Gestaltungsplan „Reitstall“

Planungsbericht

gem. § 47 BauG



Luftbild 2025 mit Gestaltungsplan Perimeter „Reitstall“ (Agis, ergänzt)

Stand: Entwurf vom 01. Juni 2026 | kantonale Vorprüfung - Mitwirkung der Bevölkerung

MARTI PARTNER
ARCHITEKTEN UND PLANER AG

Auftraggeber	HRS Real Estate AG Siewerdtstrasse 8 8050 Zürich Tel.: 058 122 80 00 E-Mail: sarah.Kneuss@hsr.ch Verantwortlich: Sarah Kneuss
Auftragnehmerin	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich und Niederlenzerstrasse 25 5600 Lenzburg Tel.: 044 422 51 51 / 062 891 68 88 E-Mail: planung@martipartner.ch www.martipartner.ch Bearbeitung: Zoe Gyr Verantwortlich: Susanne Hagedorn

Inhalt

1 Planungsgegenstand und Ziel 5

2 Ausgangslage / Rahmenbedingungen 7
2.1 Grundlagen Kanton 7
2.2 Inventare 8
2.3 Grundlagen Region 9
2.4 Grundlagen Gemeinde 9
2.5 Perimeter Gestaltungsplan „Reitstall“ 13

3 Grundlagen und Analyse 15
3.1 Gesamtörtliche Einordnung des Gebietes 15
3.2 Bestandsituation Gebiet „Reitstall“ 18
3.3 Weitere Sachthemen: Verkehr & Umwelt 22

4 Richtprojekt 27
4.1 Variantenstudie Richtprojekt 28
4.2 Variantenentscheid und Etappen 29
4.3 Bebauungs- und Nutzungskonzept 30
4.4 Erschliessung 33
4.5 Umgebungsgestaltung 35

5 Erläuterung der Planinhalte 39
5.1 Festlegungen gemäss Sondernutzungsvorschriften / Situationsplan 39
5.2 Festlegungen im Situationsplan aufgrund übergeordneten Rechts 44

6 Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung / Einhaltung Zielvorgaben 45
6.1 Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung 45
6.2 Erfüllung der Zielvorgaben gemäss § 5 BNO 47

7 Planungsablauf 49
7.1 Ablauf nach Baugesetz 49
7.2 Erfolgter Ablauf 49

Abbildungsnachweis: siehe Quellenangabe Beschriftung

alle übrigen Pläne und Skizzen ohne Quellenangabe sind eigene Abbildungen der Marti Partner, Architekten und Planer AG

1 Planungsgegenstand und Ziel

Planungsgegenstand

Das Gebiet des Gestaltungsplangebiets „Reitstall“ befindet sich in der Gemeinde Brunegg in der Kernzone K. Im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Gestaltungsplan umfasst die unüberbaute Parzelle-Nr. 454 sowie die überbauten Parzellen-Nrn. 85 und 86.

Die Grundeigentümerschaft des ehemaligen Reitstalles innerhalb der Kernzone (Parzellen Nrn. 85 und 454) hat konkrete Planungsabsichten und strebt eine zeitnahe Überbauung ihrer Parzellen an. Von Seiten Grundeigentümerschaft der Parzelle 86 sind bislang keine Bauabsichten vorgesehen. (siehe auch unter 2.5)

Mit dem Gestaltungsplan ist über das gesamte Areal ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes ortsbauliches Konzept zu entwickeln das gleichzeitig eine etappierte Umsetzung ermöglicht. Wesentlich ist dabei die Umsetzung eines gemeinsamen Erschliessungsansatzes von der Hauptstrasse (Kantonsstrasse K395) aus.

Zielsetzungen

Die Zielsetzungen der Gemeinde Brunegg für den Gestaltungsplanperimeter „Reitstall“ sind mit § 5 Abs. 1 in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verankert. Mit einem abgestimmten, ortsbaulichen Konzept ist die innere Siedlungsentwicklung zu erreichen.

Es handelt sich um eine anspruchsvolle Innenentwicklungsaufgabe im bestehenden Ortskern von Brunegg. Aufgrund von bestehenden Gebäuden mit Volumenschutz als auch durch die zu erreichende besonders gute Einordnung in das Ortsbild, sind erhöhte Anforderungen an das Richtprojekt und die daraus resultierenden, eigentümerverbindlichen Festlegungen, gefordert.

Ziel ist, mittels Gestaltungsplan die Parzellen zu erschliessen und die zukünftige Überbauung eigentümerverbindlich und abgestimmt auf ein Richtprojekt festzulegen.

Auf Grundlage der sorgfältig erarbeiteten Richtprojekte „Überbauung“ und „Freiraum“ wird diesen Zielsetzungen Rechnung getragen. Eine koordinierte, aufeinander abgestimmte als auch einheitlich und ortsbaulich gelungene Umsetzung kann mit dem vorliegenden Gestaltungsplanentwurf sichergestellt werden.

Bestandteile der Planung

Die Gestaltungsplanpflicht erstreckt sich über den gesamten Perimeter. Die zwei Eigentümerschaften haben unterschiedliche Planungshorizonte. Daher behandelt diese Planung einen gemeinsamen Gestaltungsplan mit unterschiedlichen Konkretisierungsstufen.

Zu den verbindlichen Bestandteilen der Planung zählen die Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan mit Massstab 1:500 (siehe dazu Kap. 5).

Das Richtprojekt „Überbauung“ und Richtprojekt „Freiraum“ bilden orientierende Inhalte des Gestaltungsplanentwurfes.

2 Ausgangslage / Rahmenbedingungen

2.1 Grundlagen Kanton

Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Brunegg befindet sich gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) an einer ländlichen Entwicklungsachse, die von Lenzburg bis nach Brugg-Windisch reicht und verkehrlich gut erschlossen ist. Solche Gemeinden sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum mit den Zentren und den Agglomerationen verbinden. An dieser verkehrlich gut erschlossenen Achse soll sich die bauliche Entwicklung bevorzugt für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum konzentrieren. Möglichkeiten der Nutzungsverdichtung sind unter Beibehaltung der Siedlungsqualität zu erhalten.

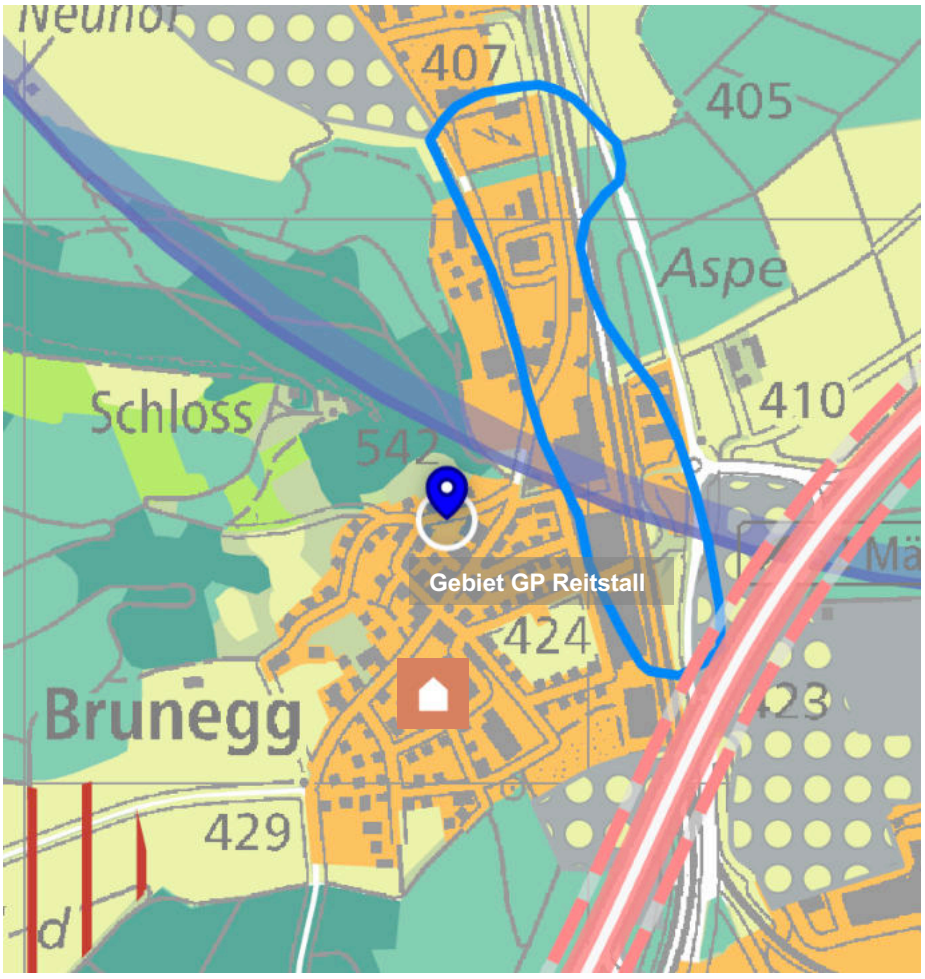


Abb. 1: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Agis, 2026); Gestaltungsplangebiet Reitstall mit blauer Stecknadel markiert

Einträge kant. Richtplan

- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Kant. Interessengebiet für Grundwassernutzung V 1.1
- Weitere Gebiete und Zonen (Art. 18 RPG) überlagert mit Fruchtfolgeflächen
- Siedlungsgebiet
- Fruchtfolgefläche
- Naturschutzgebiet kant. Bedeutung im Wald (NkBW)
- Wald
- Landwirtschaftsgebiet

Mindestdichten

Im Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet des Richtplanes sind Mindestdichten aufgezeigt, die für die unterschiedlichen Raumtypen bis 2040 zu erreichen sind. Die Mindestdichten betragen für die „ländlichen Entwicklungsachsen“ für die überbauten Wohn- und Mischzonen 50 E/ha und für heute unüberbaute Flächen 70 E/ha. Diese Werte können mit der vorliegenden Planung bestens eingehalten werden.

Mit der Umsetzung des Richtprojekts (Stand: Juni 2026) kann im Gestaltungsplangebiet „Reitstall“ inklusive Erschliessungsflächen eine durchschnittliche Einwohnerdichte von rd. 120 E/ha erreicht werden. Damit leistet die Planung einen Beitrag zum Erreichen der erforderlichen Dichtewerte nach kant. Richtplan auf das gesamte Siedlungsgebiet bezogen.

