab gestaltetem Terrain bemessen wird, weil das massgebende Terrain nicht überall dem gestalteten Terrain entspricht und eine Messweise ab massgebendem Terrain für diesen Zweck nicht sinnvoll wäre) sowie technisch notwendige Bauten überall im Freiraum zulässig sein.

Darüber hinaus sollen die grossen Privatgärten südöstlich von Baubereich F (Giesserei) gut nutzbare Gartenhäuschen erhalten. Ein einzelnes Gartenhäuschen ist jeweils mit einer Grundfläche von 8 - 9 m<sup>2</sup> vorgesehen, weil jeweils aber zwei Gartenhäuschen Rücken an Rücken aneinandergesetzt werden sollen, soll eine Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig sind. Die zulässige Höhe wird analog den Kleinstbauten mit 2.50 m ab gestaltetem Terrain definiert. Die Gartenhäuschen dienen gleichzeitig als raumtrennendes Element und fügen sich gut in die orthogonale Freiraumstruktur ein, welche den ganzen Perimeter durchzieht.



Abbildung 41: Situation mit Gartenhäuschen von der Giesserei, Baubereich F

Ebenfalls sollen im Aussenraum (grössere) Veloabstellanlagen an den im Situationsplan definierten Standorten sowie gemäss den Bestimmungen der SNV zulässig sein. Dasselbe gilt für die im Situationsplan definierten Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

Schliesslich sollen einzelne Sammelcontainer für die Entsorgung gemäss den Bestimmungen der SNV zulässig sein.

Weitere Bauten und Anlagen sind grundsätzlich unerwünscht und daher im Freiraum nicht zulässig.

#### **6.4.6 Vorspringende Gebäudeteile**

Weil die Baubereiche sehr eng um die Fassadenlinien gelegt werden (vergleiche Kap. 6.4.2), sollen vorspringende Gebäudeteile die Baubereichsgrenzen überschreiten dürfen, solange die gesetzlichen Anforderungen nach § 21 Abs. 1 BauV erfüllt sind.

Bezüglich vorspringender Gebäudeteile werden drei Besonderheiten des Richtprojekts in Abweichung zu § 21 Abs. 1 BauV in den SNV speziell geregelt:

- Die Baubereiche A, G und H weisen zum Siedlungsrand hin «überbreite» Balkone aus. Sie halten zwar das zulässige Mass von max. 1.50 m Tiefe ab Fassadenflucht ein, brechen den zugehörigen Fassadenabschnitt aber um mehr als den zulässigen Drittel auf. Dies begründet sich gestalterisch in der angestrebten Horizontalität zur Auenlandschaft hin, welche die neue Bebauung visuell weniger mächtig wirken lässt. Es wird daher ein Fassadenaufbruch bis max. 60 % zugelassen.

Analog dazu sind in diesen Baubereichen für die Terrassen im Erdgeschoss vorspringende Sockel vorgesehen, welche ebenso wie die Balkone zugelassen werden sollen.

- Baubereich D soll an der Südwestfassade (der von Baubereich C, Labor, abgewandten Fassade) ebenfalls in einer markanten Horizontalität gestaltet werden, weshalb Balkone an dieser Fassade den gleichen Bestimmungen unterstellt werden.
- Baubereich A soll zum Werkkanal (zur Kanalpromenade, Nordostfassade) hin zusätzlich besonders tiefe (4.0 m) Balkone aufweisen dürfen, um ein besonderes Zusammenspiel der privaten Nutzungen mit den öffentlichen Nutzungen an der Kanalpromenade zu ermöglichen. Das Mass, um welches die Fassade aufgebrochen werden darf, soll ebenfalls 60 % betragen.

Für all diesen Fällen ist zu beachten, dass diese Balkone nicht als Erweiterung des Gebäudekörpers gelten und keine neue Fassadenlinie im Sinne der Baubereichsdefinition begründen.



Abbildung 42: Erhöhte, über die Fassadenlinie vorspringende Terrassensockel (links: Auszug aus dem Richtprojekt, rechts: Schemaschnitt der Duplex Architekten AG)

## 6.5 Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 5)

Für unterirdische und Unterniveaubauten (Tiefgarage und Kellerräume) ist ebenfalls ein Baubereich inklusive Koordinaten ausgewiesen. Wie die Baubereiche für die Gebäude (siehe Kapitel 6.4.1) ersetzt dieser die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände. Der Bereich wird im Grundsatz relativ eng um die Baubereiche herum definiert, einzig im Südwesten der Planungsperimeters sowie unter dem Vorplatz Limmatstrasse wird dieser Baubereich gegenüber den oberirdischen Gebäuden vergrössert, um eine ausreichend grosse Tiefgarage zu ermöglichen.

Die Abgrenzung dieses Baubereichs nach Westen begründet sich einerseits dadurch, dass gemäss Forderung der Gemeinde eine ausreichende Anzahl an Parkfeldern in der Tiefgarage müssen bereitgestellt werden können (siehe Kapitel 6.9.3), andererseits wird der Baubereich auf die hierfür notwendige Fläche beschränkt, um dem Siedlungsrand angemessen Rechnung zu tragen. Gestützt auf den Austausch mit der Fachkommission wurde der Baubereich dabei um die Terrassen der Baubereich A, G und H definiert, hingegen sind die im der Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt vorgesehenen «Taschen» resp. Zwischenplateaus zum Feldweg hin berücksichtigt und ausgespart. Mit der nun festgelegten Abgrenzung des Baubereichs für Unterniveau- und unterirdische Bauten sind gegenüber den Baubereichen für die Gebäude Erweiterungen vorgesehen, welche technisch funktionieren und gut realisierbar sind.

Analog zu Baubereich E ist dieser Baubereich mit einer Unterschreitung des Strassenabstandes zur Limmatstrasse, aber unter Einhaltung des Gewässerraumes, definiert.

Gegenüber der angrenzenden Privatparzelle Nr. 34 gilt für Unterniveau- und unterirdische Bauten gemäss § 20 Abs. 2 BauV ein reguläre Grenzabstand von 0.5 m. Dieser ist nicht eingehalten. In Analogie zum Grenzabstand wird diese Unterschreitung – wie bei Baubereich E – mit Blick auf den Bestand jedoch als gerechtfertigt erachtet.

Damit trotz der Tiefgarage eine hochwertige Bepflanzung im Aussenraum, welche auch grosskronige Bäume umfasst, gewährleisten zu können, ist die Koordination des Aussenraumes mit der Tiefgarage entscheidend. Grosskronige Bäume sollen durch Baumgruben in der Tiefgarage ermöglicht werden (siehe Abbildung 43). Um einen genügend grossen Wurzelraum bereitzustellen, wird ein Mindestmass pro Baumgrube vorgeschrieben. Durch die Fachkommission Bau wurde zusätzlich gefordert, dass die Bäume möglichst nicht einzeln verteilt werden sollen, sondern in Gruppen von mindestens zwei Bäumen zusammenzufassen sind, um einen noch besseren Wurzelraum zu gewährleisten.

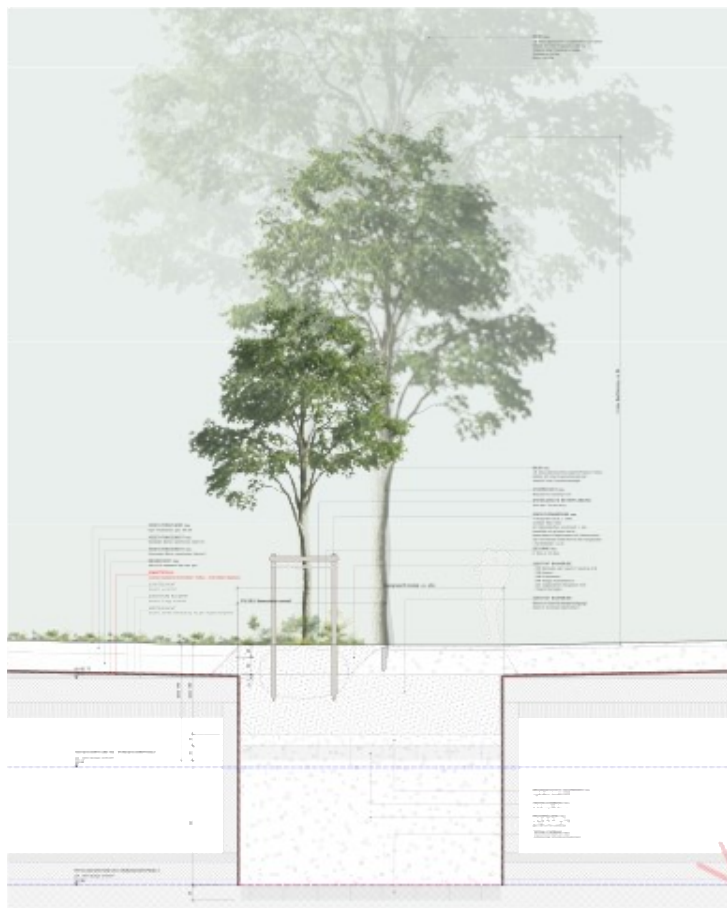


Abbildung 43: Baumgruben durchstossen die Tiefgarage und gewährleisten so einen möglichst optimalen Wurzelraum (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur)

Neben den Baumgruben ist auch eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage entscheidend für eine funktionierende Begrünung des Aussenraumes. Da neben den grosskronigen Bäumen im Richtprojekt v.a. Strauch- und Heckenpflanzen vorgesehen sind, wird für sie explizit eine ausreichende Überdeckung eingefordert. Im Richtprojekt werden dabei die Anforderungen nach SIA 318 erfüllt.

## 6.6 Grundmasse (§ 6)

### 6.6.1 Maximale Höhenkoten

Die BNO beauftragt den Gestaltungsplan in § 15 Abs. 3, die maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen zu definieren, um die volumetrische Einpassung in die umliegende Bebauungsstruktur sicherzustellen. Anstatt einer regulären Gesamthöhe wird es jedoch als einfacher erachtet, für jeden Baubereich eine maximal zulässige Höhenkote in Meter über Meer anhand des Richtprojekts zu definieren, welche die zulässige Gesamthöhe ersetzt. Analog zur Gesamthöhe ist die hier definierte Höhenkote zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion einzuhalten. Für die Definition der Höhenkoten wurden die Höhenkoten des Richtprojekts mit einem Planungsspielraum von 50 cm versehen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden in Tabelle 2 die darauf resultierenden Gesamthöhen dargelegt.

*Tabelle 2: Darlegung der aus den definierten Höhenkoten resultierenden Gesamthöhen*

Baubereich	Tiefster Punkt im massgebenden Terrain	max. Höhenkote	Gesamthöhe (= Differenz zu max. Höhenkote)
A	331.80 m ü. M.	347.15 m. ü. M.	15.35 m
B	331.80 m ü. M.	356.10 m. ü. M.	24.30 m
C	331.80 m ü. M.	340.25 m. ü. M.	8.45 m
D	331.80 m ü. M.	349.00 m. ü. M.	17.20 m
E	332.01 m ü. M.	349.85 m. ü. M.	17.84 m
F	331.80 m ü. M.	344.90 m. ü. M.	13.10 m
G	331.80 m ü. M.	348.10 m. ü. M.	16.30 m
H	331.80 m ü. M.	347.65 m. ü. M.	15.85 m

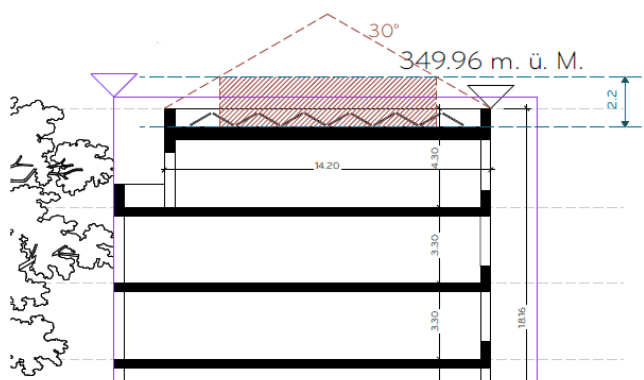
Im Grundsatz sollen über bezeichneten maximalen Höhenkoten nur den technisch notwendige Aufbauten (beispielsweise Lift- und Treppenhäusaufbauten, Oblichter und dergleichen) sowie erforderliche Absturzsicherungen (Ausführung gemäss Normanforderungen) zulässig sein. Da es rechtlich fraglich sein kann, ob Solaranlagen ebenfalls als technisch notwendige Anlagen zu betrachten sind, werden sie vorsorglich separat als zulässig aufgeführt und im Gegenzug definiert, wie stark sie die definierte Höhenkote maximal überschreiten dürfen, um ausufernden Aufbauten vorzubeugen.

Projektspezifisch ist es zudem notwendig, folgende Sonderregelungen zu treffen:

- Ermöglichung der Dachgärten
- Dachränder werden bis zur definierten Höhe zugelassen, da das Projekt vorsieht, zur besseren Kaschierung von Dachaufbauten Dachränder etwas höher als technisch notwendig auszuführen.
- Stirnfassaden werden gemäss separater Definition zugelassen.

- Der bei der Giesserei (Baubereich F) zu erhaltende Abluftkamin wird ebenfalls explizit erwähnt, da er allfällig in der Lage abgebaut und an anderer Lage im Dach neu platziert werden muss.

Um die Sichtbarkeit dieser technischen Aufbauten zu reduzieren bzw. beschränken, sind diese möglichst zusammenzufassen und im Winkel von mind. 30° von der Oberkante des Dachrandes zurückzusetzen. Seitens der Architekten wurde überprüft, ob mit dieser Einschränkung dennoch eine ausreichende Nutzbarkeit der Dachfläche für technische Aufbauten gewährleistet ist. Wie in Abbildung 44 ersichtlich, bleibt die Einschränkung für die Nutzbarkeit der Dachfläche aufgrund des Einflusses der Brüstung aber sehr begrenzt. Die Einschränkung ist damit gut zumutbar.



Haus H (Aussicht)

Abbildung 44: Überprüfung der für technische Bauten nutzbaren Dachfläche (Quelle: Duplex Architekten AG)

Auf die Festlegung einer konkreten Fassadenhöhe wird im Gestaltungsplan verzichtet, da die Wirkung der Fassadenhöhe mit anderen Festlegungen des Gestaltungsplanes erreicht wird:

- Bei Gebäuden mit Flachdächern (Neubauten) wird eine Staffelung der Höhen über die Festlegungen «Bereich reduzierter Höhe» (siehe Kapitel 6.6.3) und «Rückversatz Geschosse» (siehe Kapitel 6.6.4) erreicht. Die Festlegung einer Fassadenhöhe erübrigt sich daher.
- Bei den Gebäuden mit Satteldach (Gebäude Bestand) wird das Satteldach zwingend gefordert und pro Baubereich werden die zulässigen Dachneigungen festgelegt. Die mögliche resp. zulässige Fassadenhöhe ergibt sich daraus von selbst und muss nicht zusätzlich explizit definiert werden.

