

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Wasserschloss³

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situation 1:500

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkung vom bis

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....
Anton Suter

.....
Fabienne Fischer

Genehmigungsvermerk:

KOCH + PARTNER
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH
WEB 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

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Colin Schär, BSc Ost in Raumplanung FSU

Auftragsnummer

K067.002.02.000

PLANWERKSTADT AG
RAUMPLANUNG PROZESSE STÄDTEBAU

E-MAIL MAIL@PLANWERKSTADT.CH
WEB 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
Verfassungsdatum

Mitwirkung
11. Mai 2026 Kontrolle 

Dateiname

SNV_GP_Wasserschloss_2026-05-11 - V3

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2026

Inhalt

§ 1	Zweck und Ziele	4
§ 2	Bestandteile und Geltungsbereich	4
§ 3	Verhältnis zur Grundordnung	4
§ 4	Baubereiche	4
§ 5	Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten	7
§ 6	Grundmasse	7
§ 7	Dachgestaltung	8
§ 8	Art und Mass der Nutzung	9
§ 9	Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr	9
§ 10	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	10
§ 11	Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen	10
§ 12	Freiraum	11
§ 13	Umwelt	14
§ 14	Ver- und Entsorgung	15
§ 15	Qualitätssicherung	15
§ 16	Etappierung	16
§ 17	Schlussbestimmungen	16

Die Gemeinde Gebenstorf erlässt für den Gestaltungsplan Wasserschloss³ in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1 Zweck und Ziele

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Wasserschloss³ bezweckt eine besonders gut in die örtliche Situation eingepasste Gesamtüberbauung in Rücksicht auf die umgebende qualitätsvolle Natur- und Kulturlandschaft.

Ziele

² Mit dem Gestaltungsplan werden ergänzend zu den Zielen nach § 15 Abs. 4 BNO folgende Planungsziele angestrebt:

- a) Wahrung der Sichtbarkeit der industriellen Vergangenheit durch einerseits den Erhalt der Gebäude Giesserei, Spinnerei und Labor gemäss § 4 als identifikationsstiftende Bauten sowie andererseits durch Sicherung bestimmter arealtypischer Relikte
- b) Hohe architektonische und städtebauliche Qualität mit klar festgelegter Anordnung der Neubauten, Aufstockungen und Erweiterungen unter Integration in den industriellen, historischen Bestand
- c) Hochwertige Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung der besonderen natur- und kulturlandschaftlichen Qualitäten des Areals im Wasserschloss
- d) Schaffung eines öffentlichen Freiraums entlang des Werkkanals BAG
- e) Ermöglichung einer dichten Bauweise unter Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität
- f) Sicherung öffentlicher Räume, Wege und Interessen
- g) Zweckmässige und effiziente Erschliessung
- h) Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise
- i) Sinngemässe Umsetzung des Richtprojektes

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Höhenlinienplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen

Geltungsbereich

³ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter.

§ 3 Verhältnis zur Grundordnung

Übergeordnetes Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Gebenstorf. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

§ 4 Baubereiche

Baubereiche neue Gebäude

¹ Neue Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A, D, E, G und H zulässig. Je Baubereich ist nur ein Bauvolumen gestattet.

Baubereich D

² Die Nordwest- und Südostfassaden des Neubaus in Baubereich D verbinden den Neubau mit dem Bestand im Baubereich C und haben sich in der Fassadengestaltung (Materialisierung, Farbgebung o.ä.) an die jeweiligen Fassaden des Bestands im Baubereich C anzulehnen.

*Baubereich E
(Scheune)*

³ In Baubereich E hat sich ein Neubau am Ausdruck des bestehenden Gebäudes (Scheune) als Abschluss der historischen Baureihe entlang der Limmat und als verbindendes Element zum neuen Quartier zu orientieren. Es gelten folgende Gestaltungskriterien:

- a) Der Neubau nimmt Bezug zur traditionellen Scheunenarchitektur und vermittelt mit seiner Massstäblichkeit zwischen Dorfkern und der neuen Bebauung.
- b) Zur Limmatstrasse tritt er dreigeschossig in Erscheinung. Der Hauptzugang erfolgt von der Limmatstrasse.
- c) Die Dachgestaltung ist nur mit Satteldach mit einer Neigung von 32° - 42° gemäss vorgegebener Firstrichtung zulässig. Es ist ein ortsüblicher Dachvorsprung vorzusehen. Davon ausgenommen ist der westseitige Anbau.
- d) Dachdurchbrüche sind wie folgt zulässig: Zur Limmatstrasse sind zur Belichtung auf der gesamten Dachfläche nur regelmässig angeordnete Dachflächenfenster (je max. 2.00 m x 1.50 m) und / oder ein über die gesamte Fassadenlänge verlaufendes Lichtband im Firstbereich zulässig. Auf der von der Limmatstrasse abgewandten Dachflächen sind auch Gauben und Dacheinschnitte erlaubt.
- e) Die Fassadengestaltung hat die Gliederung der Fassadenflächen des Bestandes aufzugreifen, bspw. in der Materialisierung und / oder Farbgebung. Fenster sind ruhig und regelmässig anzuordnen (serielle Anordnung im Bezug zum Industriequartier).
- f) Private Aussenräume in den oberen Geschossen sind in Form von Loggien oder Lauben vorzusehen.
- g) Das Eingangstor zur Tiefgarage ist in das Gebäude sowie in die Fassadengestaltung zu integrieren.