2.2 Inventare

ISOS

Gemäss ISOS ist der betreffende Bereich dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) zugeordnet. Diese Vorgabe ist im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechend berücksichtigt und in die Vorschriften eingeflossen.

Speziell der Volumenschutz der Bestandsgebäude innerhalb der Kernzone am Schlosshang zur Umsetzung der längs zum Hang ausgerichteten Firststellungen, berücksichtigt die besonderen Qualitäten an dieser Lage. Überlagert wird der Perimeter mit einem Umgebungsschutzperimeter (§ 25 BNO) der den Umgebungsschutz des Schlosses Brunegg und damit die Belange der kantonalen Denkmalpflege berücksichtigt.

Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege

In der unmittelbaren Umgebung des Gestaltungsplangebiets befindet sich das inventarisierte Gebäude BEG902 auf der Parzelle Nr. 84. Es handelt sich dabei um einen „bäuerlichen Vielzweckbau“ (Wohnung und Scheune). Im Volksmund wird der Bau auch „Willi-Oski-Huus“, abgeleitet an die letzten Bewohner Wilhelm und Oskar Urech, genannt. Der

Bau stammt aus dem Jahr 1813 und weist stilistische Einflüsse des Spätbarocks in den stichbogigen Tür- und Fensterstürzen auf.

IVS

Die am Gestaltungsplangebiet nördlich verlaufende Steinrütistrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) von regionaler Bedeutung (historischer Verlauf). Diese ist ab der Verzweigung Steinrütistrasse-Winkelstrasse-Schlossgasse als historischer Verlauf mit Substanz inventarisiert. Die Winkelstrasse ist von lokaler Bedeutung (historischer Verlauf). Direkt an das Gestaltungsplangebiet grenzt einzig die Steinrütistrasse.

2.3 Grundlagen Region

REK

Die Gemeinde Brunegg gehört zur Planungsregion Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) und Brugg Regio. Als Doppelmitglied sind beide regionalen Entwicklungskonzepte (REK) zu beachten. Das regionale Entwicklungskonzept 2020 (REK) LLS macht folgende, für die Gemeinde und das Gebiet relevante, Aussagen:

- Die Hänge beim Schloss Brunegg bilden eine strukturierte Kulturlandschaft – ökologische und kulturhistorische Werte sind als prägende Identifikationsmerkmale zu erhalten.
- Die Schlösser Lenzburg, Hallwil und Wildegg liegen an attraktiven Erholungslagen und sind bedeutende Wahrzeichen der Region. Im privaten Schloss Brunegg werden seit Kurzem im Sommer öffentliche Konzerte für Klassikliebhaber angeboten.
- Die Region LLS ist reich an wertvollen Lebensräumen und Arten. In Brunegg liegt die höchste Priorität der Biodiversitätsförderung auf Trocken- und Magerwiesen, extensiven Weiden sowie seltenen Waldgesellschaften.

Das regionale Entwicklungskonzept 2015 (REK) Brugg Regio macht folgende, für die Gemeinde und das Gebiet relevante, Aussagen:

- Die Region setzt sich für einen Ringschluss der S-Bahn ein. Die Verbindung zwischen Brunegg und Mägenwil wird bei laufenden und neuen Projekten geprüft.
- Der Fokus der regionalen Planungen liegt im Erhalt und dem weiteren Aufwerten der attraktiven Landschaftsräume.

Beide Regionen machen keine konkreten oder relevanten Aussagen zum Gestaltungsplangebiet. Aufgrund der fehlenden regionalen Auswirkungen des GP-Gebietes „Reitstall“ ist eine regionale Stellungnahme im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht erforderlich.

2.4 Grundlagen Gemeinde

Räumliches Entwicklungsleitbild

Für die räumliche Gesamtentwicklung wurden fünf Entwicklungsgebiete zum Wohnen herausgestellt. Sie nehmen, etappiert, die weitere

bauliche Entwicklung der Gemeinde auf. Basierend auf den Entwicklungsgebieten im Räumlichen Entwicklungsleitbild 2019 (REL), gehört das Gestaltungsplangebiet „Reitstall“ zum Entwicklungsgebiet „Reitstall“. Dieses Gebiet soll in den nächsten fünf Jahren entwickelt werden und hat somit oberste Priorität. Für den Perimeter „GP-Reitstall“ wurde in der Gesamtrevision Nutzungsplanung eine wesentlich höhere Dichte als in den übrigen freien Flächen der Kernzone prognostiziert. Die angenommene Dichte bei einer Mindestausnützung von AZ 0.6 beträgt im Gebiet „GP-Reitstall“ 100 E/ha und in der restlichen Kernzone 60 E/ha.

Ausserdem hat folgende Aussage aus dem Planungsbericht Gesamtrevision Nutzungsplanung Relevanz: *„Das Umstrukturierungsgebiet „Reitstall“ wird mit einem qualitätssichernden Planungsinstrument, der Gestaltungsplanpflicht, gesamthaft erschlossen und überbaut. Es wird eine mindestens zu erreichende Ausnutzungsziffer, AZ min. 0.6, festgelegt. Im Gestaltungsplanverfahren soll ausgelotet werden, welche bauliche Dichte dem Ort angemessen ist. Dazu ist mittels eines qualifizierten Richtprojektes aufzuzeigen welche Dichte es im teilweisen überbauten Umfeld mit den bestehenden, volumengeschützten Gebäuden verträgt.“*

§ 4 BNO Abs. 1 Sondernutzungsplanung

Die allgemeinen Bedingungen für Gestaltungspläne sind in der BNO gemäss § 4 BNO wie folgt formuliert:

[1] Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

[2] ...

[3] ...

§ 5 Abs. 1 BNO, Gestaltungsplangebiet „Reitstall“

Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes „Reitstall“ sind insbesondere die Zielsetzungen der Gemeinde, festgehalten in § 5 Abs. 1 BNO relevant:

[1] Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Reitstall“ dient der inneren Siedlungsentwicklung. Es ist ein abgestimmtes, ortsbauliches Konzept zu entwickeln. Es gelten die folgenden Zielvorgaben:

Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.60.

Besonders gute Einordnung der Bauten in die bestehende Gebäudestruktur der kommunalen Schutz- und Volumenschutzobjekte.

Gemeinsame Erschliessung, Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Hauptstrasse.

Die Schaffung einer hohen Wohnqualität mit einer überwiegend naturnah begrünten Umgebung und einer traditionellen Strassenraumgestaltung längs der Hauptstrasse, ist in einem Umgebungskonzept aufzuzeigen.

Bauzonen- und Kulturlandplan Brunegg, genehmigt am 03. Mai 2023

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan liegt das Gestaltungsplangebiet vollständig in der Kernzone K; entlang der Steinrütistrasse besteht eine Abgrenzung zur Wohnzone W2. Der Gestaltungsplan befindet sich an der Hauptstrasse und umfasst zwei Gebäude mit Volumenschutz.

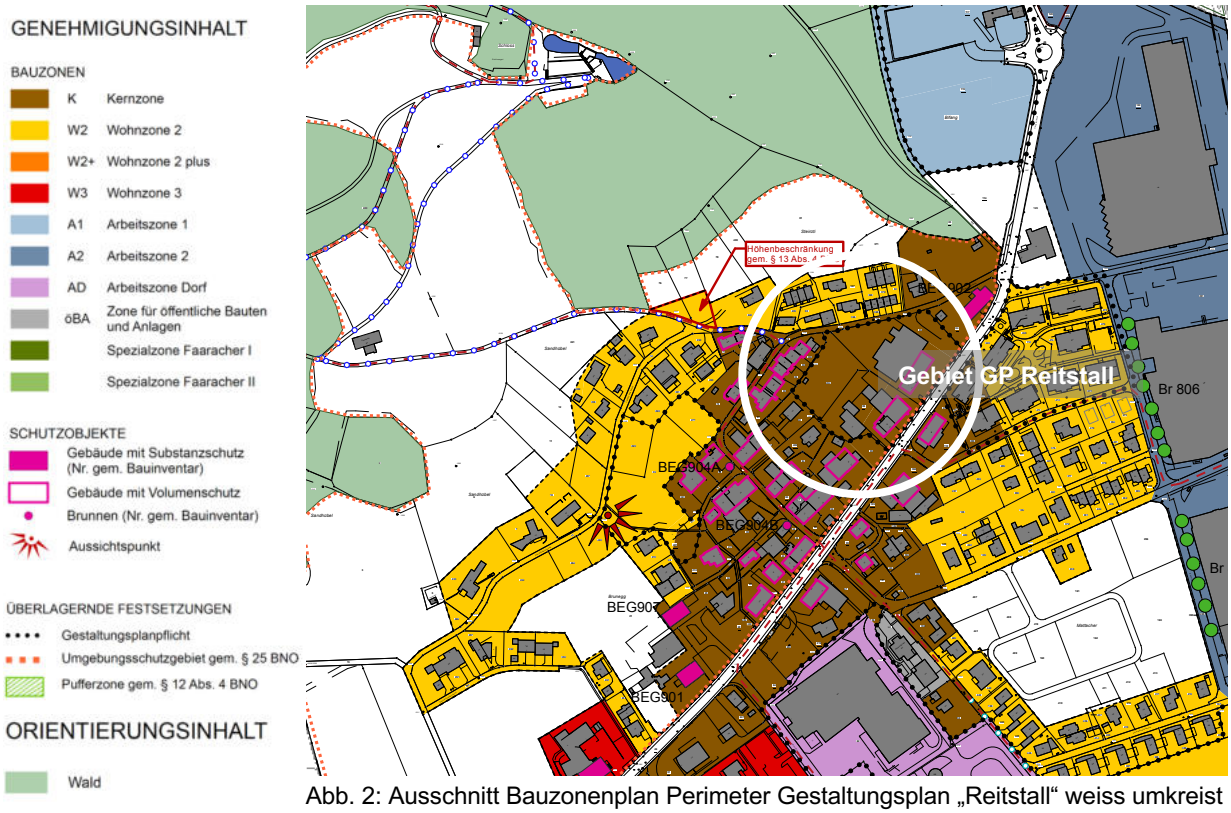


Abb. 2: Ausschnitt Bauzonenplan Perimeter Gestaltungsplan „Reitstall“ weiss umkreist (Marti Partner, 2023)

§ 10 BNO, Bauzonenvorschriften

Für die zonengemässe Regelbauweise der Kernzone bestehen die folgenden bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan gemäss § 10 Abs. 1 BNO:

- *Vollgeschosse*	*-*
- *Ausnutzungsziffer*	*#*
- *max. Fassadenhöhe m*	*10**
- *max. Fassadenhöhe in Hanglagen m*	*-*
- *max. Gesamthöhe m*	*14**
- *Gebäudelänge max. m*	*28**
- *Grenzabstand m*	*4**
- *Empfindlichkeitsstufe*	*III*

Abs. 2

Die mit # bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

*Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.*

§ 11 BNO, Kernzone

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung BNO, der Kernzone K zugewiesen und wie folgt definiert:

[1] Die Kernzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des historisch gewachsenen Ortskerns unter Wahrung des Gesamtbildes.