## 6.6.2 Maximale Geschossigkeit

Hingegen wird es als sinnvoll erachtet, die maximal zulässige Vollgeschosszahl pro Gebäude zu definieren. Das Gebäude wird dadurch besser verständlich und lesbar. Zwar ist die durchschnittliche Geschosshöhe von 3.20 m gemäss § 22 Abs. 2 BauV nicht anwendbar, da die maximale Höhe der Gebäude im Gestaltungsplan festgelegt wird, und die Geschosse sind in ihrer Höhe daher faktisch nicht beschränkt. Da für

einen Investor aber ein Interesse besteht, ein Gebäude mit möglichst vielen nutzbaren Flächen zu füllen, wird nur die Festlegung der maximalen Vollgeschosszahl als notwendig erachtet. Gleichzeitig sind in den Bestandesgebäuden heute fast ausschliesslich überhohe Geschosse vorhanden:

- Baubereich B (Spinnerei): EG: 3.88 m / 1. OG 4.23 m /  
2. OG: 4.98 (bis OK First)
- Baubereich C (Labor): EG: 4.02 m / 1. OG 4.41 m
- Baubereich F (Spinnerei): EG 3.60 m / 1. OG 3.74 m

Nach Regelbauweise sind im Gestaltungsplangebiet vier Vollgeschosse zulässig. Mit dem Gestaltungsplan kann gemäss § 15 Abs. 3 BNO die maximale Vollgeschosszahl um zwei Vollgeschosse auf sechs Vollgeschosse erhöht werden. Dies wird im vorliegenden Fall nur mit der Aufstockung der Spinnerei (Baubereich B) beansprucht, die übrigen Gebäude ordnen sich in der Geschossigkeit unter.

In Baubereich D, E und G wird ein bedingtes zusätzliches Geschoss zugelassen. Dies ergibt sich jeweils aus den Besonderheiten des Richtprojekts, wodurch ein Geschoss baurechtlich zu einem zusätzlichen Vollgeschoss wird. Dies jeweils wie folgt:

- In Baubereich D wird der Boden des Erdgeschosses erhöht (OK fertiger Boden bei 332.82 m ü. M.), um die Geschossigkeiten des Neubaus (Baubereich D) besser an den Bestand des Labors (Baubereich C) mit überhohen Geschossen anschliessen zu können. Das massgebende Terrain liegt jedoch fast vollständig bei 331.80 m ü. M. Das Untergeschoss ragt dadurch im Mittel mehr als 80 cm über das massgebende Terrain und wird dadurch baurechtlich jedoch zu einem Vollgeschoss.
- In Baubereich E ist aufgrund der grossen Dachflächen, die sich aus der Anlehnung an das bestehende Gebäude ergeben, ein zweites, voll belichtetes «Dachgeschoss» vorgesehen. Gemäss § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> und 1<sup>ter</sup> BauV aber nur ein regulär belichtetes Dachgeschoss und ein zweites Dachgeschoss nur mit einzelnen, max. 0.75 m<sup>2</sup> grossen Fenstern zulässig ist, gilt dieses zweite Dachgeschoss baurechtlich ebenfalls als Vollgeschoss. Dies gilt insbesondere auch, wenn ein Lichtband erstellt wird, welches über die gesamte Fasadenslänge laufen soll: Dann werden die gemäss § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV für den Dachaufbruch zulässigen zwei Drittel nicht mehr eingehalten und das Geschoss gilt baurechtlich als Vollgeschoss. Trotzdem tritt es zur Limmatstrasse dreigeschossig in Erscheinung, in den SNV explizit gefordert wird.
- In Baubereich G wird eine bedingte sechsgeschossige Bauweise zugelassen. Hier ist im Grundsatz ein fünfgeschossiges Gebäude vorgesehen, wegen dem vorgesehenen und gestalterisch wichtigen Hochparterre (OK fertiger Boden gemäss Richtprojekt bei 332.72 m ü. M.) wird das Untergeschoss baurechtlich jedoch zu einem Vollgeschoss. Das massgebende Terrain liegt jedoch durchwegs bei 331.80 m ü. M. Das Untergeschoss ragt dadurch im Mittel mehr als 80 cm über das massgebende Terrain und wird dadurch baurechtlich jedoch zu einem Vollgeschoss.

Mit der Sonderregelung in den SNV wird sichergestellt, dass jeweils nur ein solches Geschoss, welches zwar baurechtlich als Vollgeschoss gilt, aber faktisch nicht als solches wahrgenommen wird, und kein reguläres, zusätzliches Geschoss möglich ist.

Zu beachten ist, dass gemäss § 15 Abs. 3 BNO im Abstand von 25 m zur südlich angrenzenden Bauzone W2 nur drei Vollgeschosse (ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der in der Zone W2 regulär zulässigen zwei Geschosse) zulässig sind. Dieser 25m-tiefe Bereich ist im Situationsplan orientierend aufgezeigt. Wie dort ersichtlich, betrifft dies ausschliesslich Baubereich F (Geisserei), welcher entsprechend nur dreigeschossig bebaut werden darf.

In Baubereich C (Labor) ist keine Aufstockung zulässig, weshalb an der bestehenden, zweigeschossigen Bauweise festzuhalten ist.

### **6.6.3 Bereich reduzierter Höhe**

Eine besondere Qualität des Richtprojekts liegt in der Hierarchisierung der Gebäude, welche eine charakteristische Höhenstaffelung ergibt. Parallel zur Spinnerei wird jeweils eine zweite, in der Höhe reduzierte Hierarchieebene ausgerichtet. Die Bereiche werden im Situationsplan mit einer Schraffur überlagert. In diesen Bereichen sind die Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren resp. es gilt eine um mind. 2.50 m reduzierte max. Höhenkote.

Eine Ausnahme bildet der «Bereich reduzierter Höhe» von Baubereich C, welcher den baulichen Anschluss von Baubereich C an Baubereich D ermöglichen soll, dies jedoch auf der zulässigen Höhenkote von Baubereich C.

### **6.6.4 Rückversatz Geschosse**

Eine weitere, besonders qualitätsvolle Charakteristik des Richtprojekts liegt in der gezielten Auflösung von Gebäudekuben. Durch den Rückversatz von bestimmten obersten Geschossen entsteht eine lesbare Hierarchie der Gebäude; dies bricht die Massigkeit der Bauvolumen. An den entsprechend markierten Fassaden ist daher das oberste Geschoss um mind. 1.50 m (nötiges Mindestmass, um die räumliche Wirkung zu erzielen) zurückzusetzen. Es gilt daher eine um 2.50 m reduzierte max. Höhenkote. Die Rückversätze nehmen dabei Bezug zu den städtebaulichen Fluchten.

Baubereich G bildet eine Ausnahme in der volumetrischen Gestaltung, da er beidseitig zu den Höfen / Gassen ausgerichtete Gebäudeteil auch beidseitig einen Rückversatz des obersten Geschosses erfordert. Dabei ist für die erwünschte gestalterische Wirkung entscheidend, dass der Rückversatz an der Südostfassade zwei Geschosshöhen umfasst, weshalb eine um 5.0 m reduzierte max. Höhenkote gilt. Dies ergibt sich aus dem Anschluss der Volumenlinie an die dreigeschossige und niedrigere Giesserei (Baubereich F).

### 6.6.5 Maximale anrechenbare Gebäudegrundfläche

Die Baubereiche weisen einen gewissen Planungsspielraum gegenüber dem Richtprojekt auf, welcher notwendig ist, da sich aus der Ausarbeitung des Bauprojekts normalerweise noch gewisse Anpassungen ergeben. Um jedoch sicherzustellen, dass die Fussabdrücke der Gebäude, welche für die räumliche Wirkung besonders relevant sind, nicht weiter vergrössert werden, wird zu jedem Baubereich eine maximal zulässige Gebäudefläche (aGbF) definiert. Die Definition der aGbF richtet sich nach Ziff. 8.4 in Anhang 1 BauV.

Die dem Richtprojekt entnommenen Masse wurden dabei jeweils nur auf die nächste 5er-Zahl aufgerundet, womit bei dieser Masse kein relevanter Planungsspielraum zugeschlagen ist (in Baubereich E entspricht das definierte Mass derjenigen Gebäudevariante mit der grössten Gebäudefläche, vergleiche Kapitel 5.3.2). Um dennoch einen gewissen Handlungsspielraum zu wahren, wird ermöglicht, maximal 5% des definierten Wertes zwischen den Baubereichen zu verschieben. Wird die Gebäudefläche also an einem Ort vergrössert, muss sie dafür in einem anderen Baubereich reduziert werden.

### 6.6.6 Massgebendes Terrain

Gemäss Ziff. 1.1 in Anhang 1 BauV gilt im Grundsatz der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in Planungsverfahren jedoch abweichend festgelegt werden.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes sowie auch einer guten Einpassung der neuen Bebauung wird daher das massgebende Terrain mit dem Gestaltungsplan durch einen Höhenlinienplan (siehe Beilage [2]) neu definiert. Der Höhenlinienplan wurde gestützt auf drei massgebende Faktoren erarbeitet:

- 1) Zur Limmatstrasse und Schachenstrasse sowie zum Werkkanal wird das bestehende Terrain als Ausgangslage verwendet, weil die neue Bebauung sich wie der Bestand an diese beiden Strassen angleichen muss. Besondere Aufschüttungen oder Abgrabungen, welche den Verlauf massgebend beeinträchtigen würden, sind nicht vorhanden.
- 2) Für die Sicherung des Hochwasserschutzes muss das Terrain im gesamten bebauten Bereich auf mindestens 331.50 m ü. M. angehoben werden (vergleiche Kapitel 6.13.2). Zur Sicherung einer guten Einpassung wird das gesamte massgebende Terrain jeweils bis zur Aussenkante des Baubereichs für Unterniveau- und unterirdische Bauten auf der Höhenkote von 331.80 m ü. M. festgesetzt. Bereiche, welche unter dieser Kote liegen, werden also auf diese angehoben. Diese Kote ergibt sich hauptsächlich daraus, dass die Tiefgarage über dem mittleren Grundwasserspiegel angeordnet und mit einer Überdeckung versehen werden kann, welche eine Retention und Versickerung ermöglicht. Dafür ist für das neugestaltete Terrain eine Kote von 331.80 m ü. M. als absolutes Minimum notwendig.

Diese Kote gewährleistet gleichzeitig eine sehr gute Angliederung der Umgebung an die Spinnerei (Baubereich B), welche als arealprägendes Gebäude im Innern des Perimeters zu erhalten ist.

Die Gebäude A, C und H sind entsprechend mit einem Eingangsbereich auf dieser Kote vorgesehen, die übrigen Gebäude verfügen über eine höhere EG-Kote, wobei sich dies bei den Gebäuden E (Scheuen) und F (Giesserei) aus dem Bestand ergibt. Das Richtprojekt zeigt auf, dass insgesamt eine einheitliche und gut in das umliegende Terrain eingepasste Gestaltung gewährleistet ist.

- 3) Nach Westen zum Feldweg (Parzelle Nr. 10) wird ab der Kote von 331.80 m ü. M. zum bestehenden Terrain des Feldweges interpoliert. Das Terrain des Feldweges wird als «natürlich gewachsen» erachtet, wohingegen auf dem Areal selbst in diesem Bereich künstliche Aufschüttungen vorhanden sind. Diese können nicht als massgebendes Terrain beurteilt werden. Die vorgenommene Interpolation kommt einem natürlich gewachsenen Verlauf so nahe wie nur möglich.

Der beiliegende Höhenlinienplan zeigt die resultierenden Höhenlinien in 10cm-Schritten auf.

Es ist zu beachten, dass das massgebende Terrain nicht dem neugestalteten Terrain entspricht, sondern sich aus den oben dargelegten planerischen Gründen ergibt. Das gestaltete Terrain weicht in verschiedenen Bereichen vom massgebenden Terrain ab.

## **6.7 Dachgestaltung (§ 7)**

### **6.7.1 Gestaltung Flachdächer**

Mit Ausnahme von Dachgärten sowie Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Bauten sowie von Kleinstbauten sowie Gartenhäuschen sind die Dächer aus ökologischen und hydrologischen Gründen (Retention) extensiv zu begrünen und nach Möglichkeiten für die Energiegewinnung zu nutzen. Dies ist auch Voraussetzung, um die Vorgaben des Teil-GEP Limmatspitz zu erfüllen.

### **6.7.2 Gestaltung Satteldächer**

In den Baubereichen B, E und F sind nur Satteldächer zugelassen. Die Firstrichtung ist im Situationsplan schematisch festgesetzt.

Da Solaranlagen auf Satteldächern gut sichtbar sind, wird für diese vorgeschrieben, dass sie gut in die Dachlandschaft zu integrieren sind. Hier bietet die Arbeitshilfe des Kantons Aargau, BVU, Solaranlagen, Grundlagen zur Erstellung, eine gute Grundlage zur Beurteilung. Insbesondere das Kapitel zu kommunalen Schutzzonen- und Objekten zeigt auf, wie Solaranlagen in sensiblen Gebieten gestaltet werden sollten. Bei Neubauten ist beispielsweise der dachbündige, vollflächige Einbau von Solaranlagen (Indachanlage) anzustreben.

Weitere, baubereichspezifische Anforderungen an die Dachgestaltung sind bei den jeweiligen Baubereichen enthalten.

### 6.7.3 Dachgärten

Im Situationsplan sind innerhalb der Baubereiche C und G Bereiche definiert, in welchen Dachgärten erstellt werden dürfen. Die Dachgärten dienen der privaten Nutzung der jeweiligen Wohnungen, Abbildung 45 vermittelt einen Eindruck der angestrebten Gestaltung und Nutzung.

Wichtiges Gestaltungselement dieser Dachgärten sind Pergolas, welche der Beschattung dienen. Zur Qualitätssicherung wird gefordert, dass diese leicht und feingliedrig sowie optisch durchlässig gestaltet werden müssen und sie werden in der Höhe begrenzt. Für die Pergolas wird eine maximale Höhe definiert, um überhohe Konstruktionen zu verhindern. Sie sind vom Dachrand um mind. 1.30 m (entspricht ungefähr der halben Höhe der Pergola) zurückversetzt anzuordnen.