Baubereiche Bestand

⁴ In den Baubereichen B, C und F sind die Gebäude gemäss nachstehenden Vorgaben zu erhalten, sofern es der Zustand der Bauteile erlaubt. Zulässig sind Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung, innere Umbauten inkl. strukturelle Ergänzungen wie neue Treppenkerne und Erschliessungsräume o.ä. Die prägenden Elemente der Fassadengestaltung (Öffnungen, Gewände, Sockel o.ä.) sowie der Fassadenausdruck sind beizubehalten. Eingriffe in die Fassade für neue Öffnungen sind zulässig. Zudem dürfen die Baubereiche für energetische Sanierungen des Bestandes um max. 15 cm überschritten werden.

*Baubereich B
(Spinnerei)*

⁵ In Baubereich B (Spinnerei, Gebäude Nr. 5) gelten folgende Anforderungen:

- a) Die Aussenwände und die Tragstruktur sind zu erhalten.
- b) Eine Aufstockung ist zulässig, wobei sich die Dachform an der charakteristischen Erscheinung des bestehenden Dachs zu orientieren hat.
- c) Die Neigung von Satteldach und Schleppgauben hat mind. 12° zu betragen.
- d) Als Dachdurchbrüche sind gut in die Dachfläche eingepasste Schleppgauben bis max. 70 % der Fassadenlänge sowie max. 4 Dachflächenfenster (max. 2.00 m x 2.00 m) sind zulässig.
- e) Entlang des Werkkanals BAG ist mit einem Durchbruch des 1. und 2. Vollgeschosses auf einer Breite von mind. 3 Tragachsen die Durchgängigkeit der öffentlichen Kanalpromenade gemäss § 12 zu gewährleisten.

*Baubereich C
(Labor)*

⁶ In Baubereich C (Labor, Gebäude Nr. 672 gemäss Situationsplan) sind die Gebäudehülle (Aussenwände und Dach) und die Tragstruktur zu erhalten. An der im Situationsplan bezeichneten Lage ist die Erstellung eines nach oben offenen Innenhofs oder von mehreren kleineren, nach oben offenen Innenhöfen zulässig.

*Baubereich F
(Giesserei)*

⁷ In Baubereich F (Giesserei, Gebäude Nrn. 15A / 15B) ist die Gebäudehülle (Aussenwände und Dach, inkl. Dachstuhl) zu erhalten. Zusätzlich ist der bestehende Abluftkamin nach Möglichkeit zu erhalten. Eine Gebäudeerweiterung ist zulässig, wobei sich diese in ihrer Volumetrie und Gestaltung am bestehenden Gebäude zu orientieren hat. Ebenfalls zulässig ist ein Dachdurchbruch auf beiden Dachflächen mit optisch einheitlich gestalteten und in der unteren Dachhälfte angeordneten Dachgauben (eine zusammenhängende Gaube oder mehrere einzelne Gauben) über die gesamte Fassadenlänge (Bestand und Erweiterung).

*Baubereich I
(Hochkamin)*

⁸ Der Hochkamin im Baubereich I ist zu erhalten. Er darf mit einer Wendeltreppe und einer Plattform zu einem Aussichtsturm erweitert und dafür um max. 2.5 m erhöht werden.

Pflichtbaulinien

⁹ Die Fassade ist auf sämtlichen Vollgeschossen an die definierte(n) Pflichtbaulinie(n) zu platzieren; sie darf um maximal 30 cm von der Pflichtbaulinie rückversetzt werden (Anordnungsspielraum, rückversetzte Fassaden). Loggien und rückspringende Eingangsbereiche sind zulässig.

*Bauten und Anlagen
ausserhalb Baubereiche*

¹⁰ Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:

- a) Kleinstbauten (mit max. 2.5 m Höhe ab gestaltetem Terrain)
- b) Gartenhäuschen für Privatgärten südöstlich von Baubereich F mit max. 20 m² Grundfläche und max. 2.5 m Höhe ab gestaltetem Terrain
- c) Veloabstellanlagen an den im Situationsplan bezeichneten Standorten und gemäss den Bestimmungen von § 10
- d) Bauten und Anlagen für die Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss § 12
- e) Sammelcontainer gemäss § 14
- f) Technisch notwendige Bauten (Fluchttreppen, Entlüftungen, Trafostation, Hochwasserschutzelemente o.ä.).