[2] Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m2 Verkaufsfläche pro Laden.

[3] Gebäude oder Gebäudeteile dürfen erst dann abgebrochen werden, wenn ein Neubau eine mindestens gleichwertige oder eine bessere Eingliederung in das Ortsbild ergibt. Dazu muss eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Ersatzneubau vorliegen oder die entstehende Baulücke darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

[4] Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Überbauung.

[5] Die architektonische Gestaltung aller Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Auf das Dorfbild ist Rücksicht zu nehmen. Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Flachdächer sind ausschliesslich bei eingeschossigen, strassenabgewandten Anbauten und Kleinbauten zulässig. Wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie extensiv oder intensiv zu begrünen[1]. Die Anbauten müssen eine auf den Hauptbaukörper abgestimmte Gestaltung aufweisen.

[6] Alle Dachaufbauten müssen mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren. Auf ein und demselben Dach sind möglichst einheitliche, aufeinander abgestimmte Elemente zu realisieren.

[7] Dacheinschnitte sind auf der vom Strassenraum einsehbaren Seite nicht zulässig.

[8] Solaranlagen haben sich gestalterisch gut ins Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen. Photovoltaikanlagen auf Schrägdächern sind pro Dachseite als flächendeckendes Solardach auszuführen.

[9] Antennen und Parabolspiegel sind in der Kernzone bewilligungspflichtig und müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

[10] Die Aussenräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen sowie Bäumen zu gestalten.

[11] Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen. Zu Baugesuchen in der Kernzone mit wesentlicher Auswirkung auf das Ortsbild holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein neutrales Fachgutachten betreffend Einpassung (Ortsbildschutz) ein.

§ 28 BNO, Gebäude mit Volumenschutz

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen zwei Gebäude mit Volumenschutz. Für diese gilt folgendes:

[1] Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude mit Substanzschutz[2] sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichen oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken etc.), geschützt. Sie sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung von Anbauten, Ergänzungsbauten und zusätzlichen Kellerräumen zulässig.

[2] Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus

[1] zur Begrünung von Flachdächern vgl. SIA Norm Nr. 312 „Begrünung von Dächern“, 2013
[2] Vgl. Bauinventar Brunegg der kantonalen Denkmalpflege, Aarau 2011 und Liste im Anhang 1 BNO

verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

[3] Bauabsichten an Gebäuden, die unter Substanz-/ Volumenschutz stehen, sind dem Gemeinderat frühzeitig zu melden. Die entsprechenden Auflagen werden vom Gemeinderat in enger Kontaktnahme mit den Eigentümern getroffen. Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde einen ausgewiesenen Experten bei.

[4] Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departementes Bau. Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

[5] Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Gesetzliche Grundlagen gem. § 21 BauG für Gestaltungspläne

Die gesetzliche Grundlage für einen Gestaltungsplan ist im Baugesetz BauG formuliert. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind gewisse Abweichungen von der Regelbauweise möglich. Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können

„Gestaltungspläne (können) von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. ...“

Die grundsätzlich zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise sind in § 8 Abs. 2 BauV festgelegt.

Die Gemeinden können diese einschränken und den Rahmen dazu definieren. Das ist mit den formulierten Zielvorgaben gem. § 5 in der BNO geschehen (vgl. zu den Zielvorgaben, oben).

2.5 Perimeter Gestaltungsplan „Reitstall“

Das Gestaltungsplangebiet „Reitstall“ befindet sich in der Kernzone K und umfasst eine Fläche von rund 0.8 ha (7'975 m²). Das Gebiet wird im Osten durch die Kantonsstrasse K395 (Hauptstrasse) begrenzt. Es umfasst die Parzellen Nrn. 85, 86 und 454.

Die Parzellen sind wie folgt in privater Hand:

- Parzellen Nr. 85, Mika Christine und Mika Thomas
- Parzelle Nr. 86, Schneider Margrit
- Parzelle Nr. 454, Mika Thomas und Mika Christine

Die unterschiedlichen Planungsabsichten der zwei Eigentümerschaften mit den spezifischen Bedürfnissen sind im Rahmen der Planung erhoben und sind insbesondere durch die Etappierung der Erschliessung der gemeinsamen Tiefgarage berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Parzellenzuschnitte sind Parzellen 85, 86 und 454 als eine Einheit zu betrachten.

Eine Anpassung (ohne Parzelle 86) oder Aufteilung des Perimeters (zwei Teilgestaltungspläne) wurde in Abstimmung mit dem Kanton Abteilung Raumentwicklung und Abteilung Verkehr geprüft. Aufgrund der

bestehenden Planbeständigkeit des erst im Jahr 2022 beschlossenen Bauzonenplanes und BNO kaum begründbar.

Perimeter Gestaltungsplan "Reitstall"



Abb. 3: Perimeter Gestaltungsplan „Reitstall“ (eigene Abbildung, Mai 2026)

3 Grundlagen und Analyse

3.1 Gesamtörtliche Einordnung des Gebietes

Lage des Gestaltungsplan-gebietes im Ort

Brunegg liegt am Übergang vom Bünztal zum Aaretal und schmiegt sich an den südlichen Rand des sanft ansteigenden Juragebiets. Die Gemeinde ist geprägt durch die charakteristische Kombination aus bewaldeten Höhenzügen, offenen Kulturlandschaften und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eingebettet in eine abwechslungsreiche Landschaft mit Wäldern, Wiesen und markanten Geländekanten bietet Brunegg ein naturnahes und ruhiges Umfeld. Gleichzeitig profitiert die Gemeinde von ihrer verkehrsgünstigen Lage (eigener Autobahnanschluss: „Mägenwil Nord“) mit guter Anbindung an die umliegenden Zentren, was zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität beiträgt.

Das Gestaltungsplangebiet liegt direkt an der Hauptstrasse beim Ortsein-, resp. -ausgang in Richtung Lupfig. Es umfasst die heute bestehende Reitsportanlage mit diversen Dienstleistungen, einem Stall und Wohnhäusern.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstrasse prägt Brunegg wesentlich und wird abschnittsweise von angrenzenden Nutzungen (Restaurants, Bäckerei, Autogarage etc.) begleitet. Die Verkehrsachse ist stark frequentiert (DTV: 3'986, Nr. 2055 (2022)). Charakteristisch ist die lineare Anordnung von Wohn- und Gewerbebauten entlang der Verkehrsachse.

Versorgung im Ort

Die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Gemeindeverwaltung und Schulen sind zentral in Brunegg vorhanden. Die bestehende Schulstruktur umfasst Kindergarten und Primarschule. Die Oberstufe ist in Wildegg. Die Schulstruktur gehört der Kreisschule Chestenberg an wo auch die Musikschule angegliedert ist. Weiterführende Schulen befinden sich in Aarau und Lenzburg.

Daneben gibt es in der Gemeinde verschiedene Begegnungsorte und diverse Vereinsangebote. Brunegg hat zwei Restaurants, eine Bäckerei mit Selbstbedienungsrestaurant und eine Einkaufsmöglichkeiten in zwei Hofläden. Für weitere Versorgungen wie bspw. Apotheke und Post gibt es in den Nachbarsgemeinden Angebote.

Ortsbild und Charakteristik des Gebietes nördlich der Hauptstrasse

Das Ortsbild im Bereich des Gestaltungsplangebietes „Reitstall“ wird durch eine Bebauung entlang der neu gestalteten Hauptstrasse charakterisiert. Die Gebäude zeichnen sich durch eine traditionelle Formensprache und überwiegend historische, teils geschützte Substanz, aus. Die charakteristischen Gebäudestellungen, auch im Unterabstand zur Kantonsstrasse, ist fast durchgehend mit der Traufe zur Strasse hin ausgerichtet.

Niedrig eingefasste Gärten und offene Vorplätze, Nebengebäude, Einzelbäume und eine geschützte Baumgruppe, sowie Gebäude im Unterabstand zur Kantonsstrasse prägen den Strassenraum. Diverse gewerbliche Nutzungen, Fahrzeugreparatur und -handel befinden sich in den historischen Gebäuden, meist in den ehemaligen Scheunengebäude.

Die bauliche Ausnützung ist durchgehend hoch. Bei einer gleichzeitig sehr tiefen Einwohnerdichte zeigt dies die Unternutzung und/ oder Leerstände der Bausubstanz an. Es besteht daher in diesem Gebiet generell hohes Potential für Ersatzbauten und Umnutzungen alter und leerstehender Bausubstanz.