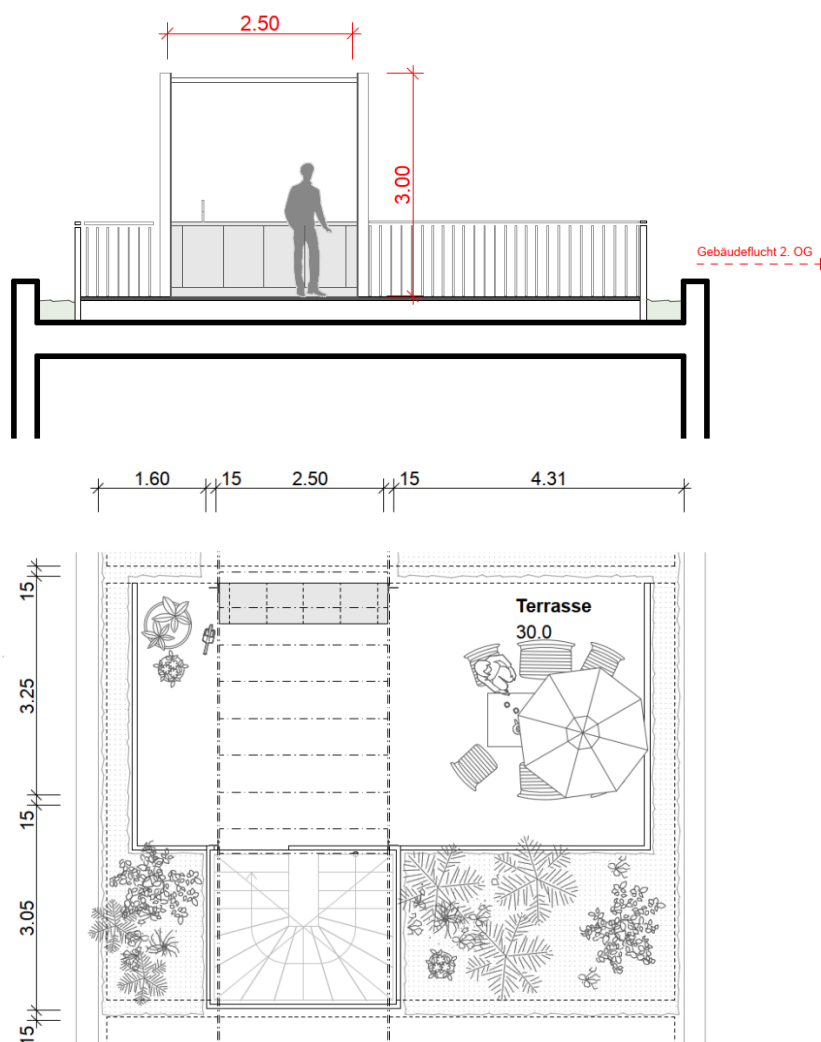


Abbildung 45: Referenzschnitt und Situation zu den Dachgärten (Quelle: Duplex Architekten AG)

Weiter zulässig sind raumtrennende Elemente, was eine Unterteilung zwischen verschiedenen Dachgarteneinheiten zulässt. Da Sichtschutzwände, welche wie Bauten in Erscheinung treten, nicht erwünscht sind, werden als Raumtrenner nur Bepflanzungen an Rankhilfen erlaubt. Die definierte maximale Höhe gewährleistet, dass ein Überschauen im Stehen möglich ist, sitzend nicht. So kann eine gewisse Privatsphäre geschaffen werden, ohne eine vollständige Abschottung der einzelnen Teilbereiche zuzulassen.

Sowohl die maximal zulässige Höhe der Pergolas wie auch der raumtrennenden Elemente sind ab gestalteter Dachfläche zu messen, da hier die Erscheinung resp. räumliche Wirkung ab fertiger Oberfläche entscheidend ist, weshalb die Messweise ab Dachkonstruktion für diesen Zweck nicht hilfreich wäre.

Im Übrigen sind zur Ausstattung nur Sitzgelegenheiten und einfache Kochmöglichkeiten (Grill, Basisinfrastruktur, Outdoorküchen) erlaubt, nicht aber beispielsweise Whirlpools.

Der Dachausstieg ist ferner nur mit Dachausstiegsluken (siehe Abbildung 46) zulässig. Treppenhausaufbauten als weitere Aufbauten sind damit also nicht zulässig.

Die genaue Gestaltung/Bepflanzung ist noch nicht abschliessen geklärt, es wird aber verlangt, dass mindestens ein Drittel der Fläche, d.h. der Bodenfläche der Dachgärten, als vegetationsbestandene Fläche auszubilden sind. D.h. die Fläche ist zu begrünen und zu bepflanzen.



Abbildung 46: Beispielbild einer Dachausstiegsluke (Quelle: Cupolux AG)

## 6.8 Art und Mass der Nutzung (§ 8)

### 6.8.1 Zulässige Nutzungen, publikumsorientierte Nutzungen

Die zulässigen Nutzungen in der BNO geregelt. Gemäss § 15 Abs. 1 ist die Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Fabrikläden (Verkauf von vor Ort produzierten Waren) und Verkaufsgeschäfte von total max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind zulässig.

Publikumsorientierte Nutzungen sind grundsätzlich im ersten Vollgeschoss anzuordnen und auf die öffentlichen Bereiche auszurichten, das heisst zum Werkkanal und zur Limmatstrasse. Entsprechend sind diese Nutzungen prioritär in den Baubereichen A bis D anzuordnen. Baubereich E (Scheune) wird davon ausgenommen, weil das Gebäude bereits die Tiefgaragenzufahrt aufzunehmen hat und die weiteren Flächen im 1. Vollgeschoss für eine publikumsorientierte Nutzung als wenig geeignet betrachtet werden.

Zusätzlich wird für die Baubereiche mit Ausrichtung auf die Kanalpromenade die Nutzung im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) geregelt. Im Baubereich A zur Kanalpromenade, welche die wichtigste öffentliche Verbindung ist, sind nur publikumsorientiertes Gewerbe und Atelierwohnen (Kombination von Wohnen und Gewerbe) zulässig. Das heisst, reine Wohnungen sind damit ausgeschlossen. Ebenfalls zur Kanalpromenade ausgerichtet ist der Baubereich B (Spinnerei), hier wird explizit gefordert, dass mindestens ein publikumsorientiertes Gewerbe anzuordnen ist.

Im Baubereich C (Labor) wird Wohnen im ersten Vollgeschoss ausgeschlossen, zulässig sind nur Gewerbe sowie Nebenflächen für die Gebäudeerschliessung und Veloparkierung.

### **6.8.2 Gemeinschaftsräume**

Es wird gefordert, dass ein Gemeinschaftsraum zu erstellen ist, und zwar im 1. Vollgeschoss des Baubereichs B, der Spinnerei. Es wird eine Mindestgrösse von 50 m<sup>2</sup> vorgeschrieben und die Anordnung im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) mit Ausrichtung auf einer der beiden angrenzenden Höfe. Gemeinschaftsräume tragen zu einer hohen Siedlungsqualität und zu einer positiven sozialräumlichen Entwicklung bei.

Im Hof zwischen den Baubereichen A, B und H vorgesehene überdachte Bereich ist ebenfalls für eine gemeinschaftliche Nutzung vorzusehen.

### **6.8.3 Wohnungsmix**

Es wird gefordert, dass ein vielfältiger Wohnungsmix anzubieten ist, der Platz für alle Generationen bietet. Ein diversifizierter Angebotsmix (Miet- und Eigentumswohnungen) trägt wesentlich zur qualitativen Siedlungsentwicklung, zur Wohnqualität sowie zur Belegung und Attraktivität des Areals bei. Das Richtprojekt weist den unterschiedlichen Häusern unterschiedliche Wohnungstypen zu.

## **6.9 Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr (§ 9)**

### **6.9.1 Ein- / Ausfahrt Tiefgarage**

Die BNO beauftragt den Gestaltungsplan in § 15 Abs. 4 lit. a mit einer unterirdischen Parkierung, deren Erschliessung (Einfahrtsrampe) ab der Limmatstrasse anzuordnen ist. Eine detaillierte Erläuterung für diese Vorgabe ist den Revisionsakten zwar nicht zu entnehmen, es kann aber dazu Folgendes festgehalten werden:

- Die Erschliessung ab der Limmatstrasse ist so historisch gewachsen, das Areal verfügt heute über keinen (regulären) Zugang ab Schachenstrasse, sondern ist in dieser Richtung mit einem Zaun abgegrenzt.
- Das BAG-Nord- und Südareal (nördlich und südlich des Werkkanals BAG) gehören historisch zusammen, wobei beide durch die Limmatstrasse erschlossen sind.
- Die Einmündung der Schachenstrasse in die Aarestrasse wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision nicht der Bauzone zugeschlagen. Es ist daher anzunehmen, dass hier keine Verkehrserschliessungssachse vorgesehen wurde.
- Eine Erschliessung des Perimeters via Schachenstrasse unter Anbindung an die Limmatstrasse ist aufgrund der unübersichtlichen, engen Situation auf Höhe Schachenstrasse 2 / 4 nicht zumutbar.

Aus diesen Gründen wird eine Erschliessung ab Limmatstrasse als korrekt und verhältnismässig erachtet, auch wenn diese im Gewässerraum liegt.

### **6.9.2 Mobilitätskonzept**

Da die Vorgabe der BNO in engem Zusammenhang mit den Festlegungen des Gestaltungsplanes zur Parkierung steht, wird sie in den SNV erneut aufgegriffen, um das Verständnis den Verfahrensablauf zu verbessern.

### **6.9.3 Parkierung / Oberirdische Parkfelder**

Gemäss Auftrag in § 15 Abs. 4 lit. a BNO sind sämtliche Pflichtabstellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Da eine Auffindbarkeit für Besucher und Kunden bei unterirdischen Parkfeldern erfahrungsgemäss schwierig ist, werden (ausschliesslich) für diese Nutzergruppen Parkfelder oberirdisch zugelassen. Sie dürfen einzig auf den bezeichneten Erschliessungsflächen an der Schachenstrasse sowie auf dem Vorplatz zur Limmatstrasse erstellt werden, womit gesichert ist, dass die Parkierung an den Rändern des Perimeters erfolgt. Gemäss Richtprojekt lassen sich oberirdisch rund 30 Parkplätze anordnen. Für die Parkplätze an der südwestlichen Ecke beim Feldweg kann mit geeigneten Massnahmen (Poller oder dergleichen) sichergestellt werden, dass die Parkplätze nicht von der Öffentlichkeit benutzt werden.

Massgebend für die Ermittlung des Parkfeldbedarfs ist die in der kantonalen Gesetzgebung (§ 43 BauV) als verbindlich erklärte VSS-Norm 40 281. Die nächstgelegene Haltestelle «Gebenstorf, Vogelsang» wird im Halbstundentakt bedient. Beim Fuss- und Radverkehr ist dabei von einem Anteil von weniger als 25% auszugehen, so dass gemäss Norm für den Perimeter der Standorttyp D resultiert. Der Parkfeldbedarf für gewerbliche Nutzungen beträgt demnach 70 - 90% des Richtwerts. Für Wohnnutzungen ist gemäss Norm jedoch keine Reduktion in Abhängigkeit des Standorttyps vorgesehen. Eine Reduktion für Wohnnutzungen ist gestützt auf § 15 Abs. 6 BNO jedoch zulässig.

Die zulässige Anzahl Parkfelder wird im Gestaltungsplan mit zwei Mitteln gesteuert:

- 1) Der Gemeinde ist es ein wichtiges Anliegen, ein **Minimum** zu definieren, um Problemen mit wildem Parkieren auf der Gemeindestrasse vorzubeugen. Es wurde daher gefordert, im Gestaltungsplan festzulegen, um welches Mass die Anzahl Parkfelder höchstens reduziert werden darf. Die BNO lässt dies nämlich offen: Es wird einzig in § 15 Abs. 6 BNO «autoreduziertes Wohnen mit reduzierter Parkplatzanzahl» zugelassen. Wie stark die Anzahl reduziert werden darf, ist nicht definiert. Analog zur Normvorgabe zu gewerblichen Nutzungen wird daher für Wohnnutzungen ebenfalls eine maximale Reduktion auf 70% des Normbedarfs an Parkfeldern ermöglicht. Da die Gemeinde in der Parkfelderberechnung jeweils die Berechnungsweise pro 100 m<sup>2</sup> BGF (inkl. Dach- und Attikageschosse) anwendet, wurde gefordert, auch im Gestaltungsplan diese Berechnungsweise anzuwenden. Zu erstellen sind also mindestens 70% des Normbedarfs pro 100 m<sup>2</sup> BGF.
- 2) Die Festlegung des **Maximums** an Parkfeldern ergibt sich umgekehrt aus den räumlich definierten Begrenzungen im Gestaltungsplan: Wie im Richtprojekt aufgezeigt, sind in der Tiefgarage resp. innerhalb des Baubereichs für Unterniveau- und unterirdische Bauten gar nicht mehr als rund 250 Parkfelder möglich. Oberirdisch sind, wie dargelegt, mit den gesetzten Begrenzungen ebenfalls nur rund 30 Parkfelder möglich, insgesamt also maximal rund 280 Parkfelder, wie auch im Richtprojekt aufgezeigt.

Im Richtprojekt sind gesamthaft 28'033 m<sup>2</sup> an anrechenbare Geschossfläche (aGF) vorgesehen, davon 207 m<sup>2</sup> für allgemeines Gewerbe und 394 m<sup>2</sup> für Gastronomie. Insgesamt sind 194 Wohnungen vorgesehen. Gemäss Norm bestehen für die Berechnung des Parkfelderbedarfs (Richtwert) bei Wohnnutzungen zwei Möglichkeiten, entweder über die Wohnungszahl oder über die BGF.

Im Anhang 2 ist daraus resultierende Berechnung des Parkfelderbedarfs detailliert dargelegt. Die Berechnung steht unter folgenden Annahmen:

- Die Gewerbeflächen von Baubereich A werden der Wohnnutzung zugeschlagen, da es sich um Atelierwohnungen, also um eine Doppelnutzung von Wohnen und Gewerbe handelt. Die Berechnung als Wohnfläche gibt die effektive Nutzung besser wieder.
- Die gewerblichen Flächen sind als kundenintensive Dienstleistungen beurteilt und zeigen daher den maximal möglichen Bedarf auf.
- Für Gastronomie wird eine Anzahl von 100 Sitzplätzen angenommen, was für die Flächen eine recht hohe Annahme ist. Auch hier wird also der maximale Bedarf aufgezeigt.
- Bei der Berechnung nach BGF («Bruttogeschossfläche») entspricht die BGF der aGF (Definition gemäss § 32 BauV) inklusive der Dach- und Attikaflächen.

Je nach Berechnungsmethode resultiert folgender Bedarf an Parkfeldern:

- Berechnung nach BGF: 317 bis 321 Parkfeldern
- Berechnung nach Anzahl Wohnungen: 230 bis 234 Parkfeldern
- **Spannweite gesamthaft: 230 bis 321 Parkfeldern**

Im Richtprojekt sind gesamthaft (ober- und unterirdisch) 280 Parkfelder vorgesehen, wobei diese Anzahl das Maximum aufzeigt, welches gestützt auf den Gestaltungsplan umgesetzt werden kann. Der Bedarf gemäss Norm ist damit erfüllt. Gleichzeitig ist damit die von der Gemeinde formulierte und den SNV verankerte Forderung, dass der Bedarf gemäss Berechnung nach BGF maximal auf 70% reduziert werden darf, dass also mindestens 222 Parkfelder zu erstellen sind.

An der Schachenstrasse sind einzelne oberirdische Parkfelder im Abstand von 60 cm zur Gemeindestrasse vorgesehen. Dies ist gemäss § 41 Abs. 1 lit. a BNO zulässig (eine Einschränkung, dass dies nur für den Pflichtbedarf überschreitende Parkfelder anwendbar ist, existiert nicht).

Bei der Erarbeitung der Planungsentwürfe wurde diskutiert, ob Anforderungen an eine E-Ladeinfrastruktur verankert werden sollen. Aufgrund der vom Parlament angenommenen Motion 23.3936 «Laden von Elektroautos im Mietverhältnis und Stockwerkeigentum» wird jedoch davon ausgegangen, dass in absehbarer Zeit das Recht auf einen Ladeanschluss für Elektrofahrzeuge bundesweit eingeführt wird und daher auf eine separate Regelung im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

### **Verkehrserzeugung**

Für die Beurteilung der Verkehrserzeugung und der Kapazität der übergeordneten Verkehrsknoten wurde durch die Ballmer + Partner AG, Aarau, ein separater Verkehrsbericht erstellt, siehe Beilage [6]. Der Bericht stützt sich auf die maximale Parkfelderzahl gemäss Richtprojekt. Die Berechnung des Verkehrsberichts entspricht damit der maximal möglichen Verkehrserzeugung. Wie im Verkehrsbericht aufgezeigt, ist auch in 10 Jahren am massgebenden Knoten Limmat-/Lauffohrstrasse die genügende Verkehrsqualitätsstufe D mit einer Leistungsreserve von ca. 21% erreicht wird.