*Vorspringende
Gebäudeteile*

¹¹ Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereichsgrenzen um max. 1.50 m überschreiten, sofern sie die Anforderungen nach § 21 Abs. 1 BauV erfüllen. An folgenden Fassaden dürfen die definierten Gebäudeteile über die Fassadenflucht auskragen und den zugehörigen Fassadenabschnitt um max. 60 % aufbrechen, wobei Balkone nicht abgestützt werden dürfen:

- a) Baubereich A, Nordwestfassade: Balkone und Terrassensockel bis max. Tiefe 1.50 m
- b) Baubereich A, Nordostfassade: Balkone bis max. Tiefe 4.00 m
- c) Baubereich D, Südwestfassade: Balkone bis max. Tiefe 1.50 m
- d) Baubereich G, Südwestfassade: Balkone und Terrassensockel bis max. Tiefe 1.50 m
- e) Baubereich H, Südwest- und Nordwestfassade: Balkone und Terrassensockel max. Tiefe 1.50 m

§ 5 Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten

Zweck

¹ Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie Untergeschosse sind innerhalb dieses Baubereichs zu erstellen. Ausserhalb dieses Baubereichs gestattet sind nur technisch notwendige unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Fluchtröhren, Pumpwerk BAG, Trafostation, Hochwasserschutzelemente o.ä).

*Baumgruben,
Überdeckung*

² Für grosskronige Bäume sind Baumgruben mit mind. folgender Grösse vorzusehen:

- 1 Baum: mind. 20 m²
- 2 Bäume: mind. 30 m²
- 3 Bäume: mind. 35 m²

Sofern räumlich möglich, sind jeweils mind. zwei Bäume in einer Grube zusammenzufassen. Für Strauch- und Heckenpflanzen ist eine ausreichende Überdeckung zu gewährleisten.

§ 6 Grundmasse

Maximale Höhenkoten

¹ Es gelten die im Situationsplan pro Baubereich definierten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M). Diese sind mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion einzuhalten. Einzig folgende Gebäudeteile dürfen darüber hinausragen:

- a) Dachgärten gemäss § 7
- b) Dachränder bis max. 65 cm Höhe über Dachkonstruktion
- c) Stirnfassaden gemäss § 11
- d) Abluftkamin gemäss § 4
- e) Technisch bedingte Aufbauten (Lift- und Treppenhauseaufbauten, Oblichter und dergleichen), in Baubereich B (Spinnerei) bis max. 0.80 m über Dachfläche
- f) Solaranlagen (max. 1.75 cm über max. Höhenkote)
- g) erforderliche Absturzsicherungen

Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken, möglichst zusammenzufassen und im Winkel von mind. 30° von der Oberkante der Dachbrüstung zurückzusetzen.

- Maximale Geschossigkeit* ² Im Situationsplan ist pro Baubereich die max. zulässige Anzahl Vollgeschosse definiert. Bei den mit «*» bezeichneten Zahlen gelten folgende Einschränkungen:
- a) In Baubereichen D und G darf das unterste Geschoss maximal 1.20 m (OK fertiger Boden) über das massgebende Terrain hinausreichen (baurechtlich als Vollgeschoss geltendes, überhohes Untergeschoss).
 - b) In Baubereich E ist ein zweites «Dachgeschoss» gemäss den Vorgaben von § 4 zulässig (baurechtlich als Vollgeschoss geltendes Dachgeschoss).
- Bereich reduzierter Höhe* ³ Innerhalb der im Situationsplan definierten Bereiche gilt jeweils eine um 2.50 m reduzierte max. Höhenkote gemäss Abs. 1. Die Ausnahme bildet Baubereich D, wo im definierten Bereich die max. Höhenkote von Baubereich C (Verbindungstrakt) gilt.
- Rückversatz Geschosse* ⁴ An den in den Baubereichen entsprechend gekennzeichneten Fassaden ist das oberste Geschoss um mind. 1.50 m zurückzusetzen. Für den rückversetzten Bereich gilt eine um 2.50 m reduzierte max. Höhenkote. Die Ausnahme bildet die Südostfassade von Baubereich G, an welcher für den rückversetzten Bereich eine um 5.0 m reduzierte max. Höhenkote gilt.
- Maximale anrechenbare Gebäudefläche* ⁵ Die max. zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) wird pro Baubereich wie folgt definiert:
- Baubereich A: 1'140.0 m²
 - Baubereich B: - (wie Bestand)
 - Baubereich C: 435.0 m²
 - Baubereich D: 485.0 m²
 - Baubereich E: 640.0 m²
 - Baubereich F: 1'035.0 m²
 - Baubereich G: 1'370.0 m²
 - Baubereich H: 1'075.0 m²
- Zwischen den einzelnen Baubereichen ist eine Übertragung um max. 5% zulässig.
- Massgebendes Terrain* ⁶ Als neues massgebendes Terrain gilt der Terrainverlauf gemäss dem Höhenlinienplan. Es dient der Gewährleistung des Hochwasserschutzes sowie der Sicherung einer guten Einpassung in die bestehende Umgebung.