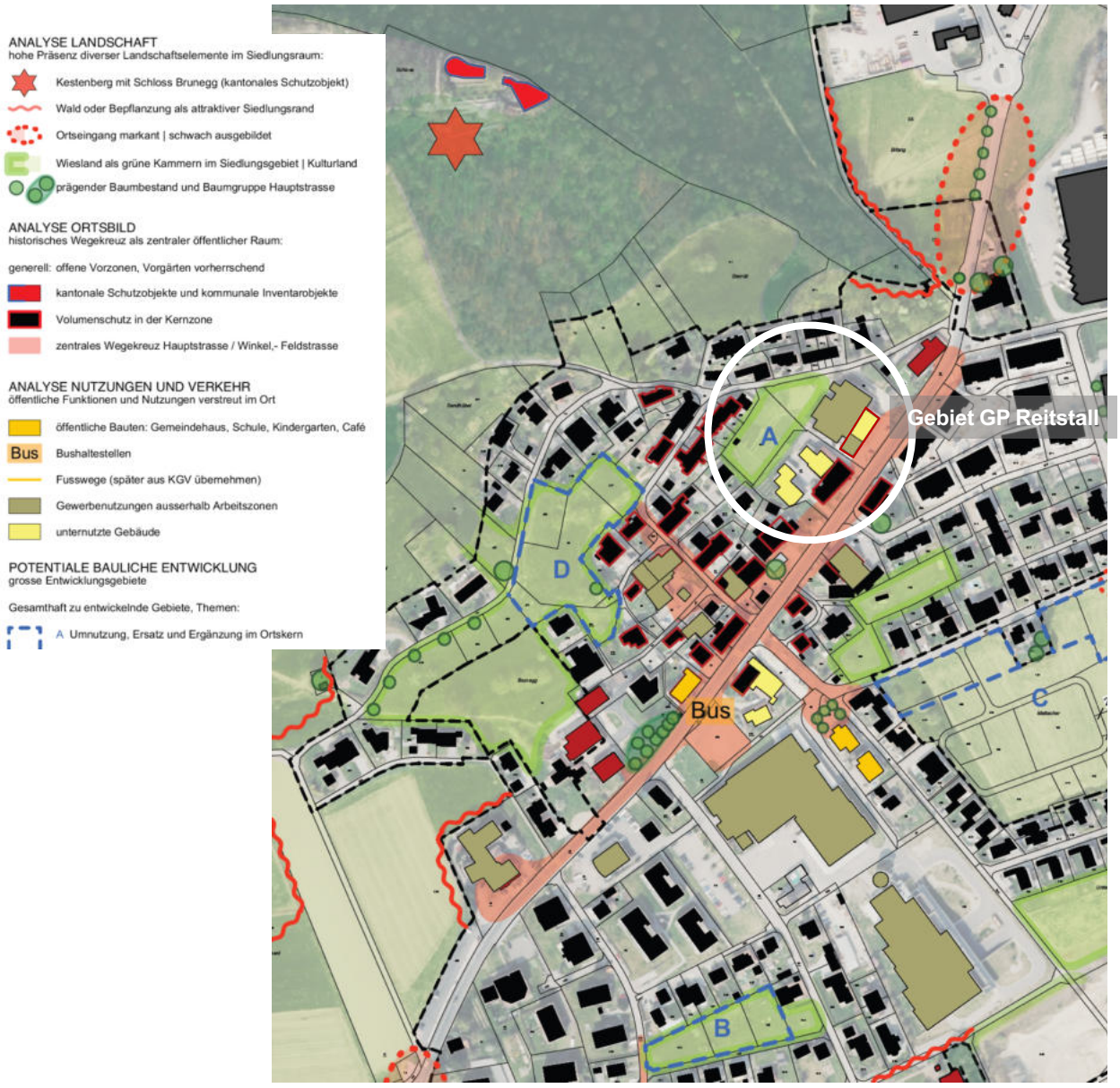


Abb. 4: Leitbild räumliche Entwicklung | Bestand & Analyse Brunegg Perimeter Gestaltungsplan „Reitstall“ weiss umkreist (Marti Partner, 2021)



Abb. 5: Situation Hauptstrasse (K395), Richtung Süden (Street View Apple Maps, August 2021)



Abb. 6: Situation Hauptstrasse (K395), Richtung Norden (Street View Apple Maps, August 2021)



Abb. 7: Situation Hauptstrasse, Einfahrt Steinrütistrasse (Street View Apple Maps, August 2021)



Abb. 8: Situation Steinrütistrasse Richtung Westen (Street View Apple Maps, August 2021)



Abb. 9: Situation Steinrütistrasse Richtung Osten (Street View Apple Maps, August 2021)

3.2 Bestandsituation Gebiet „Reitstall“

Einordnung des Perimeters

Der rd. 0.8 ha (7’975.00 m^2) grosse Perimeter befindet sich westlich der Hauptstrasse (Kantonsstrasse K395) in Richtung des nördlichen Ortsausgangs von Brunegg. Er umfasst die bestehende Reithalle mit volumengeschütztem Wohnhaus und anschliessenden Koppeln gegen Westen. Die Nachbarparzelle ist ebenfalls mit einem, ehemals landwirtschaftlich genutztem Gebäude überbaut.

Bestehende Gebäude

Entlang der Hauptstrasse bilden zwei Bestandesgebäude, die in ihren Volumen geschützt sind, die für Brunegg typische, strassenraumprägende Situationen.

Das Gebäude mit der Gebäudeversicherungsnummer 33 befindet sich auf der Parzelle Nr. 85 und umfasst neben dem zweigeschossigen Volumenschutzobjekt mit Wohnhaus und Scheunenteil auch die gesamte, daran angebaute Reithalle mit verschiedenen, eingeschossigen Annexbauten. Hinsichtlich der Gebäudestellung gegenüber dem Strassenraum tritt die giebelständige Fassade des mural gestalteten

Wohngebäudes gegenüber dem übrigen traufständigen Gebäudestellungen entlang der Hauptstrasse, besonders prägend in Erscheinung.

Auf der Parzelle-Nr. 86 befinden sich das Volumenschutzobjekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 34. Dieses Gebäude umfasst neben dem zweigeschossigen Wohnhaus und angebauter Scheune weitere eingeschossige Annexbauten. Ein eingeschossiges Nebengebäude mit Gebäudeversicherungsnummer 13 befindet sich im rückwärtigen Bereich. Es ist mit einem Flachdach gedeckt.

Die übrigen Gebäude sind allesamt mit geneigten Dächern gedeckt. Die Hauptgebäude mit beidseitig geneigten Satteldächern, die Annexbauten und Dachdurchbrüche teils mit Schleppdächern, teils mit Satteldächern.

Freiraum und Terrain

Die Wiesenflächen der Koppeln westlich des Reitstalles bilden eine grüne Zäsur inmitten der Kernzone unterhalb des Schlosshügels mit kantonalem Denkmalschutzobjekt (Schloss Brunegg). Der Hang fällt gleichmässig mit einer durchschnittlichen Neigung von rd. 10% von West nach Ost, bis zum Rand der bestehenden Überbauung entlang der Hauptstrasse ab. Insgesamt ist das Terrain von West bis zur Hauptstrasse rd. 6% geneigt.



Reithalle Parzelle 85 von Westen



Bestand Parzelle 86 von Westen



Volumenschutzobjekt Parzelle 85



Volumenschutzobjekte Parzellen 85 (vorne) und 86 (hinten)



Volumenschutzobjekt Parzelle 85



Volumenschutzobjekte Parzellen 85 (rechts) und 86 (links) mit bestehender Zufahrt



Volumenschutzobjekt Parzelle 86 mit rückwärtigem Nebengebäude



Volumenschutzobjekte Parzellen 86 (vorne) und 85 (hinten)



Wiesenflächen (Weidenkoppeln) Parzelle 454 zwischen Reitstall und westlich angrenzender Bebauung der Dorfzone



Wiesenflächen (Weidenkoppeln) Parzelle 454 mit Obstbaumbestand. Geneigtes Terrain mit rd. 10% im Westen.



Hauptstrasse Richtung auswärts gegen Norden



Steinrütistrasse mit hinterem Teilgebäude des Reitstalles

Abb. 10: Dokumentation Bestand Parzellen Nr. 85/ 86 und Fotos, eigene Aufnahmen (Mai 2026)

Erschliessung durch motorisierten Verkehr

Bisher ist die Parzelle Nr. 85 über die Hauptstrasse (Kantonsstrasse K395) und die Steinrütistrasse erschlossen. Aufgrund ihrer Lage ist die Parzelle Nr. 86 nur von der Hauptstrasse erschlossen und die Parzelle Nr. 454 nur von der Steinrütistrasse.

Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt des GP-Perimeters muss gemäss § 5 Abs. 1 BNO zukünftig über die Hauptstrasse erfolgen.

Erschliessung und Parkierung gemeinsam organisieren

Bei der angestrebten Dichte und ortsbaulichen Qualität der Überbauung ist die Parkierung für die Bewohner:innen unterirdisch zu lösen. Parkfelder für Besucher:innen sind auch oberirdisch auf Parzellen mit Anschluss an die Steinrütistrasse als auch im Hofbereich an den vorgesehenen Stellen möglich.

Die Erschliessung ist gemäss Zielvorgaben gemeinsam durch eine Zu- und Ausfahrt von der Hauptstrasse herzustellen. Das Richtprojekt berücksichtigt auch hinsichtlich der Erschliessung eine etappierte Umsetzung des Gestaltungsplanes.

Die zukünftige Erschliessung der Parzelle Nr. 86 (2. Etappe) zur Tiefgarage ist über die gemeinsame Erschliessung der Tiefgarage geregelt. Bisher besteht für die oberirdische Zufahrt für Bewohner:innen und Besucher:innen die kantonale Besitzstandsgarantie. Bei einem Baugesuch für einen Ersatzneubau oder Ergänzungsbauten sind die erforderlichen Parkfelder für Bewohner und Besucher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Erschliessung Kantonsstrasse

Die gemeinsame Zufahrt zur Tiefgarage wird über die Hauptstrass, die Kantonsstrasse K395 erfolgen. Diese Grundstückzufahrten sind nach Massgabe der in § 41 Abs. 2 BauV angeführten Richtlinie auszubilden (Norm VSS 40 050) und haben die Sichtzonen gemäss Merkblatt des Kantons Aargau vom 1. Februar 2021 einzuhalten.

Gemäss § 55 BauG sind bei der Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer:innen und Besucher:innen sowie die erforderliche Verkehrsfläche für den Zubringerdienst zu schaffen.

Die Parkierungs- und die Verkehrsflächen müssen gemäss § 56 BauG so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzer:innen und der Besucher:innen aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die Möglichkeit, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

Damit eine der Nutzung genügende Erschliessung gemäss § 32 BauG sichergestellt werden kann, ist für die Anlieferung mindestens ein Fahrzeug des Types Lieferwagen zu berücksichtigen (Paketzustellung, Umzug, Handwerker, usw.). Die dazu benötigte Verkehrsfläche gilt als betriebsnotwendig und hat die Abstandsvorschriften gegenüber der Kantonsstrassenparzelle einzuhalten und ist mit minimal 6.00 m Abstand auszugestalten (vgl. § 111 BauG).