Die Verkehrserzeugung durch eine Neubebauung gemäss dem Richtprojekt ist damit unproblematisch. Zudem darf von einer Verbesserung aufgrund des zum Baugesuch notwendigen Mobilitätskonzept ausgegangen werden.

#### **6.9.4 Autofreie Bereiche**

Zur Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität soll das Innere der Überbauung (Höfe / Gassen) sowie die Kanalpromenade grundsätzlich autofrei bleiben. Erlaubt ist einzig die Zufahrt für besondere Zwecke, konkret für Blaulicht- und Umzugsfahrzeuge, die Postzustellung, den regelmässigen Service des Kraftwerks sowie die kommunale Entsorgung.

Der Ausnahmetransport zum Kraftwerk soll jedoch wie in Kapitel 5.4.4 beschrieben erfolgen.

## **6.10 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr (§ 10)**

### **6.10.1 Qualität**

Eine hohe Erschliessungsqualität für den Fussverkehr ist eine Notwendigkeit, die sich u.a. aus den Anforderungen des Richtplans zum Fussverkehr (Richtplankapitel M4.2) ergibt. Die Erschliessung im Innern des Areals soll dabei jedoch von Fuss- und Veloverkehr gemeinsam genutzt werden (keine separaten Erschliessungsachsen für den Veloverkehr).

### **6.10.2 Öffentlicher Fussweg**

Durch den Gestaltungsplanperimeter soll entlang des Werkkanals BAG eine Wegverbindung (öffentlicher Fussweg) erstellt werden. Dieser verbindet die Limmatstrasse mit dem Naherholungs- respektive Naturschutzgebiet im Norden, führt entlang des Werkkanals BAG. Mit dieser Wegverbindung wird die heute fehlende Durchlässigkeit in West-Ost-Richtung für die Öffentlichkeit behindertengerecht gewährleistet. Die geforderte Mindestbreite von 2.0 m Meter gewährleistet überall eine bequeme Nutzbarkeit. Gemäss VSS-Norm 40 202 (Geometrisches Normalprofil) beträgt das Lichtraumprofil eines Fussgängers mit beidseitigem Sicherheitszuschlag und Bewegungsspielraum 1.0 m beträgt. Mit der geforderten Mindestwegbreite von 2.0 m können sich also zwei Personen bequem kreuzen.

Im Bereich der Kanalpromenade wird jedoch ohnehin grundsätzlich ein viel breiterer Bereich öffentlich begehbar sein wird.

### **6.10.3 Interne Wege**

Für das Areal sind interne Wegverbindungen mit halböffentlichem Charakter vorgesehen. Sie bilden ein dichteres Wegnetz, welches die Durchlässigkeit des Perimeters prioritär für den Fussverkehr und sekundär auch für den Veloverkehr weiter verbessern. Die geforderte Mindest-Wegbreite von 2.0 m sichert auch hier eine bequeme Nutzbarkeit.

Zwei Besonderheiten finden sich bei den Baubereichen A und G: Hier führen die festgelegten internen Wege durch die Baubereiche durch und sichern so eine Durchgängigkeit durch die Gebäude hindurch, um eine bessere Erreichbarkeit der Umgebung aus den Innenhöfen und generell eine hohe Durchlässigkeit des Areals für zu Fuss Gehende zu gewährleisten.

Als Anschluss nach Westen wird nur der öffentliche Fussweg behindertengerecht ausgestaltet, die übrigen Anschlüsse an den Feldweg sollen nur als Trampelpfade umgesetzt werden dürfen.

### **6.10.4 Veloabstellanlagen**

Wie in Kapitel 5.4.1 sowie Anhang 3 aufgezeigt, sind gemäss gesetzlicher Vorgabe 696 Veloabstellplätze bereitzustellen, davon sind 223 Kurzzeit-Abstellplätze und 473

Langzeit-Abstellplätze. Im Richtprojekt werden gesamthaft 701 Veloabstellplätze vorgesehen, davon 477 überdeckt und 224 unüberdeckt (resp. 222 im UG und 479 oberirdisch), womit die gesetzliche Vorgabe erfüllt ist.

Weiter ist in den Normen gefordert, dass 70% der nötigen Anzahl Abstellplätze als Langzeitabstellplätze zu erstellen, welche zu überdachen sind. Im Richtprojekt sind dafür einerseits grössere Abstellanlagen im Untergeschoss vorgesehen, welche über einen eigenen Velolift erschlossen sind, zudem wird die Tiefgarageneinfahrt verbreitert (1.20 m breites Schrammbord), um diese für Velofahrer gut zugänglich zu gestalten, womit insgesamt eine gute Nutzbarkeit gewährleistet ist. Andererseits sind oberirdisch spezifisch gedeckte Abstellanlagen vorgesehen.

Eine oberirdische Anordnung von Veloabstellplätzen ist für die Förderung der Attraktivität des Veloverkehrs wichtig. Kurzzeitabstellplätze müssen zwingend in Hauseingangsnähe angeordnet werden. Bis zu 10 ungedeckte Abstellplätze werden daher grundsätzlich überall in Gebäudeeingangsnähe erlaubt.

Grössere oberirdische Veloabstellanlagen können jedoch auch die Freiraumqualität beeinträchtigen. Aus diesem Grund regelt der Situationsplan, wo im Freiraum grössere Abstellanlagen mit mehr als 10 Abstellplätzen zulässig sind sowie, wo sie gedeckt und wo ungedeckt ausgeführt werden sollen. Eine Sonderregelung gilt hier einzig für die Gasse zwischen den Baubereichen F und G, wo sämtliche Abstellplätze gedeckt ausgeführt werden dürfen.

Die im Richtprojekt vorgeschlagene etappierte Realisierung (gestützt auf VSS 40 065) ist eine Frage der Umsetzung und für den Gestaltungsplan nicht relevant bzw. nicht stufengerecht. Der Gestaltungsplan hat einzig die Aufgabe, die Umsetzbarkeit der allfällig nötigen Gesamtzahl an Abstellplätzen zu sichern.

Zur Sicherung einer gestalterisch angemessenen Einordnung wird eine leichte Konstruktion und optimale Integration in die Umgebung gefordert.

Über die gesetzlich erforderlichen Abstellplätze für Velos hinaus fordert die BNO bereits in § 53 BNO zusätzliche, genügend gross, gut zugänglich sowie abschliessbar gestaltete Abstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte usw. Eine noch weitergehende Regelung im Gestaltungsplan scheint daher nicht angemessen resp. erforderlich.

## **6.11 Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen (§ 11)**

### **6.11.1 Gestaltung**

Es gilt der Grundsatz, dass Bauten und Anlagen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen besonders sorgfältig zu gestalten sind. Da der Bestandserhalt in diesem Projekt ein wichtiges Thema ist, kommt zudem der Abstimmung zwischen neuen Elementen (neue Gebäude, Aufstockungen, Erweiterungen) und der historischen Substanz eine hohe Bedeutung zu.

### 6.11.2 Fassadenkonzept

Das Richtprojekt basiert auf einem Fassadenkonzept, gemäss welchem die Fassaden stak auf ihre Umgebung und ihre funktionalen Bezüge hin ausbildet werden. Es entsteht eine klare Unterscheidung zwischen «Innen- und Aussenfassaden» die unterschiedliche Funktionen und Atmosphären bedienen. Die innere Fassadenwelt ist durch eine ruhigere und feinere Gliederung mit stehenden Fensterformaten definiert, während die äusseren Fassaden von horizontalen Elementen geprägt sind und durch expressive Merkmale stärker im Landschaftsraum wirken. Für den weiteren Beschrieb zum Fassadenkonzept siehe «Fassaden mit Raumbezug» (S. 31) im Richtprojekt in Beilage [5].

Bei den Neubauten A, H und G ist, anders als an den Stirnfassaden, an den Längsfassaden insbesondere die Gliederung in Sockel und Hauptteil zur Qualitätssicherung ausschlaggebend und wird entsprechend in den SNV gefordert.

Für Baubereich D gilt, wie bereits mit den auskragenden Balkonen dargelegt (siehe Kapitel 6.4.6) die Horizontalität als wichtiges Gestaltungsmerkmal. Hierzu zählt auch die visuelle Ausbildung eines Sockels, weshalb für die Längsfassade dasselbe Prinzip angewandt wird wie für die Baubereiche A, H und G.

### 6.11.3 Materialisierung und Farbgebung

Das Ziel ist es, das sich die Neu- und die Bestandesbauten zu einem zusammenhängenden, differenzierten Erscheinungsbild (visuelle Einheit) ergänzen (Ensemble statt Einzelbauten). Entsprechend sind auch die Materialisierung und die Farbgebung aufeinander abzustimmen. Hierfür sind warme, natürliche Farbtöne zu verwenden.

Um eine detaillierter Beurteilung der verschiedenen raumwirksamen Bauteile zu ermöglichen, wird mit dem Baugesuch ein Farb- und Materialkonzept eingefordert.

### 6.11.4 Stirnfassaden

Die prägnanten Gesichter im Quartier sind die Stirnfassaden der länglichen Baukörper (Neubauten). Als «Gesichter aus Stein» angedacht, mit teilweise perforierten Öffnungen, binden sie die Baukörper zusammen und vermitteln zwischen feinen Putzfassaden und den robusten Bestandesbauten. Die Stirnfassaden sind einheitlich zu gestalten, das heisst gleich wie der Sockel des jeweiligen Gebäudes.

Damit die Stirnfassaden ihre Prägnanz in der Silhouettenbildung ausbilden können, dürfen sie die Dachfläche um das definierte Masse (zu Messen ab OK Dachkonstruktion) überragen.

### 6.11.5 Erhalt arealtypischer Relikte

Neben dem Erhalt der prägendsten Gebäude sollen gewisse «Relikte» (siehe Abbildung 47) wiederverwendet werden resp. vor Ort abgebaut und im Freiraum neu eingepflegt werden. Explizit im Gestaltungsplan genannt werden:

- die typischen BAG-Kandelaber

- die Uhr an der Fassade der Spinnerei
- das Sheddach
- die Absauganlage am Dach der Giesserei
- die Sitzbänke an der Limmatstrasse

Da die einzelnen Relikte noch nicht im Detail auf ihren Zustand untersucht wurden, wird ihr Erhalt unter den Vorbehalt gestellt, dass es ihr Zustand zulässt.

Es ist geplant, dass das Sheddach für den neuen Pavillon (überdachter Bereich im Hof, siehe Kapitel 6.12.12) zu verwenden. Eine Verschiebung resp. Neuordnung der Relikte an einem anderen Ort wird in den SNV explizit zugelassen.

Die Relikte dienen neben dem Erhalt der Gebäude dazu, dass die industrielle Vergangenheit bei einer Neuentwicklung des Areals sichtbar bleibt.

Als weitere Relikt soll möglichst das Sheddach erhalten bleiben, was jedoch separat mit den «überdachten Bereichen» (Kapitel 6.12.12) geregelt wird.



Abbildung 47 Fotos heutiger Relikte (Absauganlage Giesserei, Kamin, BAG-Kandelaber;  
Quelle: Duplex Architekten AG)

## **6.12 Freiraum (§ 12)**

### **6.12.1 Grundsatz**

Der Freiraum wird basierend auf dem Richtprojekt im Situationsplan in unterschiedliche Typen / Typologien aufgeteilt: Vorplatz Limmatstrasse, Kanalpromenade, Höfe/Gassen, Vegetations- und Freiflächen sowie Erschliessungsflächen. Die Bereiche sollen im Unterschied zu den Baubereichen jedoch nicht millimeterscharf gelten, sondern sind im Situationsplan mit ungefährender Lage eingetragen, um einen gewissen Umsetzungsspielraum zu wahren.

Die konkrete Ausstattung und Bepflanzung sowie auch die Pflege sind in einem Konzept aufzuzeigen, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist. Damit wird eine langfristige Sicherung der Freiraumqualitäten sichergestellt.

### **6.12.2 Gestaltung**

Die Gestaltung der Freiräume ist für die Wirkung und Attraktivität einer Überbauung von grosser Bedeutung. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird der Freiraumgestaltung entsprechend grosses Gewicht beigemessen.

Die Freiräume sind gesamthaft hochwertig und attraktiv zu gestalten sowie mit geeigneten Massnahmen hitzemindernd auszubilden. Die Begrünung spielt eine grosse Rolle, insbesondere für einen hitzemindernden Effekt sowie für den ökologischen Ausgleich. Dafür ist insbesondere der Einbezug von grosskronigen Bäumen relevant. Für die räumliche und thermische Wirkung sind aber auch Grünflächen und Sträucher von grosser Relevanz.

### **6.12.3 Vorplatz Limmatstrasse**

Der Vorplatz Limmatstrasse umfasst den Bereich entlang der Limmatstrasse, begrenzt durch die Baubereiche C+D (Labor und Erweiterung) und den Baubereich E (Scheune). Er ist damit das Bindeglied zwischen dem Strassenraum der Limmatstrasse (öffentlich) und den halbprivaten Räumen der Höfe und Gassen und steht gleichzeitig in der Abfolge der historischen Gebäudereihe entlang der Limmatstrasse (siehe Abbildung 29), zu welcher typische Vorgärten gehören. Er lehnt sich in der Gestaltung daher an diese Vorgarten-Abfolge an. Er ist sowohl Aufenthaltsraum (u.a. für eine allfällige Gastronutzung im Baubereich C/D wie auch ein Erschliessungsraum. Der Vorplatz Limmatstrasse soll ausser den Parkierungs- und Erschliessungsflächen begrünt werden. Damit wird auch der Platz auch für eine Aussenbestuhlung eines Cafés oder einer Bar attraktiv. Aussengastronomie, und dafür auch sickerfähig befestigte Flächen, werden daher zugelassen; im Übrigen sind jedoch keine privaten Aussenräume zugelassen.

Der Bereich liegt teilweise im Gewässerraum. Es gelten daher die Anforderungen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201): Im Grundsatz gilt eine extensiv bewirtschaftete Vegetation. Ausnahmen sind nur für zonenkonforme

Anlagen möglich, sofern sie sich auf das Notwendige beschränken. Dass eine Anbindung an die Limmatstrasse für die Erschliessung und damit ein Eingriff in den Gewässerraum notwendig ist, ist in Kapitel 6.9.1 dargelegt. Weiter ist für den Hochwasserschutz (siehe Kapitel 4.2) hier eine Mauer im Anschluss an das Klappschott in der unmittelbaren Umgebung von Baubereich C notwendig, um eine optimale Abgrenzung des Schutzperimeter gewährleisten zu können. Alle übrigen Anlagen und Nutzungen werden hingegen ausserhalb des Gewässerraums platziert, um diesem grösstmöglich Rechnung zu tragen.