§ 7 Dachgestaltung

- Gestaltung Flachdächer* ¹ Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen und nach Möglichkeit für die Energiegewinnung zu nutzen. Davon ausgenommen sind die Dachgärten gemäss Abs. 3 sowie Dächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten, Kleinstbauten und Gartenhäuschen.
- Gestaltung Satteldächer* ² In den Baubereichen B, E und F sind nur Satteldächer zugelassen, wobei die im Situationsplan vorgegebene Firstrichtung zu berücksichtigen ist. Solaranlagen sind besonders gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

Dachgärten

³ In den im Situationsplan definierten Bereichen innerhalb der Baubereiche C und G dürfen Dachgärten für die private Nutzung erstellt werden. Zulässig sind (abschliessende Aufzählung):

- a) Pergolas, max. Höhe von 3.00 m (ab gestalteter Dachfläche)
- b) Raumtrennende Elemente, ausgestaltet als Bepflanzung an Rankhilfen mit max. 1.60 m Höhe (ab gestalteter Dachfläche)
- c) Sitzgelegenheiten und einfache Kochmöglichkeiten
- d) Als Dachausstiege sind nur Dachluken zulässig.

Mind. ein Drittel der Bodenfläche der Dachgärten ist als vegetationsbestandene Fläche auszubilden. Die Pergolas sind leicht, feingliedrig und optisch durchlässig zu gestalten (keine geschlossenen, raumbildenden Flächen) und vom Dachrand um mind. 1.30 m zurückversetzt anzuordnen.

§ 8 Art und Mass der Nutzung

Zulässige Nutzungen

¹ Die zulässigen Nutzungen richten sich im Grundsatz nach der BNO. Publikumsorientierte Nutzungen in den Baubereichen A bis D sind insbesondere im 1. Vollgeschoss anzuordnen und zur Kanalpromenade resp. Limmatstrasse auszurichten. Im Besonderen gilt:

- a) Baubereich A: Zur Kanalpromenade sind im 1. Vollgeschoss nur Atelierwohnen (Kombination von Wohnen und Gewerbe) und publikumsorientiertes Gewerbe zulässig.
- b) Baubereich B: Zur Kanalpromenade ist im 1. Vollgeschoss mind. ein publikumsorientiertes Gewerbe anzusiedeln.
- c) Baubereich C: Im 1. Vollgeschoss sind nur Gewerbe sowie Nebenflächen für die Gebäudeerschliessung und Veloparkierung zulässig.

Gemeinschaftsräume

² Ein Gemeinschaftsraum mit mind. 50 m² ist im 1. Vollgeschoss des Baubereichs B (Spinnerei) zu einem der Höfe hin anzuordnen. Zudem ist der überdachte Bereich gemäss § 12 teilweise einer gemeinschaftlichen Nutzung vorzubehalten.

Wohnungsmix

³ Es ist ein vielfältig durchmischter Wohnungsmix für alle Generationen anzustreben.

§ 9 Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr

*Ein- / Ausfahrt
Tiefgarage*

¹ Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt ab der Limmatstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Lage.

Mobilitätskonzept

² Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept (inkl. Car-Sharing) gemäss § 15 Abs. 6 und 7 BNO einzureichen.

Parkierung

³ Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Perimeter ist unterirdisch anzulegen. Analog zu gewerbliche Nutzungen darf dabei für Wohnnutzungen die Anzahl Parkfelder gegenüber dem regulären Bedarf gemäss § 43 BauV auf max. 70% des Normbedarfs pro 100 m² BGF reduziert werden, der genaue Reduktionsfaktor ist im Zuge des Bauprojekts gestützt auf das Mobilitätskonzept zu definieren.

Oberirdische Parkfelder

⁴ Oberirdische Parkfelder sind lediglich für Besucher und Kunden innerhalb der im Situationsplan definierten Erschliessungsflächen sowie auf dem Vorplatz Limmatstrasse zulässig.

Autofreie Bereiche ⁵ Die Höfe / Gassen und die Kanalpromenade sind autofrei zu gestalten und dürfen nur für besondere Zwecke (Blaulicht- und Umzugsfahrzeuge, Postzustellung, Zufahrt Kraftwerk für regelmässigen Service, kommunale Entsorgung etc.) befahren werden. Ebenso ist ein Ausnahmetransport zum Kraftwerk über die Vegetations- und Freiflächen sowie die Kanalpromenade zulässig.

§ 10 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Qualität ¹ Über das gesamte Areal ist eine hohe Erschliessungsqualität für den Fussverkehr anzustreben. Für den Veloverkehr ist in angemessener Erschliessungsqualität der Zugang zu den Gebäuden und Veloabstellanlagen zu gewährleisten (kein Durchgangsverkehr).