Falls es Unterschreitungen des Kantonsstrassenabstandes vorgesehen werden sollen, müssen diese zu einem besseren Ergebnis führen und sind zu begründen (vgl. § 21 BauG). Weiter zu klären ist die Funktionalität der Kehrichtentsorgung, welche möglichst abseits der Kantonsstrassenparzelle zu erfolgen hat.

Dieses Thema der normenkonformen „Grundstückszufahrt“ wurde im Richtprojekt „Überbauung“ durch die Verkehrsplanung geprüft und soll ohne eine Ausnahmebewilligung umgesetzt werden. Dazu wurde zwei Varianten ausgearbeitet, die im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens weiterverfolgt werden.

3.3 Weitere Sachthemen: Verkehr & Umwelt

Fuss- und Veloverkehr

Das aktuelle Velonetz führt entlang der Hauptstrasse durch die Gemeinde Brunegg und verbindet diese mit den Nachbarsgemeinden. Ebenfalls ist das Industriegebiet Brunegg via Feldstrasse erschlossen. Das Gestaltungsplangebiet liegt an der Veloroute.

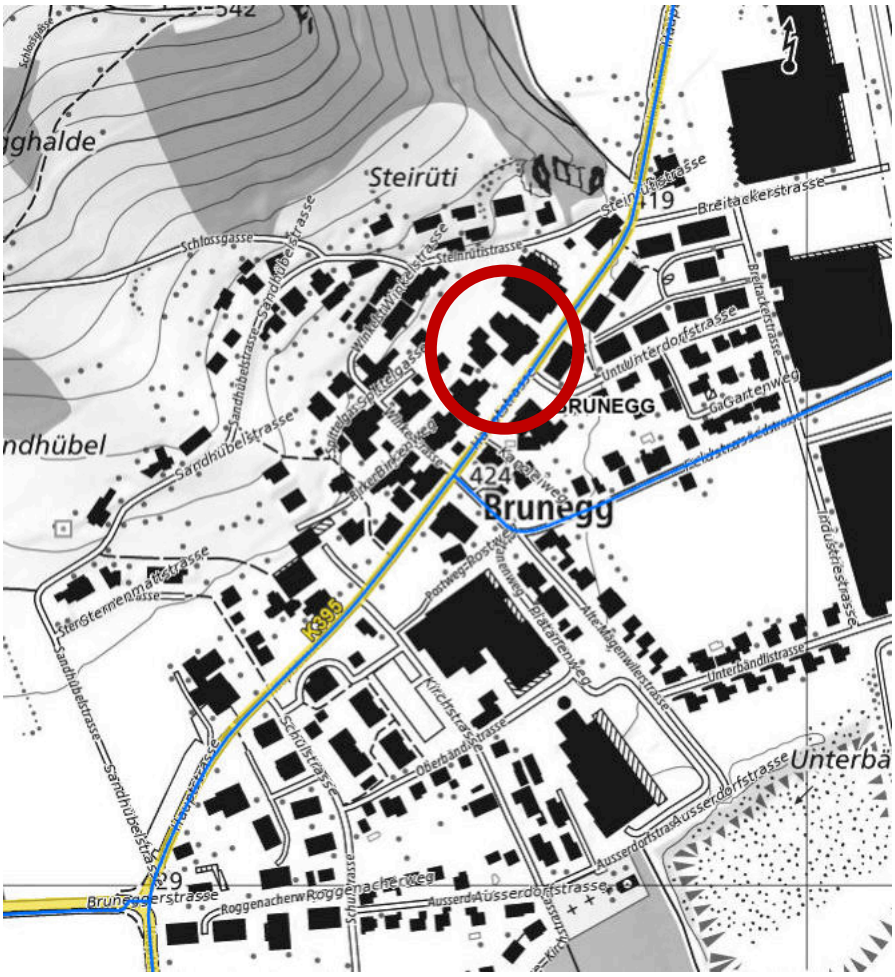


Abb. 11: Kantonsstrassen (gelb) und kantonale Velorouten (blau) (Agis, 2026), Lage GP-Perimeter rot umkreist

Öffentlicher Verkehr

Das gesamte Gemeindegebiet Brunegg liegt in der öV-Güteklasse D (hier grün). Der öffentliche Verkehr in Brunegg ist gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden und gewährleistet eine zuverlässige Erschliessung der Gemeinde. Über die Busverbindung (382 Mägenwil, Bahnhof – Lenzburg, Hypiplatz) besteht Anschluss an die umliegenden Zentren sowie an nahegelegene Bahnhöfe wo Anschlüsse in Richtung Zürich und Basel gegeben sind. Dank der Nähe zu Bahnlinien in den Nachbargemeinden (Mägenwil S11) profitiert Brunegg von einer insgesamt guten Anbindung an den Schienenverkehr. Dies trägt wesentlich zur Attraktivität des Standorts bei und bietet sowohl der Bevölkerung als auch den Beschäftigten eine alltagstaugliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr.

Es gibt laufend Bestrebungen, den öffentlichen Verkehr in der Region weiter zu optimieren, um der wachsenden Bevölkerung und den steigenden Bedürfnissen gerecht zu werden.



Abb. 12: ÖV-Güteklassen (GP-Perimeter in Rot) (Agis, 2026), Lage GP-Perimeter rot umkreist

Lärm

Im Zuge der Revision von Art. 22 Umweltschutzgesetzes (USG) wird auch die Lärmschutzverordnung (LSV) revidiert. Die Beurteilung der Lärmsituation wird demnach ausschliesslich anhand der Immissionsgrenzwerte (IGW) erfolgen. Für die Empfindlichkeitsstufe ES III gelten 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Die Einhaltung der Anforderungen von Art. 22 USG sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen. Das Immissionskataster des Kanton Aargau zeigt für die Gebäude entlang der Hauptstrasse an, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III innerhalb der Kernzone eingehalten sind.

Hochwasser und Oberflächenabfluss

Das ganze Gemeindegebiet Brunegg ist nicht gefährdet von Hochwasser.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt mehrere Überflutungspotenziale innerhalb des Gebiets Reitstall vor allem hangabwärts im unteren Teil an der Hauptstrasse. Es ist im Rahmen der Erarbeitung der konkreten Bauprojekte auf entsprechende Geländemodellierungen zum Oberflächenabfluss zu achten.



Abb. 13: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Agis, 2026), Lage GP-Perimeter rot umkreist

Klima

Gemäss Klimaanalysekarte (Agis, 2026) stellt das noch unüberbaute Gebiet ein Kaltluftentstehungsgebiet im Siedlungsraum dar. Die bestehenden Kaltluftströme (blau gestrichelt) wirken hangabwärts. Das überbaute Gebiet (Reitstall und Wohnhaus) weist punktuell Wärmeinseleffekte auf. Jedoch gibt es auch mässige Kaltvolumenströme.

Das Richtprojekt sieht einen grosszügigen Hofbereich sowie fast durchgehend begrünte Flächen mit einem Obstgarten zwischen den Gebäuden vor. Diese Aufenthaltsflächen unterstützen auch die Luftzirkulation. Die Versiegelung auf dem Hofbereich und in Zugangsgassen zu den Gebäuden ist auf ein Minimum beschränkt.

Anhand der Planhiweiskarte Tag wird deutlich, dass die bioklimatische Belastungssituation als „extreme Belastung“ beurteilt wird. Mit der Bebauung des teilweise unbebauten Gebiets wird diese Situation nicht besser, weshalb Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig sind. Dies sind beispielsweise zusätzliche Begrünung, Beschattung oder Entsiegelung.

Die Planhinweiskarte Nacht zeigt, dass die bioklimatische Situation im Gestaltungsplan in der Nacht als „günstig“ bewertet wird, was keine nächtlichen Überwärmung bedeutet. Die Massnahmen zur Verbesserung der Situation am Tag dienen auch dem möglichst guten Erhalt der Nachtsituation trotz Überbauung.

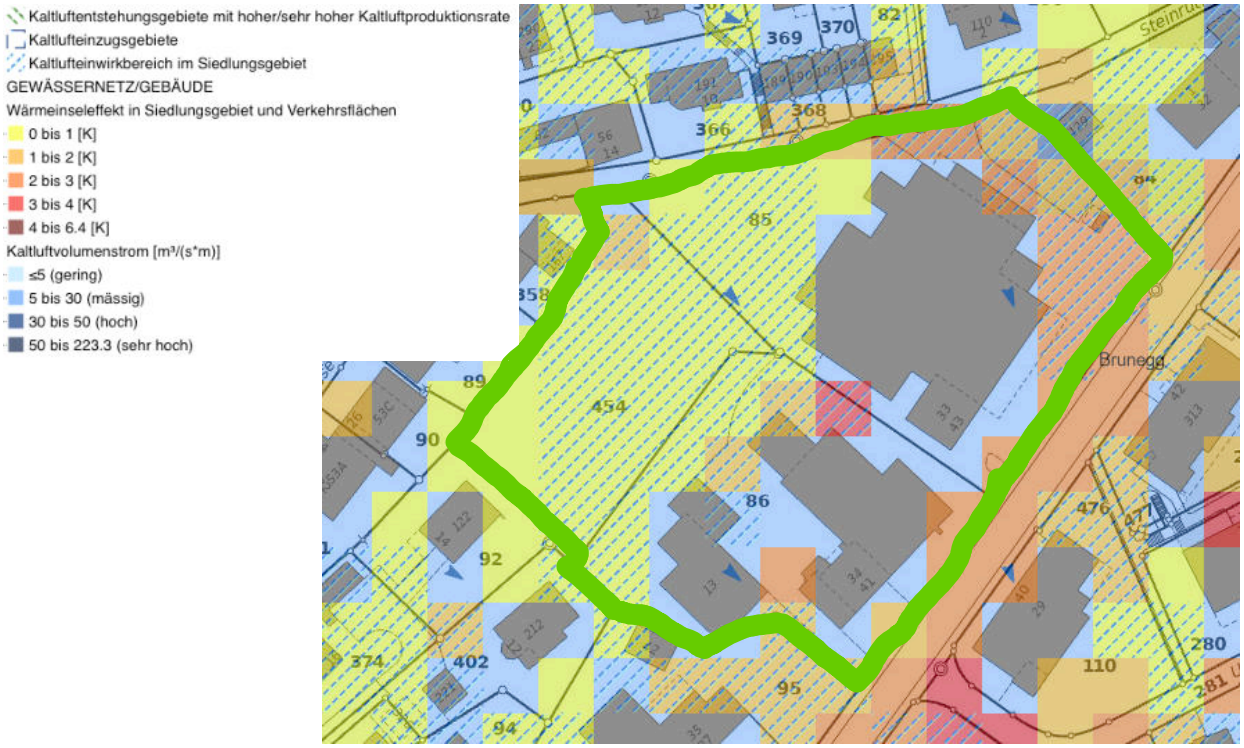


Abb. 14: Klimaanalysekarte (Agis, 2025), GP Perimeter in grün



Abb. 15: Planhinweiskarten Tag (links) und Nacht (rechts) (Agis, 2026), GP Perimeter in grün

Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte (KBS) ist für das Gebiet keine Belastung vermerkt.