Auf dem Vorplatz Limmatstrasse bestehen zwei Bäume, welche gemäss Zonenplan und § 30 Abs. 3 BNO geschützt sind. Sie sind entsprechend zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens, wie im Situationsplan in ungefährender Lage festgelegt, sieben neue, grosskronige Bäume zu pflanzen.

Der Vorplatz Limmatstrasse dient zudem der Anordnung oberirdischer Parkplätze sowie der Entsorgungsinfrastruktur. Aufgrund der Anforderungen, versiegelte Oberflächen innerhalb des ganzen Areals auf ein Minimum zu reduzieren, sind die Parkplätze sickerfähig (bspw. Schotterrassen oder Chaussierung) auszubilden. Gemäss Richtprojekt finden hier 10 oberirdische Parkfelder Platz.

#### **6.12.4 Kanalpromenade**

Die Kanalpromenade bildet das Rückgrat des zukünftigen Freiraums und dient als Verteiler in die unterschiedlichen Höfe und Gassen und als Anbindung in die Auenlandschaft. Sie fungiert als Ankunftsort zum Areal ab der Limmatstrasse und dient der Adressierung. Über die Kanalpromenade verläuft die öffentliche Wegverbindung und damit auch die behindertengerechte Anbindung an den Feldweg. Die Kanalpromenade verläuft durch die Spinnerei hindurch, wozu ist ein Durchgang zu erstellen, siehe Kapitel 6.4.3. Mit der Kanalpromenade wird der Werkkanal BAG öffentlich erleb- und einsehbar gemacht. Um die Bedeutung der Kanalpromenade zu unterstreichen, ist sie hochwertig, z.B. mit Naturstein-Belag, zu befestigen.

An der Schnittstelle Vorplatz Limmatstrasse / öffentlicher Werkkanal darf die unmittelbare Oberfläche im Gewässerraum, analog der bestehenden Situation, als befestigte Flächen ausgebildet werden. Eine Begrünung würde der städtebaulichen Bedeutung dieses Bereichs als Auftakt in das Areal / Teil der Kanalpromenade/öffentlicher Freiraum aus Sicht des Juryausschusses nicht gerecht werden.

Zulässig ist auf der Kanalpromenade die Anlieferung zu den Baubereichen B und C/D sowie die nötigen Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes (hier: Klappschott). Ebenso soll die Integration des Fischaufstieges ermöglicht werden, siehe Kapitel 5.6.2.

Zur Beschattung und als Beitrag zur ökologischen Wertigkeit sowie für eine hohe Aufenthaltsqualität sind mindestens vier grosskronige Bäume gemäss Situationsplan zu pflanzen. Wie im Situationsplan ersichtlich, sind weitere grosskronige Bäume im unmittelbaren Anschluss an die Kanalpromenade im Übergangsbereich zu den Höfen / Gassen sowie in den Vegetations- und Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung

des öffentlichen Fussweges resp. der Kanalpromenade zu pflanzen, was ebenfalls die Wahrnehmung der Kanalpromenade prägt.

### 6.12.5 Höfe / Gassen

Die Höfe und Gassen sind die gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche des Freiraums zwischen den Baubereichen. Sie dienen primär den Bewohnenden und nicht unbedingt der Allgemeinheit, weshalb sie als halböffentlich bezeichnet werden. Dies im Gegensatz zur Kanalpromenade, welche der öffentliche Durchgang darstellt. Die Höfe (siehe Abbildung 48) stellen dabei die primären Begegnungs- und Aufenthaltsräume dar, die Gassen dienen primär der Erschliessung der Gebäude.

Die drei grösseren Hofräume sind gestalterisch in ihren Charakteren hinsichtlich Ausprägung der Oberflächenmaterialisierung und Anteilen an Vegetationsflächen zu differenzieren. Die unterschiedliche Ausgestaltung der Höfe könnte dabei mit den Bewohnenden in einem partizipativen Prozess erarbeitet werden.

Über alle Höfe / Gassen verteilt sind mindestens 23 grosskronige Bäume zu pflanzen, welche im Situationsplan in ungefährer Lage definiert sind. die Baumsetzungen spenden Schatten und generieren hochwertige Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld.



Abbildung 48: Ausschnitt Schema zu Umgebungsplan mit den 3 Höfen (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur)

Gemäss dem Richtprojekt (Beilage [5], Schema Freiraumtypologie und Abb. 2: Räumliche Bezüge zum Areal) unterscheiden sich die drei Höfe in folgenden Charakteristiken:

- Gemeinschaftshof (zwischen den Baubereichen A / B / H): Der Hofbereich A/B/H wird geprägt durch das Sheddach als historisches Relikt, welches einen

funktionalen Schutz vor Witterung und ein identitätsstiftender Aufenthaltsort bietet. In diesem Hof sind keine privaten Aussenräume zugelassen.

- Wohnhof (zwischen den Baubereichen B / G / H): Private Aussenräume sind hier zugelassen. Diese treten weitgehend vegetationsbestanden in Erscheinung, hingegen präsentiert sich die zentrale Freifläche als chaussierte, multifunktional nutzbare Oberfläche. In diesem Hof grenzen sich die Wohnnutzungen mittels Hochparterre und Privatgärten ab und rahmen den zentralen, gemeinschaftlichen Bereich ein.
- Hofbereich (zwischen den Baubereichen B / C / F / G): Dieser Hof funktioniert als Verteiler in umliegende Gassen und Höfe. Entsprechend der Erschliessungsfunktion prägen befestigte Oberflächen die Hofsituation. Aufgrund der peripheren Wohnnutzungen verfügt dieser über einen etwas stärker öffentlichen Charakter als die übrigen Höfe.

Die Versickerung des Platzwassers ist möglichst über Vegetationsstreifen (im Richtprojekt mind. 2.5 m breit) sicherzustellen, welche bevorzugt als Abgrenzung zwischen privatem und halböffentlichem Raum angeordnet werden, siehe hierzu «Schema Oberflächenentwässerung» im Richtprojekt (Beilage [5]).

Generell ist die Versiegelung auf das Nötige zu reduzieren, vergleiche Kapitel 6.12.13. Zur Konkretisierung wird hier vorgeschrieben, dass nur die bezeichneten internen Wege sowie die Hauszugänge behindertengerecht, also mit bitumen- oder zementgebundenen Belägen, befestigt ausgeführt werden dürfen.

Insgesamt sind mind. 30% der Fläche der Höfe/Gassen vegetationsbestanden (d.h. als unversiegelte Flächen und bepflanzt) auszuführen. Die Vegetationsstrukturen der Hof- und Erschliessungsfreiräume beschreiben spezifische Vegetationstypologien im

Kontext spezifischer Funktionen (Retention, Versickerung und Sichtschutz). Die ausreichende Überdeckung der unterbauten Bereiche wird in § 5 gefordert.



Abbildung 49: Beispielschnitt Höfe (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur)



Abbildung 50: Stimmungsbild Höfe (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur)

### 6.12.6 Erschliessungsflächen

Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsflächen dienen in erster Linie der Erschliessung resp. Parkierung. Um trotz der Nutzung einen ökologischen Wert der

Fläche zu sichern, wird gefordert, dass sie nicht nur sickerfähig, sondern auch bewachsen, also z.B. als Schotterrasen, ausgeführt werden. Davon ausgenommen sind einzig die Parkfelder für gehbehinderte Personen, für welche ein hindernisfreier Zugang zu gewährleisten ist.

Auf der Erschliessungsfläche ist ebenfalls eine neue Trafostation als technisch notwendige Baute vorgesehen. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude, welches mit einer Grundfläche von 4.75 m x 8.50 m vorgesehen ist.

### **6.12.7 Vegetations- und Freiflächen**

Die im Situationsplan bezeichnete Vegetations- und Freiflächen bilden einen zusammenhängenden Freiraum, der in Richtung Schachenstrasse und Feldweg (westlicher Siedlungsrand) um die Gebäude fliesst. Damit er als zusammenhängender Freiraum gelesen wird, ist er nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten.

Die Flächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität sowie einer hitzemindernden Siedlungsentwicklung. Bäume und Sträucher sind daher selbstverständlich in die Gestaltung dieser Flächen zu integrieren. Dabei werden grosskronige Bäume in ungefährender Lage im Situationsplan festgelegt.

Durch diesen Bereich führen jedoch die im Situationsplan definierten Wege, ebenso sind im Situationsplan drei Standorte für Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie vier Standorte für Veloabstellanlagen vorgesehen. Diese werden in den SNV daher explizit zugelassen.

Um gesamthaft aber eine mehrheitlich ökologisch hochwertige Ausgestaltung dieses Bereichs zu sichern, fordern die SNV, dass mindestens die Hälfte der im Situationsplan definierten Vegetations- und Freiflächen als ökologisch hochwertige Vegetationsflächen gestaltet werden, was durch standortgerechte, strukturreiche und artenreiche Pflanzungen erfolgt. Die Vegetations- und Freiflächen gemäss Situationsplan betragen rund 5'400 m<sup>2</sup>, die Hälfte davon also 2'700 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wird aber ein ökologischer Ausgleich über den gesamten Perimeter gefordert, siehe auch Kapitel 6.12.15. Zudem werden besondere Anforderungen an den Siedlungsrand definiert, siehe Kapitel 6.12.8.

### **6.12.8 Siedlungsrand**

Angrenzend an den Perimeter liegt ein sensibler Landschaftsraum, entsprechend kommt einem qualitätsvollen Umgang mit dem Siedlungsrand eine hohe Bedeutung zu, die Wirkung des geplanten Quartiers am Siedlungsrand hängt massgeblich von der Gestaltung des Übergangs zur Landschaft ab.

Dieser Bereich ist prioritär naturnah mit Wiesen und Auengehölzen zu gestalten. Da ein durchlässiger Übergang das Landschaftsbild stärkt, werden keine blickdichten Gehölzstrukturen zugelassen.

Die Schnittstelle zwischen Wohnumfeld und dem Feldweg ist mit diversen halböffentlichen Freiraumnutzungen wie Spiel- und Aufenthaltsflächen angereichert. In der Ausbildung als untergeordnete Waldgarten-Situation reichern die westlichen Freiraumbereiche die Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld an und bieten unterschiedlichen Generationen Raum für Aneignung und Bespielung. Zugunsten der sozialräumlichen Ordnung sind die halböffentlichen Bereiche tiefer als die privaten Aussenräume vorgesehen. Strauch- und Staudenbepflanzungen schaffen Distanz und generieren hohe ökologische Wertigkeiten. Damit sich die internen Wege, welche gemäss Situationsplan diesen Bereich queren müssen, der naturnahen Gestaltung unterordnen, dürfen sie als Trampelpfade ausgeführt werden.



Abbildung 51: Beispielbild Gestaltung Siedlungsrand (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur)

### 6.12.9 Private Aussenräume

Die Zulässigkeit privater Aussenräume wird mittels Schraffuren im Situationsplan geregelt, welche die maximal zulässige Ausdehnung der privaten Aussenräume definiert.

Es wird eine übergeordnete Gestaltung der Abgrenzungen und Abschirmungen privater Aussenräume gefordert, individuelle Mauern, Zäune und dergleichen sind nicht erlaubt. Zwischen den einzelnen privaten Aussenräumen sind die raumtrennenden Elemente zwar übergeordnet zu planen, aber privat umzusetzen. Gegenüber dem halböffentlichen Raum soll hingegen auch die Ausführung und Bewirtschaftung übergeordnet erfolgen. Das Richtprojekt sieht dabei vor, dass die privaten Gärten durch bepflanzte vertikale Rank-Infrastrukturen räumlich gegliedert werden.

Ebenso als zulässig wird eine Abgrenzung mittels Sitzelementen erachtet.

Nordwestlich von Baubereich F zur Gasse (im Freiraumtyp «Höfe / Gassen») sind keine Sichtschutzelemente, sondern höchstens raumtrennende Elemente im Sinne

von Sitzmauern erwünscht. Hier gilt daher als Einschränkung von raumtrennenden Elementen eine max. Höhe von 50 cm.

Eine weitere, spezifische Einschränkung gilt im Manövrierraum eines Ausnahmetransports vor dem Kraftwerk: Hier darf zwar eine private Nutzung der im Situationsplan bezeichneten und im Manövrierraum liegenden Fläche erfolgen, es muss jedoch gewährleistet sein, dass die Befahrbarkeit für den Ausnahmetransport (siehe Kapitel 5.4.4) im Bedarfsfall gewährleistet wird, weshalb keine festen Einrichtungen zulässig sind.

Zur Regelung von Möblierung und Benutzung der privaten Aussenräume ist ein Reglement zu erstellen und zusammen mit dem Baugesuch einzugeben.

#### **6.12.10 Aussenräume Kanalpromenade**

Aufgrund des öffentlichen Charakters der Kanalpromenade gelten spezifische Regeln für die Aussenraumnutzung. Dies sind Aussenräume der Atelierwohnungen im Baubereich A oder von Gastronomienutzungen oder anderen gewerblichen/publikumsorientierten Nutzungen in den Baubereichen B und C.

Es sind keine individuellen, permanenten Ausstattungen zulässig. Analog zu den Einschränkungen der privaten Aussenräume vor Baubereich F sind auch hier nur Sitzelemente mit einer max. Höhe von 50 cm als raumtrennende Elemente zulässig.

#### **6.12.11 Spiel- und Aufenthaltsbereiche**

Gemäss § 54 BNO sind 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (Definition gemäss § 32 Abs. 2 BauV) als Spielplätze zu gestalten. In Abweichung zur Formulierung in der BNO sollen die Flächen nicht ausschliesslich als Spielplätze der Nutzung von Kindern dienen, sondern allen Generationen, weshalb im Gestaltungsplan bewusst «Spiel- und Aufenthaltsbereiche» gefordert werden. Sie sind in den Höfen / Gassen sowie auf der Kanalpromenade und dem Vorplatz Limmatstrasse aufgrund ihrer Funktion per se zulässig, innerhalb der Vegetations- und Freiflächen sind dafür im Situationsplan konkrete Stellen bezeichnet. Die Flächen sollen für alle Generationen unterschiedliche Spielfunktionen sowie Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten bieten. Die Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche ist in das übergeordnete Gestaltungskonzept der Freiräume zu integrieren.

Wie im Richtprojekt (Beilage [5]) im Schema «Spiel- und Aufenthaltsflächen» aufgezeigt, sind gemäss Richtprojekt mehr als 15% an Spiel- und Aufenthaltsflächen gewährleistet.

#### **6.12.12 Überdachte Bereiche**

Im Situationsplan ist an zwei Lagen ein überdachter Bereich definiert.

Im Hofbereich zwischen den Baubereichen A / H / B ist ein überdachter Bereich zu erstellen. Die Überdachung ist als Sheddach (Sägezahndach) auszubilden. Es soll möglich sein, das bestehende Sheddach für diesen Zweck wiederzuverwenden. So könnte ein weiterer Zeuge der industriellen Geschichte des Areals erhalten bleiben.

Der ausgewiesene Bereich lässt einen gewissen Anordnungsspielraum offen, im Gegenzug ist die zulässige überdachte Fläche (Bereich gemäss Situationsplan) begrenzt. Im Gegenzug wird mit 225 m<sup>2</sup> eine Mindestfläche eingefordert, welche ca. 80% der Fläche des im Situationsplan bezeichneten Bereichs entspricht. Zudem wird die maximale Höhe festgesetzt. Dieser überdachte Bereich funktioniert als Schutz vor der Witterung und als identitätsstiftender Aufenthaltsort.