Öffentlicher Fussweg ² Die im Situationsplan definierte Wegverbindung («öffentlicher Fussweg») ist öffentlich zugänglich zu gestalten und freizuhalten. Die notwendigen Dienstbarkeiten sind vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen. Es ist eine Wegbreite von mind. 2.0 m einzuhalten.

Interne Wege ³ Die im Situationsplan bezeichneten internen Wege sind zu gewährleisten. Sie dienen prioritär dem Fussverkehr und sekundär dem Veloverkehr. Es ist eine Wegbreite von mind. 2.0 m einzuhalten; davon ausgenommen sind die Anschlüsse an den Feldweg westseitig (Siedlungsrand), sie dürfen als Trampelpfade ausgeführt werden.

Veloabstellanlagen ⁴ Im Freiraum sind grössere Veloabstellanlagen nur an den im Situationsplan bezeichneten Lagen mit der jeweils angegebenen maximalen Anzahl Abstellplätze sowie jeweils gedeckt oder ungedeckt zulässig. Vor dem Eingang zu Baubereich E ist dies auch im Unterabstand zur Limmatstrasse sowie im Gewässerraum zulässig. Zudem gilt:

- a) Ein Anteil der Langzeitabstellplätze ist unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung der unterirdischen Veloabstellanlagen hat durch eine Rampe und/oder einen Velolift zu erfolgen.
- b) Ungedeckte Abstellanlagen sind in der unmittelbaren Nähe von Gebäudeeingängen bis max. 10 Abstellplätze erlaubt; einzig in der Gasse zwischen den Baubereichen F und G dürfen diese auch gedeckt ausgeführt werden.
- c) Die Veloabstellanlagen sind möglichst leicht zu konstruieren und gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

§ 11 Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen

Gestaltung ¹ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen besonders sorgfältig zu gestalten. Neubauten, Aufstockungen und Erweiterungen sind in Bezug auf den architektonischen Ausdruck sorgfältig aufeinander und auf die historischen Bestandesbauten abzustimmen.

Fassadenkonzept ² Für die Fassadengestaltung gelten im Speziellen folgende Vorgaben:

- a) Die nach innen (zu den Höfen / Gassen) gerichteten Fassaden sind i.d.R. durch eine ruhige und feine Gliederung mit vorwiegend stehenden Fensterformaten auszubilden.
- b) Die nach aussen, zur Auenlandschaft, Werkkanal BAG und Limmatstrasse orientierten Fassaden sind i.d.R. durch horizontale Elemente - insb. Loggien, Balkone, Fenster - zu strukturieren.
- c) Die Längsfassaden der Neubauten A, D, H und G sind in einen Sockel und Hauptteil zu gliedern.

*Materialisierung
und Farbgebung*

³ Neu- und Bestandesbauten sind durch eine abgestimmte Material- und Farbwahl gestalterisch zu einer visuellen Einheit zusammenzuführen. Es sind warme, natürliche Farbtöne zu verwenden. Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept für sämtliche raumwirksamen Bauteile einzuzeichnen.

Stirnfassaden

⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Stirnfassaden sind als Gesichter im Quartier besonders sorgfältig auszugestalten. Sie sind analog des Sockels des jeweiligen Gebäudes zu materialisieren. Zur Silhouettenbildung dürfen die Stirnfassaden die Dachfläche um max. 1.65 m überragen, wobei die Überschreitung der max. Höhe § 6 dafür zulässig ist.

*Erhalt arealtypischer
Relikte*

⁵ Arealtypische Relikte, insbesondere die BAG-Kandelaber, die Uhr an der Fassade der Spinnerei, das Sheddach, die Absauganlage am Dach der Giesserei und die Sitzbänke an der Limmatstrasse sind zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren, sofern es deren Zustand erlaubt. Sie dürfen neu angeordnet werden.

§ 12 Freiraum

Grundsatz

¹ Die verschiedenen Freiraumtypen sind in ihrer Lage im Situationsplan bezeichnet:

- Vorplatz Limmatstrasse
- Kanalpromenade
- Höfe / Gassen
- Erschliessungsflächen
- Vegetations- und Freiflächen

Mit dem Baugesuch ist ein Ausstattungs- und Pflegekonzept vorzulegen.

Gestaltung

² Der gesamte Freiraum ist grundsätzlich (vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Ausprägungen) hochwertig, attraktiv und hitzemindernd zu gestalten sowie angemessen mit vegetationsbestandenen Oberflächen, Sträuchern und grosskronigen Bäumen zu begrünen.