4 Richtprojekt

Erarbeitung

Das Richtprojekt „Überbauung“ des Gestaltungsplans „Reitstall“ wurde im Auftrag der Grundeigentümerschaft der Parzellen-Nrn. 85 und 454 von pool Architekten Genossenschaft, Zürich und S2L Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich entwickelt.

Dem Richtprojekt liegt ein intensiver Entwurfsprozess mit einer Analyse der Hauptstrasse / Kernzone bzgl. Typologie Strassenraum, Häuser, Freiraum und vergleichbaren Gestaltungsplangebieten, wie z.B. des GP „Breitacker“, zugrunde. Zudem wurde eine ausführliche Bestandes Analyse durchgeführt. Mit den typischen Erschliessungsansätzen sowie mit den Gebäudetypologien und den Merkmalen des Volumenschutzes und des Aussenraumes wurde sich im Rahmen der Analyse ausführlich auseinandergesetzt.

Dabei wurden Szenarien aufgezeigt, wie mit dem Volumenschutz vorgegangen werden könnte. In einer Besprechung mit den Gemeindevertretern, zwei Abstimmungen der involvierten Fachperson für das Ortsbild und dem für den Gestaltungsplan beauftragten Planungsbüro, wurden die Varianten erläutert und besprochen. Das Richtprojekt sieht den fast vollständigen Ersatz des Volumenschutzobjektes auf Parzelle 85 (Reitstall) vor. Durch den Rückbau des nicht im Volumen geschützten Gebäudeteils der Reithalle mit Stallungen, entsteht auf der Parzelle mehr Platz. So entstehen drei zusätzliche Neubauten (Haus A bis C).

Aufgrund der unterschiedlichen Bauabsichten der Eigentümerschaften wird die Parzelle 86 (Frau Schneider) zunächst in die Variantenstudie einbezogen und Überbauungsmöglichkeiten für eine spätere Überbauungsetappe aufgezeigt. Damit konnte nachgewiesen werden, dass eine Ergänzung des vorliegenden Richtprojektes "Überbauung" problemlos möglich ist.

Das letztendlich ausgearbeitete Richtprojekt zeigt aufgrund der Belange der Eigentümerschaft den Bestand dieser Parzelle.

Die Zielsetzung der gemeinsamen Erschliessung ist im Richtprojekt aufgezeigt und wird mit dem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert.

4.1 Variantenstudie Richtprojekt

Varianten Erschliessung

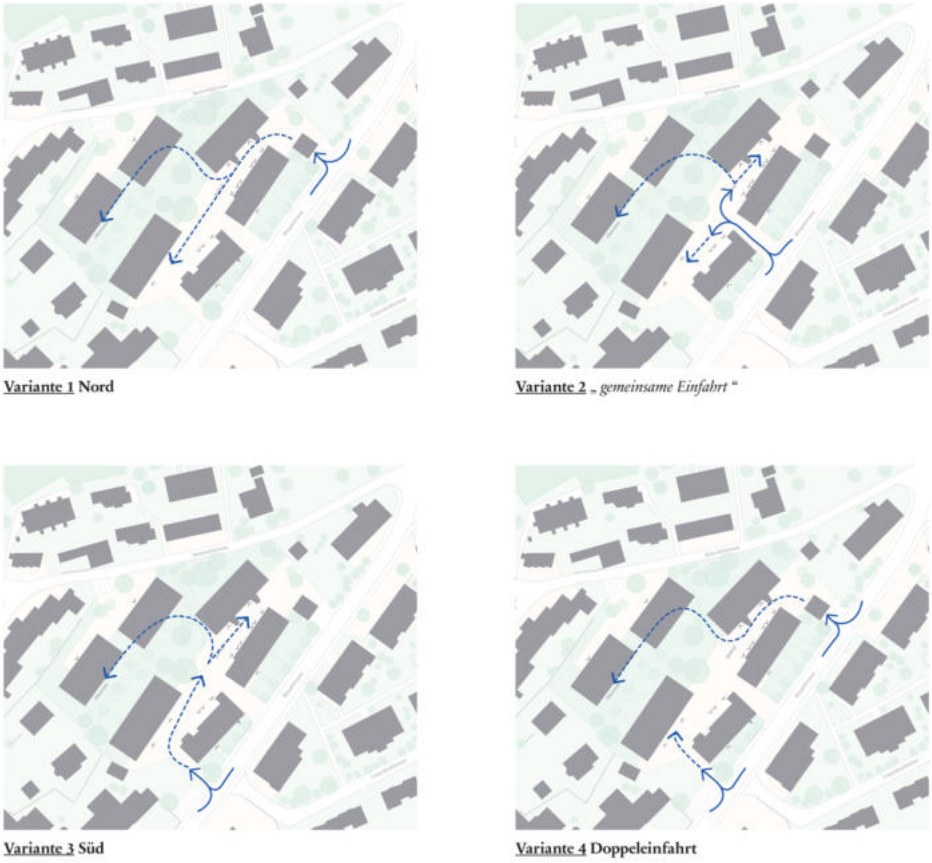


Abb. 16: Variantenstudie Erschliessung (Richtprojekt pool Architekten, Dezember 2025)

Die Erschliessung der Einstellhalle ist bei allen Varianten gemäss der Zielvorgabe von § 5 BNO von der Hauptstrasse her angedacht. Grundsätzlich gibt es drei Optionen, einerseits das Gestaltungsplangebiet von Norden her zu erschliessen und andererseits von Süden her. Variante 2 sieht eine gemeinsame Einfahrt zwischen den Volumenschutzobjekten vor.

Variante 1(Nord): Mit der Variante 1 funktioniert die Etappierung des Bauprojekts reibungslos. Der Grossteil des Areals ist verkehrsfrei und eine spätere Anschliessung der Parzelle 86 kann gewähreistet werden.

Variante 2 (gemeinsame Einfahrt): Wie bereits erwähnt, führt die Einfahrt der Variante 2 zwischen den beiden Volumenschutzobjekten hindurch und tangiert diese. Dies ist baulich schwer umzusetzen, da die Platzverhältnisse zwischen den Volumenschutzobjekten nicht ausreichend sind. Auch verlangt diese Variante viel versiegelte Flächen bis in den Hofbereich hinein.

Variante 3 (Süd): Wie bei der Variante Nord, stellt auch die Variante Süd ein verkehrsfreies Areal sicher. Eine Etappierung, bei welcher zuerst die Parzellen 85 + 454 bebaut werden, ist nicht möglich.

Variante 4 (Doppeleinfahrt): Mit zwei Einfahrten (Nord und Süd) ist ein verkehrsfreies Areal, die Etappierung und das Eigentumsrecht gewährleistet. Jedoch erfüllt dies die Zielvorgabe einer gemeinsamen Erschliessung gemäss § 5 BNO nicht.

Abklärungen mit Kanton, Abteilung Verkehr zu den Erschliessungsansätzen

Vorgängige Besprechungen mit der Abteilung Verkehr haben ergeben, dass zwei separate Erschliessungen wie bisher, mit der Entwicklung und Nachverdichtung des Gebietes nicht bewilligungsfähig sind. Eine gemeinsame Erschliessung des Perimeters ist gemäss der Zielsetzung § 5 BNO erforderlich. Um die Planbeständigkeit des Bauzonenplanes und der BNO nicht in Frage zu stellen, ist die Erschliessung entsprechend umzusetzen.

Die bestehende Einfahrt für Parzelle Nr. 86 hat bis zur Umsetzung des Gestaltungsplanes auf dieser Parzelle Besitzstandgarantie nach § 68 BauG und kann weiterhin genutzt werden.

Die gemeinsame Erschliessung mit Zufahrt zur Tiefgarage wurde daher in Etappen geplant. Die Tiefgarage kann im Rahmen der zweiten Etappe, je nach Nutzung und Bedarf, erweitert werden.

4.2 Variantenentscheid und Etappen

Das Gestaltungsplangebiet „Reitstall“ soll in zwei Etappen überbaut werden. Folgend werden beide Etappen kurz beschrieben. Detailplanungen gelten nur noch für die Etappe 1.

Etappe 1 (Parzellen Nr. 85 und 454)
Grundriss Stand Mai 2026

Die erste Etappe erfolgt auf den Parzellen 85 und 454. Sie umfasst den Bau vierer Mehrfamilienhäuser (Haus A bis C), inklusive Ersatzneubau des Volumenschutzobjekts (Haus D).



Abb. 17: Dachaufsicht Etappe 1 (Richtprojekt pool Architekten, Stand 26.05.2026)

Etappe 2 (Parzelle Nr. 86)
Wohnen am Garten

Die zweite Etappe auf Parzelle 86 erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Zusätzlich zum bestehenden Gebäude unter Volumenschutz könnte ein rückwärtiges Mehrfamilienhaus analog zur Haus C am Hofbereich entstehen.