Weiter ist bei Baubereich E eine Gaube oder eine Überdachung vorgesehen. Dabei soll eine Gaube max. 3.0 m tief sein dürfen und zusätzlich über ein 1.5 m tiefes Vordach verfügen. Alternativ soll aber auch ein max. 4.5 m tiefes Vordach erstellt werden dürfen. Dies wird mit dem definierten überdachten Bereich ermöglicht. Der überdachte Bereich ragt damit bis ans Mark der Limmatstrasse. Auf Höhe von Koordinatenpunkt 33 (siehe Situation Bemassungen in Beilage [4]) liegt der definierte überdachte Bereich damit vollständig innerhalb des Strassenabstandes sowie innerhalb des Gewässerraumes. Mit Blick auf den heutigen Bestand (siehe Abbildung 52), in welchem die Dachfläche bis direkt ans Strassenmark reicht, wird dies jedoch als gerechtfertigt betrachtet. In Rücksicht auf Gewässerraum darf die Gaube aber nicht innerhalb des Gewässerraumes abgestützt werden.



Abbildung 52: Ausgangslage zu Baubereich E, wo das heutige Gebäude Nr. 17 mit seiner Dachfläche bis ans Strassenmark der Limmatstrasse reicht, siehe rote Markierung. (Luftbild 2025 mit AV-Grundlagen, Daten des Kantons Aargau und der swisstopo)

### 6.12.13 Versiegelung

Aus ökologischen Gründen ist die Versiegelung von Aussenflächen auf das Notwendige zu beschränken (Grundwasserneubildung, Retention und Verdunstung). Wege und Plätze sind, soweit möglich und zweckmässig, sickertfähig zu gestalten und über die Schulter zu entwässern. Lediglich die für die Gewährleistung der Behindertengerechtigkeit sind Bitumen-, zement- und wassergebundene Oberflächen zulässig.

### 6.12.14 Bepflanzung, Bäume

Für einen hochwertigen und hitzemindernd gestalteten Freiraum sind grosskronige Bäume von besonderer Bedeutung. Zur Bepflanzung wird daher an erste Stelle verankert, dass mindestens die im Situationsplan mit ungefährender Lage bezeichneten, grosskronigen Bäume umzusetzen sind.

Weiter ist der gesamten Perimeter mit standortgerechten, möglichst einheimischen Strauch- und Baumarten zu bepflanzen. Dies dient der Sicherung der ökologischen Wertigkeit des Freiraums. Dazu können insbesondere auch die vorgesehenen Gehölz- und Staudenbepflanzungen einen wichtigen Beitrag leisten. Bei der Artenwahl ist einerseits die durch den Klimawandel zunehmende Hitze und Trockenheit zu berücksichtigen, andererseits auch, dass Pflanzen auch bei Einstauflächen für Retention vorgesehen sind. Allgemein sind alterungsfähige Bäume zu wählen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Kontext eines robusten und nachhaltigen Gehölzkonzeptes erfordern die unterschiedlichen Hof- und Erschliessungsfreiraumtypologien keine spezifischen gestalterischen Vegetationstypologien/Vegetationsbilder. Vielmehr sind übergeordnet festgesetzte Mischkulturen aus unterschiedlichen Gattungen/Arten vorgesehen, informell verortet, wobei Baumsetzungen lokal zu verdichten sind.

Das Richtprojekt sieht vor, dass die Randbereiche (Übergang zu Feldweg, Schachenstrasse) im Kontext naturräumlicher Werte entwickelt werden. Die Vegetationsstrukturen in den Hof- und Gassenräumen weisen dabei eine spezifische Funktion auf (Retention, Versickerung und Sichtschutz).

### 6.12.15 Ökologischer Ausgleich

Gemäss Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, (NHG), § 40a BauG sowie §§ 13 und 14 Naturschutzverordnung (NSV) sind 15 % der Fläche des Gestaltungsplansperimeters als ökologische Ausgleichsfläche zu erstellen. Dies wird mit vorliegender Vorschrift gesichert. Zwar sichert der Gestaltungsplan mit unterschiedlichen Festlegungen bereits eine hochwertige, naturnahe Bepflanzung; befestigte Flächen werden auf das Minimum reduziert. Entsprechend werden viele naturnahe, artenreiche, also ökologisch wertvolle Flächen entstehen. Trotzdem wird hier ergänzend das Gesamtmass eingefordert.

Übergeordnet ist gesetzlich jedoch nicht verankert, welche Flächen im Detail wie an den ökologischen Ausgleich angerechnet werden können. Die SNV füllen daher diese Lücke.

Im Richtprojekt (Beilage [5]) wird im Schema «Ökologischer Ausgleich» der Nachweis erbracht, dass die Anforderung bei Weitem erfüllt, ja sogar um mehr als das Doppelte erbracht ist.

## 6.13 Umwelt (§ 13)

### 6.13.1 Energieeffizienz

Im Studienauftrag, aus welchem das Richtprojekt resultierte, wurde eine SNBS-Zertifizierung («Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz»), welche alle Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigt, als Zielvorgabe definiert. Weil diese aber mehr Dimensionen umfasst, als im Rahmen einer Baubewilligung überprüft werden können, ist dies als Zielvorgabe im Gestaltungsplan nicht geeignet.

Bei einem Gestaltungsplan wird erwartet, dass eine bessere Lösung als für die Regelbauweise gefordert wird. Der Gestaltungsplan fordert daher:

- Dass die Minergie-Kennzahl, welche sich für Neubauten und Umbauten unterscheidet, gemäss der Version 2023.1 erreicht wird.
- Dass die gesamte Energieversorgung mehrheitlich aus regenerativen Quellen zu erfolgen hat. Das Areal ist heute an das Fernwärmenetz der Siggenthal AG angeschlossen, wobei Fernwärme je nach Zusammensetzung aber nicht vollumfänglich als regenerativ zählt. An dieser Lage ist allerdings auch die Grundwassernutzung möglich, ebenso wie die sowieso mögliche Nutzung von Solaranlagen.
- Dass der sommerliche Wärmeschutz besonders zu berücksichtigen ist und in erster Linie mit baulichen und konstruktiven Massnahmen sicherzustellen ist, um Klimaanlage möglichst zu vermeiden.

### 6.13.2 Hochwasserschutz

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Voraussetzung für eine Baubewilligung respektive einen Versicherungsschutz für neue Gebäude. Dies gilt grundsätzlich unabhängig von einer speziellen Festlegung in den SNV. Da für die Planung des Hochwasserschutzes bereits umfangreiche Vorarbeiten geleistet wurden (siehe Kapitel 4.2), wird der Hochwasserschutz trotzdem explizit in die SNV aufgenommen, um dies für die Allgemeinheit aufzuzeigen.

Die Massnahmen sind dabei im Zuge der ersten Bauetappe umzusetzen, wie es auch bereits die BNO rechtsverbindlich fordert. Eine vorgängige Umsetzung ist insbesondere mit Blick auf die nötigen Massnahmen am Werkkanal BAG nicht möglich, da der Kanal für bauliche Massnahmen stillgelegt werden muss und bauliche Arbeiten daher zusammengefasst werden müssen.

Ebenfalls mit dem Hochwasserschutz hängt die Festlegung des massgebenden Terrains zusammen, womit der Hochwasserschutz im Arealinnern gewährleistet ist (siehe Kapitel 4.2). Damit sind auch die Anforderungen der BNO an den Hochwasserschutz gemäss § 15 Abs. 5 BNO erfüllt.

### **6.13.3 Belasteter Standort**

Die übergeordneten Vorgaben zum Umgang mit belastetem Boden benötigen keiner Ergänzung, weshalb der Gestaltungsplan einzig ein detailliertes Entsorgungskonzept nach Art. 16 VVEA im Rahmen des Baugesuches einfordert.

### **6.13.4 Körperschall**

Um eine gute Wohnqualität sicherzustellen und eine Beeinträchtigung durch Körperschallemissionen des Kraftwerks auszuschliessen, wurde in die SNV aufgenommen, dass die Mindestanforderungen der SIA 181 an Dauergeräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude auch für Körperschallimmissionen einzuhalten sind. Um die konkreten Massnahmen im Baugesuch definieren zu können, sind Vibrationsmessungen vor Ort durchzuführen. Dass die Situation technisch lösbar ist, wurde im Bericht in Beilage [8] dargelegt.

### **6.13.5 Lichtemissionen**

Das eidgenössische Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) fordert in Art. 11 eine Begrenzung von Emissionen (auch Strahlen) an der Quelle, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar. Zudem fordert das kantonale Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR, SAR 781.200) in § 27, dass Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, so einzurichten sind, dass sie ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs keine störenden Immissionen verursachen. Die entsprechende Vorgabe in den SNV unterstreicht diese gesetzlichen Anforderungen.

Ergänzend dazu wird in den SNV die zulässige Lichtfarbe auf warmweisses Licht eingeschränkt. Der gewählte Grenzwert in Kelvin stützt sich auf das Merkblatt «Empfehlungen zur Beurteilung von Beleuchtungsanlagen im Baubewilligungsverfahren» des Kantons Aargau vom März 2024.

## **6.14 Ver- und Entsorgung (§ 14)**

### **6.14.1 Entwässerung**

Für die Entwässerung ist das Teil-GEP Limmatspitz, Entwässerung BAG-Areal (Genehmigung vom 26. Juni 2019, A 19-99) verbindlich. Die relevanten Anforderungen des Teil-GEP wurden entsprechend in die SNV überführt.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Zuge der Neubebauung im Perimeter die Hauptleitungen ins Gemeindeeigentum zu übernehmen. Diese werden im Situationsplan abgebildet, zusammen mit dem neu notwendigen Pumpwerk BAG. Für der Kostentragung gilt das kommunale Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

Die Entwässerung hat im Teil-Trennsystem zu erfolgen. Es ist zu prüfen, welches Wasser in die Limmat bzw. den Werkkanal BAG geleitet werden kann. Dachbegrünungen sind zwingend notwendig, um die Vorgaben des Teil-GEP einhalten zu können.

Gemäss aktueller SN 592 000 ist für Terrassen, Balkone und begehbare Dachflächen folgende Priorisierung vorgesehen:

1. Versickerung Oberbodenpassage
2. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer
3. Einleitung in Mischsystem (wenn 1 oder 2 nicht möglich oder unzumutbar sind)

Die hier aufgeführte 2. Priorität, Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, würde jedoch dem rechtsgültigen Teil-GEP Limmatspitz vom 21. Juni 2019 widersprechen, weshalb die Möglichkeit der Einleitung von leicht verschmutztem Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer nicht in die SNV aufgenommen wurde.

Die im Teil-GEP beschriebenen Massnahmen sind im Rahmen der Bauarbeiten umzusetzen.

Die Gemeinde ist aktuell dabei, eine Generelle Entwässerungsplanung der 2. Generation (GEP2) zu erarbeiten. Bis zur Rechtskraft von allfällig neuen Festlegungen im GEP2 gilt der bisherige GEP resp. das Teil-GEP Limmatspitz.

Eine Verpflichtung zu Regenwassermanagement wurde seitens Kanton vorgeschlagen. Dies wird jedoch nicht als zielführend erachtet. Bezüglich Retention wird bereits mit der Begrünung der Flachdächer viel geleistet. Regenwassertanks müssten unterirdisch angelegt werden, neben der Tiefgarage, und würden damit die Unterbauung des Perimeters weiter vergrössern. In Blick auf den Nutzen von Regenwassertanks wird dies – nach jetzigem Stand der Planung – nicht als verhältnismässig erachtet.

#### **6.14.2 Wasserversorgung**

Soweit die Inhalte des neuen Wassererschliessungskonzepts (siehe Kapitel 5.5.2 und Anhang 1) den Privatgrund respektive den Perimeter betreffen, sind sie Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans.

Die genaue Lage der Leitungen und Hydranten ist jeweils im Bauprojekt zu definieren und u.a. auf die Überdeckungstiefe der Tiefgarage abzustimmen.

#### **6.14.3 Sammelstelle Entsorgung**

Da die Gemeinde bei der Abfallentsorgung heute Unterflursysteme bedienen kann, ist die Hauptkehrrechtsammelstelle als Unterfluranlage auf dem Vorplatz Limmatstrasse vorgesehen, der ungefähre Standort ist im Situationsplan bezeichnet. Die Erschliessung erfolgt ab der Limmatstrasse, bzgl. des Wendemanövers siehe Kapitel 5.4.1.

Ergänzend dürfen einzelne oberirdische Sammelcontainer an den Arealzugängen ab Schachen- und Limmatstrasse erstellt werden, bei der Schachenstrasse soll dies – vorbehältlich übergeordneter Interessen wie z.B. Sicherheitsinteressen – grundsätzlich auch im Unterabstand zur Strasse ermöglicht werden.

Bezüglich der Einpassung gelten dieselben Einordnungsanforderungen gemäss § 11 SNV wie für alle Bauten und Anlagen.

## **6.15 Qualitätssicherung (§ 15)**

Der Qualitätssicherung kommt u.a. aufgrund der historischen Bauten und der Lage im Wasserschloss eine hohe Bedeutung zu. Die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen sowie architektonischen und freiraumplanerischen Qualität ist während des gesamten Planungsprozesses ist unabdingbar. Dies betrifft nicht nur die Erarbeitung des Richtprojekts und des Gestaltungsplanes, sondern auch dessen Umsetzung im Bauprojekt. Deshalb werden die nachfolgenden Massnahmen zur Qualitätssicherung getroffen.

### **6.15.1 Fachliche Begutachtung**

Die Beurteilung, ob die im Gestaltungsplan geforderte Qualität schliesslich auch vom Bauprojekt eingehalten wird, ist durch ein interdisziplinäres Fachgremium zu fällen. Dieses unterstützt und berät den Gemeinderat. Zu beurteilen sind insbesondere die Qualität der Bauten und Anlagen und des Freiraums sowie weitere, für die räumliche Wirkung und die Wohn- und Aufenthaltsqualität besonders relevante Aspekte. Die fachliche Begutachtung orientiert sich unter anderem an den nachfolgend erläuterten Beurteilungskriterien sowie dem Richtprojekt.

### **6.15.2 Arealspezifische Beurteilungskriterien**

Zur Beurteilung kann dabei auf die in § 15e BauV aufgeführten Kriterien zurückgegriffen werden. Für das Areal werden ergänzend spezifische Kriterien definiert, deren Einhaltung durch das fachliche Gremium beurteilt werden. Dabei spielen insbesondere das Zusammenspiel von Alt und Neu, die Sichtbarkeit der industriellen Vergangenheit sowie der Übergang zum Landschaftsraum und dem Dorfkern eine Rolle.

### **6.15.3 Richtprojekt**

Das Richtprojekt von Duplex Architekten AG und Gersbach Landschaftsarchitektur (Beilage [5]) resultierte aus einem qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag) und dient deshalb als Grundlage für die Beurteilung der Qualität des Bauprojekts in Hinblick auf die Bauten und Anlagen und den Freiraum und definiert die mindestens anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards.

## **6.16 Etappierung (§ 16)**

Ein erster Entwurfsstand sah eine etappierte Umsetzung der Bebauung vor. Neu ist keine Etappierung mehr vorgesehen, konsequenterweise wird daher eine Etappierung verboten, damit keine Etappen erstellt werden, welche den Qualitätsanforderungen des Gestaltungsplans nicht genügen.