Vorplatz Limmatstrasse

³ Der Vorplatz Limmatstrasse lehnt sich in der Gestaltung an die Vorgärten der historischen Gebäudereihe entlang der Limmat an und führt die Abfolge weiter. Er ist als vegetationsbestandener Erschliessungs- und Aufenthaltsraum zu gestalten. Ferner gilt:

- a) Die Anlieferung zu den angrenzenden Baubereichen ist zulässig.
- b) Oberirdische Parkplätze sind ausserhalb des Gewässerraums zulässig und sickerfähig auszugestalten.
- c) Eine Unterflur-Sammelstelle zur Entsorgung an der schematisch im Situationsplan bezeichneten Lage zulässig.
- d) In Zusammenhang mit den publikumsorientierten Nutzungen in Baubereich C ist ausserhalb des Gewässerraumes Aussengastronomie mit sickerfähig befestigten Flächen zulässig.
- e) Die für die vorgenannten Zwecke notwendige Erschliessung, die Erschliessung der Tiefgarage vor Baubereich E sowie der interne Weg gemäss Situationsplan dürfen befestigt werden.
- f) Massnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind zulässig.
- g) Die Vorzone zur Limmatstrasse vor Baubereich E ist mit typischen Freiraumelementen zu gestalten (Garten vor linkem Hausteil).
- h) Im Übrigen ist innerhalb des Gewässerraums nur eine extensiv bewirtschaftete Vegetation im Sinne von Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) zulässig.

- Kanalpromenade* ⁴ Die Kanalpromenade ist das Rückgrat des neu entwickelten Areals und dient seiner Adressierung. Sie ist als öffentlich nutzbarer, hochwertig befestigter (z.B. Naturstein-Belag) Flanier- und Aufenthaltsraum zu gestalten (auch innerhalb des Gewässerraums). Ferner gilt:
- Die Anlieferung zu den Baubereichen B und C / D ist zulässig.
 - Entlang des Werkkanals BAG ist die Erstellung eines Fischaufstiegs (Schlitzpass) für das Kraftwerk zulässig.
 - Massnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind zulässig.
- Höfe / Gassen* ⁵ Die Höfe / Gassen sind gemeinschaftlich nutzbare, halböffentliche Räume. Die drei Hofräume dienen den wohnungs- und gewerbebezogenen Nutzungen sowie der Gebäudeerschliessung und haben eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Sie sind gestalterisch hinsichtlich Ausprägung der Oberflächenmaterialisierung und Anteilen an Vegetationsflächen zu differenzieren. Die Gassen dienen primär der Erschliessung der Gebäude. Ferner gilt:
- Insgesamt ist mind. 30 % der Fläche vegetationsbestanden auszuführen.
 - Die Versickerung des Platzwassers ist nach Möglichkeit über Vegetationsstreifen sicherzustellen, welche bevorzugt als Abgrenzung zwischen privaten Räumen gemäss Abs. 8 und halböffentlichem Raum angeordnet werden.
 - Die gemäss Situationsplan definierten internen Wege sowie die Hauszugänge sind mit bitumen- oder zementgebundenen Belägen zu befestigen, im Übrigen sind nur wassergebundene Beläge oder andere sickerfähige Beläge zulässig.
- Erschliessungsflächen* ⁶ Die im Situationsplan bezeichneten Flächen dienen in erster Linie der Parkierung und der Erschliessung. Sie sind sickerfähig und bewachsen (z.B. als Schotterrasen) auszugestalten, unter Ausnahme der Parkfelder für gehbehinderte Personen und deren Erschliessung, welche hindernisfrei zu materialisieren sind.
- Vegetations- und Freiflächen* ⁷ Die im Situationsplan bezeichneten Flächen bilden zusammenhängende Freiraumstrukturen und sind nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten. Sie sind mit Ausnahme der definierten Wege, Veloabstellanlagen und Spiel- und Aufenthaltsbereiche naturnah zu bepflanzen. Ein Anteil von mindestens 50 % ist als ökologisch hochwertige Vegetationsfläche mit standortgerechten, strukturreichen und artenreichen Pflanzungen auszubilden.
- Siedlungsrand* ⁸ Innerhalb der Vegetations- und Freiflächen ist der Siedlungsrand im Übergang zur westlich angrenzenden Landwirtschaftszone und Auenlandschaft ist vorrangig mit Wiesen und Auengehölzen zu gestalten. Die Bepflanzung ist so auszubilden, dass Sichtbeziehungen erhalten bleiben, blickdichte Gehölzstrukturen sind nicht zulässig. Ziel ist eine hochwertige landschaftliche Vernetzung mit durchlässigen Übergängen und Ausblicken zwischen Siedlung und Landschaft.