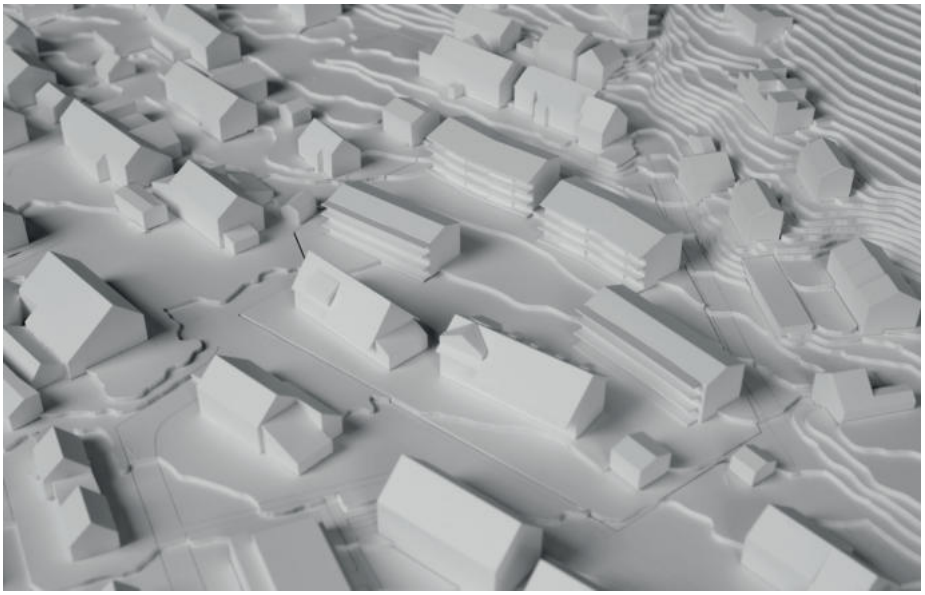


Abb. 18: Modellfoto, Vogelperspektive einer möglichen Etappe 2 (Richtprojekt pool Architekten, Stand 26.05.2026)

Variantenentscheid, Grundriss Erdgeschoss Stand Juni 2026

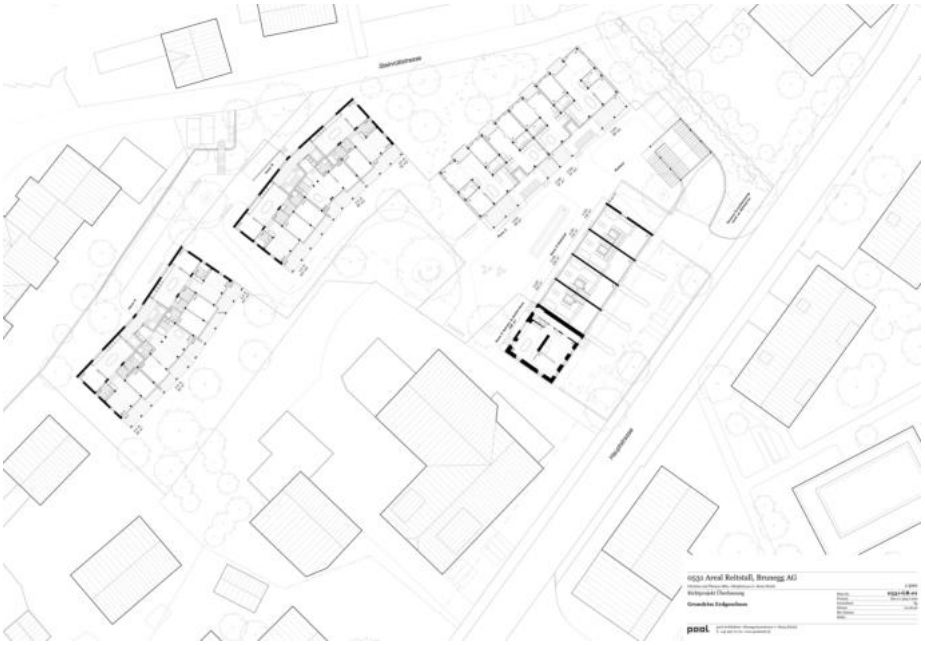


Abb. 19: Grundrisse (Richtprojekt pool Architekten, Stand 01.06.2026) mit Bestand auf Parzelle Nr. 86 (2. Etappe)

4.3 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Ortsbauliche Gestaltung

Es sind Neubauten in Form von Mehrfamilienhäusern geplant. Zwei bestehende, strassenraumprägende ortstypische Gebäude sind im Volumen geschützt. Zusätzlich sind vier ergänzende Neubauten vorgesehen.

Das Richtprojekt der Pool Architekten umfasst die erste Etappe. Das Volumenschutzobjekt parallel zur Hauptstrasse wird in Teilen ersetzt. Der bestehende murale Wohnteil soll erhalten bleiben. Der daran angebaute hölzerne Ökonomieteil wird im gleichen Volumen ersetzt.

Die drei Neubauten der ersten Etappe nehmen die Gebäudestellung des Bestandsgebäudes auf und staffeln sich im rückwärtigen Parzellenteil parallel zu den Höhenlinien am Hang.

Durch dem gewählten Versatz gegenüber dem Bestands-, bzw. Teilersatzgebäude entsteht ein ruhiger, rückwärtiger Innenhof, der sich an der Struktur des Reithofes orientiert. Er bildet einen klar begrenzten Aufenthaltsbereich.

Während die Häuser C und D vom Hofbereich aus erschlossen werden, sind die höher am Hang gesetzten Häuser A und B von der Steinrütistrasse aus erreichbar und adressiert.

Nutzung

Das Richtprojekt „Überbauung“ zeigt einen differenzierten Wohnungsmix, verteilt auf die Häuser A, B, C und D. Die Gebäude A und B sind mit grösseren Wohnungen geplant, Haus C sieht eher kleinere Wohnungen vor. Haus D setzt sich aus dem Bestandsgebäude, das als Garten- und Atelierhaus geplant ist, sowie den Reihenhäusern, die ein Familienwohnen mit grossen Wohnungen und Gartenanteil im Ersatzgebäude ermöglichen wird, zusammen.

Mit der vorgesehenen Konzeption werden unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdeckt. Gleichzeitig sind die Gebäudetypologien so flexibel geplant, dass mit der weiteren Projektierung Anpassungen der Grundrisse an die Bedürfnisse der Bauherrschaft angepasst werden können.

Gestaltung Gebäude

Bei der Gestaltung der Gebäude ist auf eine ruhige Gesamtwirkung sowie auf eine architektonisch und städtebaulich sorgfältige Eingliederung in das Ortsbild geachtet.

Das Richtprojekt „Überbauung“ sieht unterschiedliche Gestaltungsprinzipien vor. Die Häuser A und B zeichnen sich durch eine offene Fassadengestaltung mit durchgehenden Balkonen zum östlich gelegenen Freiraum aus. Die Balkone sind in die Fassaden integriert und treten nicht als vorspringende Gebäudeelemente in Erscheinung.

Die kleineren Wohnungen des Haus C sind über offenes Treppenhaus vom gemeinsamen Hofbereich aus, erschlossen. Es ergibt sich eine durchgehende Laubengang-/ Balkonschicht, die auch der Begegnung dient. Die West-Fassade weist regelmässig angeordnete und aus der Fassade tretende, luftig erscheinende, Balkone auf.

Das Haus D erhält und ersetzt teilweise das Bestandsgebäude, das Volumenschutzobjekt (ehemaliger Reitstall) an der Hauptstrasse. Der Teil-Ersatzbau nimmt die nahezu identischen Aussenmasse des

Bestandsgebäudes auf. Die entstehenden Proportionen, Dimensionen sowie die Gestaltung der Fassaden und des Daches entsprechen dem ortstypischen Bestandgebäude. Zur besseren Belichtung der Dachgeschosse der Reihenhäuser, werden kleine Schleppdachgauben mit Einzelbefensterung auf der strassenabgewandten Seite vorgesehen. Weitere Ergänzungen des bestehenden Volumens sind nicht vorgesehen. Die Massnahmen zum Ersatz des Volumenschutzobjektes sind mit dem Fachberater Ortsbild der Gemeinde Brunegg besprochen und werden im Rahmen der Baueingabe konkretisiert. Die wesentlichen Parameter sind in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt.

Die Materialisierung entspricht mit einem giebelständigen, muralen Gebäudeteil und einem traufständigen langem Gebäudeteil aus Holz, der typischen Gliederung der ortsbildprägenden Gebäude mit ihrer Gebäudeteilung zwischen Wohn- und Ökonomienutzung.

Visualisierung (Teiletappe 1)



Abb. 20: Visualisierung von Osten gesehen, Richtprojekt „Überbauung“ Teiletappe (pool Architekten, Stand 26.05.2026)

Materialisierung, Farbgebung

Das Dossier der Pool Architekten mit Stand 01.06.2026 „Gestaltungsplangebiet „Reitstall“ in Brunegg - Vorbereitung Richtprojekt“ zeigt ein beispielhaftes Farb- und Materialkonzept auf. Es ist die Verwendung von Materialien wie Putz für die Fassadengestaltung in Kombination mit Holz oder reine Holzfassaden sowie Sichtbeton, hauptsächlich verwendet für die Sockelbereiche, vorgesehen.

Die gezeigten Materialien und Farben zeigen ortstypische Materialien in einer zurückhaltenden und dezenten Farbgebung mit wenigen Farbakzenten. Sie sind wie gezeigt sehr gut geeignet, um die Ersatz- und Neubauten optimal in das Orts- und Landschaftsbild in der sensiblen Dorfzone am Schlosshang einzufügen. Mit den Baugesuchen ist ein, oder je Baugesuch ein definitives Farb- und Materialkonzept einzureichen.

4.4 Erschliessung

MIV

Varianten Grundstückszufahrt

Das Richtprojekt sieht vor, das Gebiet über die Hauptstrasse mittels Tiefgarageneinfahrt (genaue Lage noch unklar) und über die Steinrütistrasse zu erschliessen. Dies betrifft nur den motorisierten Individualverkehr. Für oberirdische (Besucher)Parkplätze ist Platz vorgesehen im Reithof sowie im oberen Erschliessungsplatz an der Steinrütistrasse.

Für die Erschliessung mittels Tiefgarage sind zwei Varianten in Abklärung. Gemäss § 111 BauG beträgt der Mindestabstand zu Kantonsstrassen für die Einfahrt, die Wendeanlage und den oberirdischen Parkplätzen 6.00 m. Die Varianten sehen die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, kombiniert mit der Zufahrt zum Hofbereich, vor. Mit einem grosszügigen Wartebereich kann der Verkehr direkt und klar geführt werden. Der Fussweg sowie die Zufahrt zum Hofbereich sind mit einem leichten Gefälle hindernisfrei möglich.