## **6.17 Schlussbestimmungen (§ 14)**

### **6.17.1 Inkrafttreten**

Das Inkrafttreten eines Gestaltungsplans richtet sich nach § 27 BauG, wobei die Genehmigung von Sondernutzungsplänen durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau erfolgt.

### **6.17.2 Planbeständigkeit**

Um die Planbeständigkeit zu garantieren, ist für eine Anpassung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes das gleiche Verfahren wie für den Erlass notwendig.

## 7 Interessenabwägung

Für die Interessensabwägung sind der Gewässerraum sowie auch das ISOS als übergeordnete Themen von besonderer Bedeutung. Zum ISOS ist in Kapitel 5.3 dargelegt, dass den formulierten Zielen in grossem Masse Rechnung getragen wird.

### 7.1 Gewässerraum

Hinsichtlich des Gewässerraums ist die Situation komplexer: Das Areal ist heute bereits vom Gewässerraum betroffen und lebt vom Anschluss an die Limmatstrasse, wobei dieser Anschlussbereich aber vollständig im Gewässerraum liegt. Er ragt über die Limmatstrasse und tangiert gar die Ostecke des bestehenden Labors (Baubereich C). Auch das heutige Gebäude Nr. 17, welches durch Baubereich E (Scheune) ersetzt wird, ragt geringfügig in den Gewässerraum. Der neue Baubereich E ist hingegen so platziert, dass der Gebäudeabdruck vollständig ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommt. Nur eine Überdachung oder Überragung durch eine Laube soll in dem im Situationsplan definierten Bereich (um max. 1.23 m) erlaubt werden. Auch dies in Analogie zum Bestand, da das bestehende Dach deutlich weiter in den Gewässerraum hineinragt. Weil das neue Gebäude analog zum bestehenden Gebäude Nr. 17 sowie zur historischen Gebäudereihe entlang der Limmatstrasse zu dieser hin orientiert und ab dieser erschlossen werden soll, sind vor dem Gebäude befestigte Erschliessungsflächen notwendig.

Ferner ist gemäss Gestaltungsplan die Tiefgaragenzufahrt in Baubereich E zu integrieren. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, zwischen Limmatstrasse und dem neuen Gebäude weitere befestigte Erschliessungsflächen zu erstellen.

Überhaupt ist es aufgrund des bestehenden Verlaufs der Limmatstrasse, welche bereits auf der Michaeliskarte ersichtlich ist, sowie den bestehenden Gebäuden, Plätzen und Nutzungen, nicht sinnvoll und zumutbar, den Gewässerraum im Perimeter vollständig nach den Absichten von Art. 41c GSchV als extensive Grünfläche zu gestalten. Eine Erschliessung und Neuausrichtung des gesamten Perimeters an die Schachenstrasse würde mit der Historie des Areals brechen, siehe hierzu auch Kapitel 6.9.1. Aus den dargelegten Gründen wird eine Erschliessung ab Limmatstrasse als korrekt und verhältnismässig erachtet, auch wenn diese den Gewässerraum betrifft. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Limmatstrasse nicht aufgehoben werden kann, da sie für die Erschliessung des BAG-Nordareals notwendig ist.

Aus diesem Grund sind weitere Befestigungen für die Arealzugänge im Bereich des Vorplatzes Limmatstrasse gemäss den Festlegungen im Gestaltungsplan nötig. Ferner soll die Kanalpromenade aufgrund ihrer Bedeutung vollständig befestigt werden dürfen, siehe hierzu Kapitel 6.12.4. Zudem sind Massnahmen für den Hochwasserschutz teilweise auch innerhalb des Gewässerraumes notwendig, siehe hierzu Kapitel 4.2.

Im Übrigen wird auf Eingriffe in den Gewässerraum verzichtet und eine Gestaltung im Sinne von Art. 41c GSchV gewährleistet, was eine deutliche Aufwertung gegenüber

der heute bestehenden Situation bedeutet. Die vorgesehenen Eingriffe werden daher als verhältnismässig, gerechtfertigt und zielführend beurteilt.

## 7.2 Gesamtabwägung

An der Neuentwicklung des ehemaligen BAG-Werkareals besteht ein öffentliches Interesse, welches bereits mit Genehmigung der «Teiländerung Limmatspitz (BAG)» im Jahr 2017 kundgetan wurde.

Der vorliegende Gestaltungsplan beabsichtigt, die Regelbauweise in dem gemäss BNO zulässigen Mass zu überschreiten. Im Gegenzug wird mit der Sicherung der arealprägenden Gebäude und Relikte, einem aussergewöhnlich gut eingepassten städtebaulichen Konzept und einer hochwertigen, gut strukturierten Aussenraumgestaltung ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis grundeigentümerverbindlich gesichert. Ein besonderer Mehrwert wird mit der Freistellung und öffentlichen Zugänglichkeit des Werkkanals BAG durch die Kanalpromenade resp. den öffentlichen Fussweg entlang des Kanals gewährleistet. Damit wird einerseits das Element Wasser in neuer Art erlebbar gemacht und andererseits eine Lücke im Fusswegnetz geschlossen.

Der Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup> mit den darin vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise wird daher von der Planungsbehörde vollumfänglich als gerechtfertigt beurteilt. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die vielschichtigen übergeordneten Rahmenbedingungen, vereint die diversen weiteren und komplexen räumlichen Interessen im Umfeld und garantiert eine hochwertige Neuentwicklung des Perimeters.

## 8 Planungsverfahren

### 8.1 Regionale Abstimmung

Nutzungspläne, auch Sondernutzungspläne und damit auch Gestaltungspläne, sind gemäss § 13 BauG regional abzustimmen. Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG).

Der Regionalplanungsverband Baden Regio wurde im September 2024 für eine Stellungnahme angefragt. Der Regionalplanungsverband teilte jedoch mit Schreiben vom 6. November 2024 mit, dass er dem Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup> keine regionale Relevanz beimesse und daher auf eine detaillierte Stellungnahme verzichte.

### 8.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) resp. seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

Der Entwurf des Gestaltungsplans Wasserschloss<sup>3</sup> wurde im September 2024 zur Vorprüfung durch den Kanton eingereicht. Die Vorlage wurde durch die Abteilung Raumentwicklung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen geprüft. Mit Datum vom 11. Juli 2025 hat der Gemeinderat eine fachliche Stellungnahme erhalten. In dieser Stellungnahme wurden verschiedene Hinweise und Vorbehalte formuliert, gestützt auf welche der Gestaltungsplan überarbeitet wurde.

Zusammengefasst wurde in der fachlichen Stellungnahme eine Vertiefung zu den folgenden Themen gefordert:

- Auseinandersetzung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Stärkere Verankerung der besonderen Siedlungsqualitäten des Richtprojekts mit entsprechenden qualitätssichernden Massnahmen
- Sicherstellung der Werkerschliessung zum Kraftwerk
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Umgang mit dem Gewässerraum
- Aussagen zu Lärmemissionen des Kraftwerks
- Schärfung der Sondernutzungsvorschriften

Zur Klärung der Themen Richtprojekt / Qualitätssicherung, Werkerschliessung / Bus haltestelle, Gewässerraum / Perimetererweiterung fand am 8. November 2025 eine Sitzung mit den Vertreterinnen und Vertretern des Kantons statt. Festgehalten wurde dabei Folgendes:

- Die Qualitäten des Richtprojekts sind umfangreicher in den SNV zu sichern.
  - Hierzu wurden die Formulierungen in den § 4 (Baubereiche), § 11 (Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen), § 12 (Freiraum) sowie § 15 (Qualitätssicherung) ergänzt.
- Der Umgang mit den Erhaltungszielen des ISOS ist detaillierter darzulegen.
  - Der vorliegende Planungsbericht wurde hierzu ergänzt sowie insbesondere der Ersatzneubau für die Scheune (Baubereich E) weiterentwickelt und mit dem Ausschuss der Jury sowie auch der kommunalen Fachkommission Bau intensiv diskutiert.
- Die Abstimmung mit dem notwendigen Fischaufstieg ist darzulegen.
  - Der Gestaltungsplan ermöglicht die Erstellung des Fischaufstieges im Perimeter. Der zurzeit aber nicht abschliessend bestimmt ist, ob der Fischaufstieg seitens des Kantons und Bundes innerhalb des Perimeters unterstützt wird, müssen die Arealentwicklung und der Fischaufstieg unabhängig voneinander entwickelt werden können, siehe Kapitel 5.6.2, weshalb eine verbindliche Festlegung nicht möglich ist.
- Sowohl Ausnahmetransportroute wie auch Bushaltestelle liegen ausserhalb Gestaltungsplanperimeter. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, dass beide Themen über den Perimeter hinaus koordiniert werden. Eine Erweiterung des Perimeters ist hingegen nicht notwendig.
  - In der Überarbeitung des Planungsberichts wurde dies entsprechend abgehandelt.
- Der Gewässerraum der Limmat liegt teilweise innerhalb des Perimeters. Dem Gewässerraum ist stärker Rechnung zu tragen. Mit dem Richtprojekt wird die Gestaltung innerhalb des Gewässerraums aufgezeigt, der Perimeter aber nicht erweitert. Die Anforderungen an die Gestaltung des Gewässerraums werden in die SNV integriert.
  - In der Überarbeitung des Gestaltungsplanes wurde dies entsprechend berücksichtigt.

Insgesamt wurde der Gestaltungsplan anhand der kantonsseitig formulierten Hinweise und Vorbehalte gewissenhaft überarbeitet und geschärft. Damit ist der Entwurf des Gestaltungsplanes bereit für die Mitwirkung.

### **8.3 Mitwirkung der Bevölkerung**

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung und gibt jedermann die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist schriftlich Fragen und Begehren zum Planungsvorhaben zu stellen (§ 3 BauG). Angesprochen sind nicht nur Direktbetroffene oder bestimmte Interessensgruppen, sondern alle Einwohner.

## 8.4 Öffentliche Auflage

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§§ 4 und 24 BauG).

## 8.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage und Abschluss allfälliger Einwendungsverfahren dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

## 8.6 Änderungsindex

Datum Akten (genehmigungsrelevant)	Abgabe an	Zweck
22. August 2024	Gemeinderat	Abstimmung
6. September 2024	Gemeinderat / Kanton	Kantonale Vorprüfung
12. Januar 2026	Gemeinderat / Fachkommission Bau	Abstimmung
11. Mai 2026	Gemeinderat	Mitwirkung

## Genehmigungsakten

- [1] Gemeinde Gebenstorf, Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup>, Situation 1:500
- [2] Gemeinde Gebenstorf, Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup>, Höhenlinienplan 1:500
- [3] Gemeinde Gebenstorf, Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup>, Sondernutzungsvorschriften

## Weitere Beilagen

- [4] Gemeinde Gebenstorf, Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup>, Bemassungen (orientierend), Situation 1:500
- [5] Richtprojekt Wasserschloss<sup>3</sup>, Duplex Architekten AG und Gersbach Landschaftsarchitektur, 11. Mai 2026
- [6] Verkehrsbericht Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup>, Ballmer + Partner AG, 11. Mai 2026
- [7] Lärmmachweis Gestaltungsplan Wasserschloss<sup>3</sup>, Ballmer + Partner AG, 23. Oktober 2025
- [8] Bericht Erschütterungs- und Körperschallimmissionen infolge Betriebs der Wasserkraftanlage, Beurteilung Projekt Duplex Architekten AG, Trombik Ingenieure AG, 20. Juni 2024
- [9] Zufahrt Wasserkraftwerk KW Vogelsang und Ausnahmetransportroute, Stellungnahme der Hydroelectra AG vom 18. Dezember 2025
- [10] Wohnen im Wasserschloss, Gebenstorf: Fachliche Begründung und Erläuterung der Projektüberarbeitung Spinnereigebäude, Duplex Architekten AG, ohne Datum

## Abbildungen

Abbildung 1:	Bestehende Bebauung südlich des Werkkanals BAG; Spinnerei und Labor sowie Giesserei und Hochkamin sind hellrot hervorgehoben, der Planungserimeter ist rot umrandet (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	6
Abbildung 2:	Perimeter und wichtige Gebäude im Kontext der aktuellen amtlichen Vermessung (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	7
Abbildung 3:	Gebietsübersicht, Perimeter umrandet (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	8
Abbildung 4:	Lage im Wasserschloss (links, BAG-Areal Süd rot umrandet) und Struktur der Siedlungsgebiete und des Landschaftsraums (rechts, Abbildung der Krebs und Herde GmbH, BAG-Areal Süd schwarz umrandet).....	9
Abbildung 5:	Streichwehr in der Limmat.....	9
Abbildung 6:	Westlicher Siedlungsrand (Foto der Duplex Architekten AG), Blick von Nordwesten zum Areal.....	10
Abbildung 7:	Luftbild mit Blick von Westen vom Landwirtschaftsgebiet her (Quelle: Google Maps) .....	10
Abbildung 8:	Zeitreise Kartenwerke (Quelle: swisstopo).....	11
Abbildung 9:	Drohnenaufnahme Areal (Quelle: Schlussbericht Studienauftrag, Nomoko).....	12
Abbildung 10:	Bebauung in der Umgebung (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	13
Abbildung 11:	Übersicht Erschliessung BAG-Areal (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	15
Abbildung 12:	Übersicht Inventare (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	18
Abbildung 13:	Relevante Richtplaneinträge (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	19
Abbildung 14:	Übersicht zum Geltungsbereich des Wasserschlossdekrets (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	21
Abbildung 15:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan vom 6. April 2022.....	23
Abbildung 16:	Auszug aus dem Zielbild für den Ortskern Vogelsang gemäss Kommunalem Entwicklungsrichtplan Ortskerne .....	26
Abbildung 17:	Auszug aus dem Richtplan Ortskern Vogelsang gemäss Kommunalem Entwicklungsrichtplan Ortskerne .....	27
Abbildung 18:	Auszug aus der Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: Daten des Kanton Aargau) 30	
Abbildung 19:	Auszug aus dem «Plan Überschwemmungsschutz» der Holinger AG gemäss Stand vom 22.01.2026 .....	31
Abbildung 20:	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (Daten der swisstopo und des BAFU, Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	32
Abbildung 21:	Relevante Bodenbelastungen im Perimeter (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	33
Abbildung 22:	Auszug Klimaanalysekarte der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer (Daten des Kantons Aargau).....	35
Abbildung 23:	Auszug aus dem ISOS für Vogelsang (Gebenstorf), Perimeter rot umrandet .....	40
Abbildung 24:	Bestand und Neubauten sowie arealtypische Relikte (Kamin, Sheddach, Kandelaber, Duplex Architekten AG) .....	41
Abbildung 25:	Arealansicht von Nordosten resp. vom Werkkanal BAG her (Quelle: Duplex Architekten AG) .....	42