- Private Aussenräume* ⁹ Private Aussenräume dienen der privaten Nutzung und sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche zulässig. Zudem gilt:
- a) Rauntrennende Elemente zwischen den privaten Aussenräumen (Abgrenzungen / Sichtschutz) sind übergeordnet zu planen und i.d.R. zu bepflanzen; Sitzelemente als Abgrenzungen sind zulässig, weitere individuelle Abgrenzungen sind nicht erlaubt.
 - b) Vor der Nordwestfassade von Baubereich F (zur Gasse) sind max. 50 cm hohe Sitzgelegenheiten als rauntrennende Elemente zulässig.
 - c) Abgrenzungen zum halböffentlichen Raum (Höfe / Gassen) sind ebenfalls übergeordnet zu gestalten und zu bewirtschaften.
 - d) Im Manövrierraum vor dem Kraftwerk sind keine festen Einrichtungen zulässig, welche die Befahrbarkeit beeinträchtigen.
 - e) Mit dem Baugesuch ist ein Reglement zur Regelung der Möblierung und Benutzung der privaten Aussenräume vorzulegen.
- Aussenräume Kanalpromenade* ¹⁰ Auf der Kanalpromenade sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche halböffentliche Nutzungen des Aussenraums durch die Nutzer des jeweils angrenzenden 1. Vollgeschosses zulässig. Individuelle, permanente Ausstattungen sind nicht erlaubt. Als rauntrennende Elemente sind einzig max. 50 cm hohe Sitzelemente zulässig.
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche* ¹¹ Insgesamt ist eine Fläche von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF, inkl. Dach- und Attikaflächen) als Spiel- und Aufenthaltsbereiche bereitzustellen. Sie sind als Flächen mit unterschiedlichen Spielfunktionen sowie Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen zu gestalten und haben sich den übergeordneten Gestaltungsgrundsätzen unterzuordnen. Innerhalb der Vegetations- und Freiflächen sind sie nur an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zulässig und gut in diese zu integrieren.
- Überdachte Bereiche* ¹² In den im Situationsplan festgelegten Bereichen sind Überdachungen wie folgt zulässig:
- a) In den Höfen / Gassen ist ein überdachter Bereich von mind. 225 m² mit einer max. Höhe (OK Dachkonstruktion) von 7.7 m zu erstellen. Die Überdachung ist als Sheddach auszuführen, nach Möglichkeit ist dafür das bestehende Sheddach zu verwenden.
 - b) Auf dem Vorplatz Limmatstrasse ist zu Baubereich E eine Laube mit einer Tiefe von max. 3.0 m (keine Abstützung innerhalb Gewässer-raum) sowie darüber hinaus ein Vordach mit 1.50 m Tiefe zulässig. Alternativ ist ein Vordach mit 4.50 m Tiefe ab Fassadenlinie zulässig.
- Versiegelung* ¹³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Wege und Plätze sind, soweit möglich und zweckmässig, sickertfähig zu gestalten und über die Schulter zu entwässern.

*Bepflanzung,
grosskronige Bäume*

¹⁴ Für die Bepflanzung des Freiraums gilt:

- a) Grosskronige Bäume sind mindestens an den im Situationsplan bezeichneten, ungefähren Lagen zu pflanzen.
- b) Es sind standortgerechte, möglichst einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden. Die Artenwahl ist unter Berücksichtigung des Klimawandels (insbesondere zunehmende Hitze und Trockenheit sowie Einstauflächen für Retention) zu treffen.
- c) Es sind alterungsfähige Bäume zu wählen und bei Abgang zu ersetzen.
- d) Die Bepflanzung der verschiedenen Freiraumtypologien ist übergeordnet vorzusehen, mit bestimmten Mischkulturen aus unterschiedlichen Gattungen / Arten, welche informell verortet werden, mit lokalen Verdichtungen von Baumsetzungen.

Ökologischer Ausgleich

¹⁵ 15 % des Perimeters sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Daran anrechenbar sind:

- zu 100% Flächen auf Terrainniveau mit hoher bis sehr hoher ökologischer Wertigkeit (z.B. Wiese, Staudenbepflanzung, Hecke, Wasser, Schotterrasen, Blumenrasen)
- zu 25% extensiv oder intensiv bepflanzte Dachflächen mit PV-Paneelen

Nicht anrechenbar sind Hartflächen, Parkfelder und Abstellplätze, intensiv genutzte Oberflächen, Fallschutz von Spielplätzen, Intensivkulturen, Rasen.

§ 13 Umwelt

Energieeffizienz

¹ Die Gebäude haben mindestens die Minergie-Kennzahl (Neubauten / Umbauten, V2023.1) zu erfüllen. Die gesamte Energieversorgung hat mehrheitlich aus regenerativen Quellen (z.B. Grundwassernutzung, Solaranlagen) und / oder durch Fernwärmenutzung zu erfolgen. Der sommerliche Wärmeschutz ist besonders zu berücksichtigen und in erster Linie mit baulichen und konstruktiven Massnahmen sicherzustellen.

Hochwasserschutz

² Mit der Realisierung des ersten Baugesuchs ist der Hochwasserschutz gemäss dem von der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) vorgeprüften Hochwasserschutznachweis mit zugehörigen Beilagen (Plan Überschwemmungsschutz vom 22.01.2026, Memo der Holinger AG vom 22.01.2026 und Ergänzungen gemäss E-Mail der AGV vom 30.01.2026) sicherzustellen.

Belasteter Standort

³ Mit dem Baugesuch ist für den belasteten Standorte eine baubedingte Gefährdungsabschätzung nach Art. 3 AltIV sowie ein detailliertes Entsorgungskonzept nach Art. 16 VVEA einzureichen.

Körperschall

⁴ Für die Erarbeitung des Bauprojekts sind die vom Kraftwerk verursachten Vibrationen zu erheben. Die Körperschallimmissionen in den neuen Gebäuden haben die Mindestanforderungen der SIA 181 an Dauergeräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude einzuhalten.

Lichtemissionen

⁵ Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das funktional Notwendige zu beschränken. Es ist warmweisses Licht (weniger als 2'700 Kelvin) zu verwenden, Ausnahmen sind nur aus triftigen Sicherheitsgründen möglich.

§ 14 Ver- und Entsorgung

*Entwässerung /
Versickerung*

¹ Bauten im Planungssperimeter sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Das innerhalb des Perimeters anfallende, unverschmutzte Regenabwasser (Dachwasser) ist über Sauberwasserleitungen abzuführen und in die Limmat resp. den Werkkanal BAG einzuleiten. Leicht verschmutztes Regenabwasser von Terrassen / Balkonen etc. ist über die belebte Bodenschicht zu versickern oder in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

² Die neuen Schmutz- und Sauberwasserleitungen sind gemäss den Angaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu dimensionieren. Das Bauprojekt hat die Abflussbeiwerte gemäss GEP zu berücksichtigen.

³ Die Hauptleitungen gemäss ungefährender Lage im Situationsplan (öffentliche Schmutzwasserleitung) werden ins Gemeindeeigentum übernommen. Mit der Gemeinde sind die nötigen Durchleitungsrechte zu regeln und im Grundbuch zu sichern.

⁴ Das Pumpwerk BAG ist gemäss den Angaben des Teil-GEP Limmatspitz oder des GEP 2 mit der Bebauung neu zu erstellen (max. Weiterleitmenge in Richtung ARA: 40 l/s oder gemäss GEP 2 der Gemeinde Gebenstorf).

⁵ Die im GEP beschriebenen, nötigen Sanierungsmassnahmen an bestehenden Misch-, Schmutz- und Sauberwasserleitungen sind im Rahmen der Bauarbeiten umzusetzen.

Wasserversorgung

⁶ Mit dem Bauprojekt ist ein neuer, gemeindeeigener Ringschluss zu erstellen (PE160), der Verlauf ist im Situationsplan in ungefährender Lage bezeichnet. Die Abzweigung zum BAG-Nordareal ist mit einem neuen Übergabeschacht zu versehen. Die ungefähre Lage der neuen Leitungen und Hydranten ist im Situationsplan bezeichnet, die genaue Lage ist im Bauprojekt zu bestimmen.

⁷ Mit der Gemeinde sind die nötigen Durchleitungsrechte für den neuen Ringschluss und Rechte für Hydranten zu regeln und im Grundbuch zu sichern; für die Erstellung der Hauptleitungen und Hydranten kann andernfalls das Enteignungsrecht nach den §§ 131 und 132 BauG geltend gemacht werden.

*Sammelstelle
Entsorgung*

⁸ An dem im Situationsplan bezeichneten, ungefähren Standort ist eine Unterflur-Sammelstelle für die Entsorgung zu erstellen. Zusätzliche sind an den Arealzugängen (interne Fusswege gemäss § 10) ab Limmat- und Schachenstrassen einzelne oberirdische Sammelcontainer zulässig. Zur Schachenstrasse darf dafür der reguläre Strassenabstand unterschritten werden, sofern keine übergeordneten Interessen (wie z.B. Sichtzonen) entgegenstehen.

§ 15 Qualitätssicherung

Fachliche Begutachtung

¹ Zur Beurteilung der Frage, ob das Baugesuch den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, holt der Gemeinderat die Beurteilung durch ein interdisziplinäres Fachgremium ein. 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.

*Arealspezifische
Beurteilungskriterien*

² Neben den Anforderungen von § 15e BauV gelten insbesondere folgende Beurteilungskriterien:

- a) Zusammenspiel von Bestandesgebäuden und Neubauten
- b) Fassadenkonzept (Struktur, Farbgebung, Materialisierung)
- c) Gestalterischer Bezug zur industriellen Prägung des Areals
- d) Attraktive und hitzemindernde Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume
- e) Gestaltung der privaten Aussenräume im Kontext der übergeordneten Freiraumgestaltung
- f) Adressierung der Bauten sowie adressatengerechte Ausgestaltung der Freiräume
- g) Schaffung eines angemessenen Übergangs zum Dorfkern und zur Auenlandschaft

Richtprojekt

³ Das Richtprojekt (Stand 11. Mai 2026) von Duplex Architekten AG und Gersbach Landschaftsarchitektur dient 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.

§ 16 Etappierung

Etappierung

¹ Die Bebauung darf nicht etappiert werden.

§ 17 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Wasserschloss³ tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Planbeständigkeit

² Eine Anpassung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.