Abbildung 26:	Arealansicht vom westlichen Landschaftsraum resp. von Nordwesten her (Quelle: Duplex Architekten AG) .....	42
Abbildung 27:	Gebäude Nr. 17 (Quelle: Google StreetView) .....	43
Abbildung 28:	Gebäude Nr. 16 (Quelle: Google StreetView) .....	44
Abbildung 29:	Gebäudealter gemäss Angaben im GWR (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	45
Abbildung 30:	Fussabdruck Abbruch / Neubau Baubereich E (Scheune), ohne Massstab (Quelle: Duplex Architekten AG) .....	46
Abbildung 31:	Schema Gestaltung Ersatzneubau Baubereich E (Scheune), ohne Massstab (Quelle: Duplex Architekten AG) .....	46
Abbildung 32:	Südwestfassade des KW Vogelsang mit Zugangstor (Quelle: Duplex Architekten AG) .....	51
Abbildung 33:	Bisher benutzter Zugang (blau) via Aarestrasse / Flurweg sowie gesetzlich verankerter Zugang (orange) via Limmatstrasse. Das Foto des Kraftwerks zeigt die Südost-/Nordostfassade (Quelle: Hydroelectra AG). .....	52
Abbildung 34:	Der Zugang für einen Ausnahmetransport wird unverändert via Flurweg gewährleistet, Anlieferung ins Kraftwerk und Wendemanöver sind möglich. ....	53
Abbildung 35:	Mögliche Aufwertung der Limmatstrasse; Überblick (oben) und vergrössert im Bereich des Perimeters (unten; (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur) .....	54
Abbildung 36:	Bestehende Fernwärmeerschliessung (orange) (Quelle: geoProSuisse) .....	56
Abbildung 37:	Bestehende Elektroerschliessung (Quelle: AEW - GeoAargau) .....	57
Abbildung 38:	Mögliche Einbindung des Fischaufstieges in die Kanalpromenade, oben in Gesamtübersicht, unten Ausschnitt vor Baubereich C (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur) .....	58
Abbildung 39:	Beispielschnitt Werkkanal und Fischaufstieg (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur) .....	59
Abbildung 40:	Auszug aus dem Richtprojekt, Arealschnitt A - A (Schnitt durch die Giesserei) ....	66
Abbildung 41:	Situation mit Gartenhäuschen von der Giesserei, Baubereich F .....	67
Abbildung 42:	Erhöhte, über die Fassadenlinie vorspringende Terrassensockel (links: Auszug aus dem Richtprojekt, rechts: Schemaschnitt der Duplex Architekten AG) .....	69
Abbildung 43:	Baumgruben durchstossen die Tiefgarage und gewährleisten so einen möglichst optimalen Wurzelraum (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur) .....	70
Abbildung 44:	Überprüfung der für technische Bauten nutzbaren Dachfläche (Quelle: Duplex Architekten AG) .....	72
Abbildung 45:	Referenzschnitt und Situation zu den Dachgärten (Quelle: Duplex Architekten AG) .....	77
Abbildung 46:	Beispielbild einer Dachausstiegs Luke (Quelle: Cupolux AG) .....	78
Abbildung 47:	Fotos heutiger Relikte (Absauganlage Giesserei, Kamin, BAG-Kandelaber; Quelle: Duplex Architekten AG) .....	86
Abbildung 48:	Ausschnitt Schema zu Umgebungsplan mit den 3 Höfen (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur) .....	89
Abbildung 49:	Beispielschnitt Höfe (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur) .....	91
Abbildung 50:	Stimmungsbild Höfe (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur) .....	91
Abbildung 51:	Beispielbild Gestaltung Siedlungsrand (Quelle: Gersbach Landschaftsarchitektur) .....	93

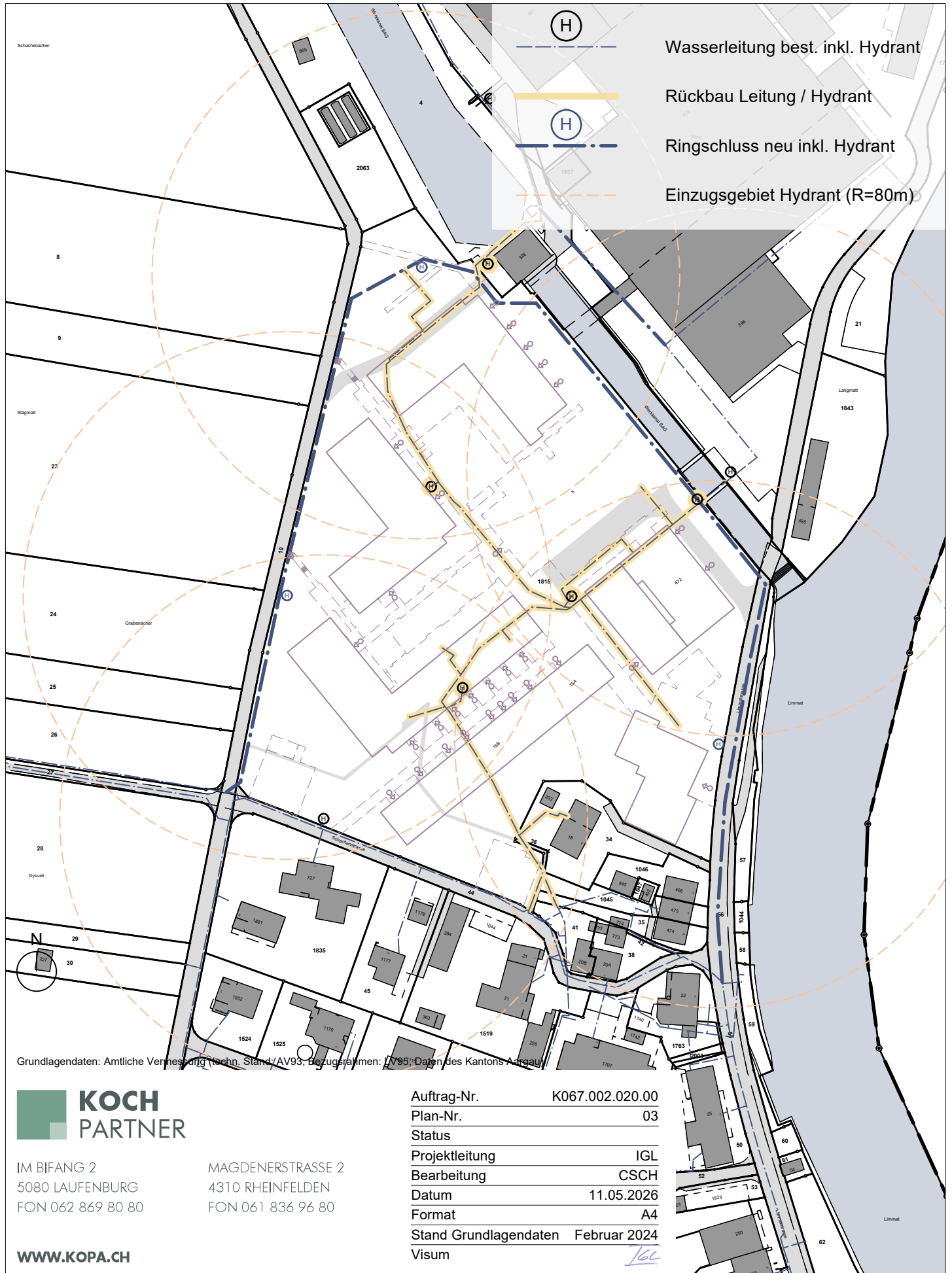
Abbildung 52: Ausgangslage zu Baubereich E, wo das heutige Gebäude Nr. 17 mit seiner Dachfläche bis ans Strassenmark der Limmatstrasse reicht, siehe rote Markierung. (Luftbild 2025 mit AV-Grundlagen, Daten des Kantons Aargau und der swisstopo) ..... 95

## Tabellen

Tabelle 1:	Relevante Bestandteile der allgemeinen Nutzungsplanung für den GP	23
Tabelle 2:	Darlegung der aus den definierten Höhenkoten resultierenden Gesamthöhen	71

## **Anhang 1**

Schema Ringschluss Wasserleitung



IM BIFANG 2  
5080 LAUFENBURG  
FON 062 869 80 80

MAGDENERSTRASSE 2  
4310 RHEINFELDEN  
FON 061 836 96 80

WWW.KOPA.CH

Auftrag-Nr.	K067.002.020.00
Plan-Nr.	03
Status	
Projektleitung	IGL
Bearbeitung	CSCH
Datum	11.05.2026
Format	A4
Stand Grundlagendaten	Februar 2024
Visum	<i>IGL</i>

## Anhang 2

Berechnung Bedarf an Parkfeldern gemäss § 43 Abs. 1 BauV

## Bedarf an Parkfeldern nach VSS Norm

07.05.2026

<b>Objekt</b>	<b>Wasserschloss3 Gebenstorf</b>
Zuständig	Isabelle Gloor, Scheidegger + Partner
PLZ, Ort, Standort:	Gebenstorf, Vogelsang
Anlass:	GP
Nutzung:	Wohnen, Restaurant, Gewerbe
Verfahren	gemäss Kapitel D (vereinfachtes Verfahren)

**Berechnungsgrundlage** VSS 40 281 (März 2019)

Nutzung		Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot (PF)		Parkfelder-Angebot Standort-Typ D	
		Bezugsgrösse		Min.	Max.
		Einheit		70%	90%
G Gewerbe (Baufeld B-E)*	BGF	1.0 PF/ 100m2 BGF Personal			
	übrige	m2	0.2 PF/ 100m2 BGF Kunden		
Personal	207	2.1		1.4	1.9
Besucher	207	0.4		0.3	0.4
R Restaurant (Halle) Café	Sitzplätze	0.2 PF/Sitzplatz			
	Anzahl				
Personal + Besucher	100	20.0		14.0	18.0
W Wohnen *	BGF	1.0 P/100 m2 Bewohner 0.1 P/P(Bewohner) Besucher		keine Reduktion	
	Bewohner	27'322	273.2	273.2	273.2
	Besucher	27'322	27.3	27.3	27.3
W Wohnen	Anzahl Wohnungen	1.0 P/Wohnung 0.1 P/P(Bewohner) Besucher		keine Reduktion	
	Bewohner	194	194.0	194.0	194.0
	Besucher	194	19.4	19.4	19.4
<i>Total PF Personal / Bewohner nach BGF</i>			295.3	288.7	293.1
<i>Total PF Kunden / Besucher nach BGF</i>			27.7	27.6	27.7
<b>Total nach BGF</b>				<b>317</b>	<b>321</b>
<i>Total PF Personal / Bewohner nach Wohnungen</i>			216.1	209	213.9
<i>Total PF Kunden / Besucher nach Wohnungen</i>			19.8	20	19.8
<b>Total nach Wohnungen</b>				<b>230</b>	<b>234</b>
<b>Total PF Range (aufgerundet)</b>				<b>230</b>	<b>321</b>

\* Die Gewebeflächen im Baufeld A sind Doppelnutzungen und in der Wohnfläche abgedeckt

PF: Parkfelder VF: Verkaufsfläche BGF: Geschossfläche

## **Anhang 3**

Berechnung Norm-Bedarf an Veloabstellplätzen gemäss § 43 Abs. 4 BauV

5412, BAG Süd Wasserschloss

07.05.2026

**Veloparkplatzberechnung gemäss VSS-Norm 40 065 (2019)**

<b>Projekt</b>			
Bezeichnung	BAG Süd Wasserschloss	Bauherr	BAG-Immobilien AG
Strasse	Limmatstrasse	Parzelle(n)	1815
Ort	5412	Verfahren	

**Beurteilung örtliche Verhältnisse - Faktor**

	Ungünstige Topographie oder sehr ungünstige Lage (z.B. grosse Entfernung vom Siedlungsgebiet, hoher Anteil von Wegstrecken > 5 km)
	Sehr günstige Topographie und Lage
	Aus Gründen des Ortsbildschutzes sind die Flächen begrenzt
	Die Veloinfrastruktur im Umfeld ist sehr gut ausgebaut
	Die Velonutzung am Standort ist überdurchschnittlich gross

Faktor Vorschlag: 100%      Bemerkung:  
 Faktor angewendet: 100%

**Zusammenfassung Bedarf**

Werte mit Anwendung Faktor örtliche Verhältnisse

Typ	Normbedarf AP		Etappierte Realisierung			
	Min	Max	Min sofort	Min Reserve	Max sofort	Max Reserve
<b>Gesamt AP</b>	<b>696</b>	<b>696</b>	464	232	464	232
<b>Kurzzeit AP</b>	<b>223</b>	<b>223</b>	149	74	149	74
<b>Langzeit AP</b>	<b>473</b>	<b>473</b>	316	157	316	157

**Zusammenfassung nach Nutzungstyp**

Werte mit Anwendung Faktor örtliche Verhältnisse

Wohnnutzung	Bewohner + Besucher	Kurzzeit	Langzeit
Total Bedarf Wohnen	674.0	202.2	471.8

Übrige Nutzungen nach Typ	MA	B/K	Kurzzeit	Langzeit
Gewerbe und Verkaufsgeschäfte	Min	0.8	0.2	0.3
	Max	0.8	0.2	0.3
Restaurants, Hotels, Herbergen	Min/Max	0.0	20.0	20.0
Total übrige Nutzungen	Min	0.8	20.2	20.3
	Max	0.8	20.2	20.3

**Teilberechnung Bedarf nach Nutzungstyp**

Wohnen							
Berechnung	Bezugseinheit	Grösse	Anzahl WE	Zimmer	Bew + B	Kurzzeit	Langzeit
Pro Zimmer	Zimmer (Zi) 1 pro Zimmer (30K/70L)	1 - 1.5 Zi	0	0.0	0.0	0.0	0.0
		2 - 2.5 Zi	27	54.0	54.0	16.2	37.8
		3 - 3.5 Zi	83	249.0	249.0	74.7	174.3
		4 - 4.5 Zi	56	224.0	224.0	67.2	156.8
		5 - 5.5 Zi	22	110.0	110.0	33.0	77.0
		6+	6	37.0	37.0	11.1	25.9
<b>Total Bedarf Wohnen</b>				<b>674.0</b>	<b>202.2</b>	<b>471.8</b>	

Gewerbe und Verkaufsgeschäfte						
Typ	Bezugseinheit	Anzahl	MA	B/K	Kurzzeit	Langzeit
Gewerbe und Industrie	V1: Arbeitsplätze (AP) 2 pro 10 AP MA - (10K/90L) 0.5 pro 10 AP B/K - (100K)		0.0	0.0	0.0	0.0
	V2: Geschossfläche (GF) 1 pro 100m2 GF MA - (10K/90L) 0.25 pro 100m2 GF B/K - (100K)	207	0.8	0.2	0.3	0.7
	<b>Total</b>		<b>0.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.7</b>
<b>Total Bedarf Gewerbe und Verkaufsgeschäfte</b>		<b>Min</b>	<b>0.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.7</b>
		<b>Max</b>	<b>0.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.7</b>

Restaurants, Hotels, Herbergen						
Typ	Bezugseinheit	Anzahl	MA	B/K	Kurzzeit	Langzeit
Restaurants	Arbeitsplätze (AP) 2 pro 10 AP MA - (100L)		0.0		0.0	0.0
	Sitzplätze (SP) 2 pro 10 B/K - (100K)	100		20.0	20.0	0.0
	<b>Total</b>		<b>0.0</b>	<b>20.0</b>	<b>20.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Total Bedarf Restaurants, Hotels, Herbergen</b>			<b>0.0</b>	<b>20.0</b>	<b>20.0</b>	<b>0.0</b>