Mit dieser direkten und platzsparenden Zufahrtsmöglichkeit zur Parzelle wird durch die notwendigen Freihaltebereiche der Sichtzone die Nachbarsparzelle Nr. 84 mit einem kleinen Streifen tangiert. Ein Versatz der bestehenden Hecke wäre daher notwendig. Es wird eine entsprechende Lösung mit den Eigentümern der Nachbarparzelle gesucht.

Falls eine Einigung nicht herbeigeführt werden kann, ist eine mögliche zweite Variante erarbeitet. Mit dieser Variante kann eine parzelleninterne Zufahrt mit den notwendigen Freihaltebereichen der Sichtzonen umgesetzt werden. Es ergibt sich eine stärkere Neigung zum Hof und eine gestalterisch und platzmässig aufwändigeren Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Erschliessungsfläche zur Anlieferung, Besucher-Parkierung und Wendebereich ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Damit wird auch die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sichergestellt. Der gemeinschaftliche Hofbereich soll dem Aufenthalt dienen und ist grundsätzlich vom motorisierten Verkehr freizuhalten. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und für Zügelwagen ist möglich.

Für die Berechnung der zusätzlichen Fahrten im Gestaltungsplangebiet wurde die Anzahl Parkplätze (Erläuterung weiter unten) und die Einwohnerdichte berücksichtigt. Gemäss Dichte und Mobilitätsverhalten Schweiz (2018)[3] legen Bewohner:innen im Durchschnitt 3.4 Wege pro Kopf und Tag zurück. Unter Berücksichtigung des Modal Splits in ländlichen Räumen von 69% Anteil des motorisierten Individualverkehrs MIV, resultieren rund 200 zusätzliche Fahrten (Weg- und Zufahrt) pro Tag über die Hauptstrasse. In den Spitzenstunden (12% des Tagesverkehrs) ergibt sich demzufolge eine Verkehrsbelastung von rund 15 Fahrten pro Stunde. Die zu erwartenden, zusätzlichen Fahrten können

[3] https://www.are.admin.ch/de/publication?id=kQjk-XoYiZXm (Stand 2018; abgerufen am 01.04.2026)

vom bestehenden Strassennetz der Kantonsstrasse problemlos aufgenommen werden.

Fuss- & Veloverkehr

Der Gestaltungsplan Reitstall ist für den Fuss- und Veloverkehr von der Hauptstrasse zwischen den beiden Parzellen Nrn. 85 und 86 mittels Fussweges zum Hofbereich hindernisfrei erschlossen. Ebenfalls ist die gemeinsame Einfahrt mit der Tiefgarage für Zu-Fuss-Gehende und Velo-Fahrende erlaubt.

Vom Hofbereich aus führen zwei weitere Fusswegverbindungen zur Steinrütistrasse. Ein zentraler ausgebauter Fussweg verläuft direkt und zentral durch den Obstgarten zu den Häusern A und B. Eine weitere Fusswegeverbindung verläuft im Norden Richtung Steinrütistrasse und zu einer Entsorgungsstelle. Durch den Spielplatz auf der Obstbaumwiese ist ein schmaler Trampelpfad für eine direkte Anbindung vorgesehen.

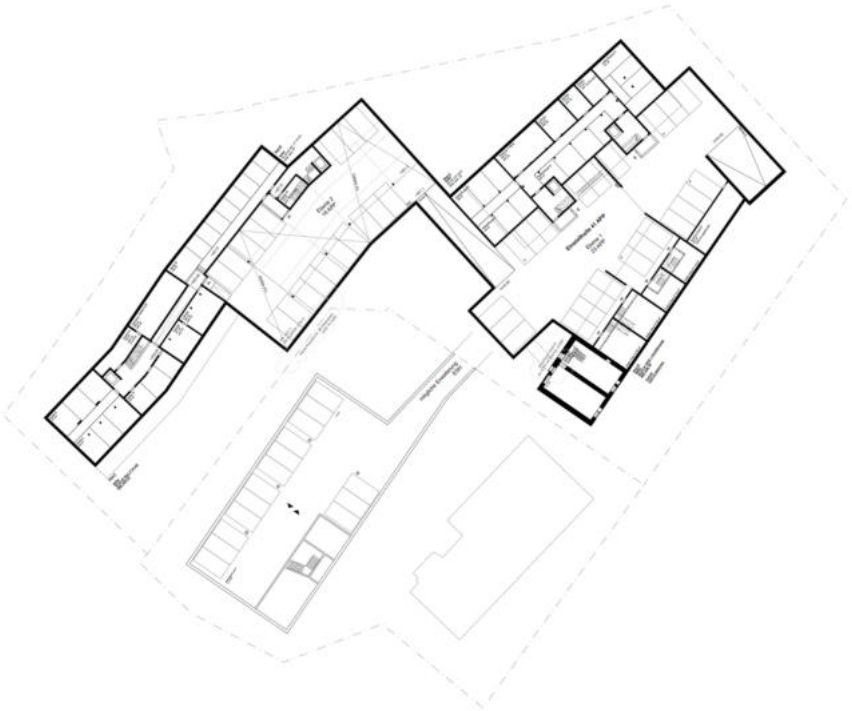


Abb. 21: Gemeinsame Einstellhalle Untergeschoss
(Richtprojekt pool Architekten, Stand 26.05.2026)

Parkierung/ notwendige Parkfelder PW

Das Richtprojekt sieht für die Neuüberbauung eine gemeinsame Tiefgarage vor. Um den Normbedarf gemäss VSS-Norm 40 281 zu decken, braucht die Überbauung 35 bis 41 Parkplätze und weitere für Besucher. Für die Überbauung auf der Parzelle Nr. 86 ist mit mindestens 15 weiteren Parkplätzen zu rechnen. Sie können allesamt in der Tiefgarage gemäss Richtprojekt untergebracht werden. Für

oberirdische Besucherparkplätze sind zwei Standorte angedacht: an der Steinrütistrasse und im Bereich der Anlieferung im Reithof.

Veloabstellplätze

Vor jedem Hauseingang sind Veloabstellplätze direkt und zweckmässig angeordnet. Diese sind über Hartbelag zu erreichen. Überdachte Veloabstellplätze sind im Schopf vorhanden.

Elektromobilität

In der Tiefgarage werden genügend PW-Abstellplatz mit einem Anschluss für die Elektromobilität ausgestattet. Für Elektrofahrzeuge wie E-Velos werden genügend Anschlüsse geplant.

4.5 Umgebungsgestaltung

Umgebungskonzept

Die Gestaltung der Umgebung orientiert sich an den von der Gemeinde definierten Zielvorgaben gemäss BNO (siehe Kap. 2.4).

Der Gestaltungsplan Reitstall besteht in seiner Umgebung aus den drei wesentlichen Begegnungszonen, welche alle öffentlich oder halb-privat sind. Das Gebäude D an der Hauptstrasse verfügt über private Gärten für die Bewohner. Weiter Richtung Hauptstrasse soll die Fläche für die Anwohnenden des Hauses D gemeinsam nutzbar sein. Hier sind Gemeinschaftsgärten geplant die ähnlich eines Bauerngarten angelegt werden sollen und ein ortstypisches Freiraumelement gegenüber dem Strassenraum darstellen.

Ein zentrales Element ist der sogenannte „Reithof“, welcher zwischen den Häusern C und D liegt. Er dient als gemeinsamer Hofbereich und zur Erschliessung der Häuser C und D. Der Hof ist als zentraler Bereich der Überbauung geplant und bildet einen Begegnungsort für alle Bewohner:innen. Der gesamte „Reithof“ erstreckt sich längs zu den Gebäuden über die gesamte Parzelle. Es handelt sich dabei um einen unversiegelten Bereich mit chaussierter Fläche, einem Brunnen, diversen Sitzgelegenheiten und die Möglichkeit für die Platzierung von Spielgeräten. Begrünt wird die Gasse durch individuelle Blumen- und Pflanzentöpfe. Ebenfalls soll die Möblierung flexibel angeordnet werden können.

Das letzte Umgebungselement bildet der Obstgarten im oberen Teil des Gestaltungsplanperimeters. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche soll für alle zugänglich sein. Der sogenannte Obstgarten besteht aus unterschiedlichen Laub- und Obstbäumen, welche zu einer erhöhten Biodiversität beitragen und natürlichen Schatten spenden, um sich auszuruhen (Liegewiese) oder zu spielen. Folgend eine Auswahl an Obst- und Nussbäumen und Beerensträuchern, die gepflanzt werden sollen:



Elsbeere *(sorbus torminalis)*



Aargauer Herrenapfel *(malus domestica)*



Schwarze Maulbeeren *(morus nigra)*



Kirschen *(prunus avium)*



Quitten *(cydonia oblonga)*



Haselnuss *(corylus avellana)*

Ein grosser, an zentraler Lage geplanter Baum sorgt für eine gute Beschattung am gemeinschaftlichen Hof und prägt das Siedlungsbild an dieser Stelle.

Auch die weiteren geplanten Baumpflanzungen wie bspw. Birnenbäume *(pyrus communis),* Kornelkirsche *(cornus mas)* und Feldahorn *(acer campestre)* zu einer vielfältigen Bepflanzung und einer hohen Biodiversität bei.

Durch die Obstwiese ziehen sich naturnah gestaltete Spielflächen und Baumscheiben als Sitzgelegenheiten. Die Häuser A und B werden von der Steinrütistrasse erschlossen. Es gibt oberirdische Besucher-parkplätze sowie Veloabstellplätze bei den Hauseingängen. Ebenfalls sind zwei Entsorgungsstellen an der Steinrütistrasse vorgesehen.

Die dargestellten Aussenräume, Fusswege und Bepflanzungen beziehen sich ausschliesslich auf die Parzellen Nrn. 85 und 454. Sie begründen keine Nutzungs- oder Durchgangsrechte auf Parzelle Nr. 86 (Schneider Margrit). An der gemeinsamen Parzellengrenze ist eine bauliche oder vegetative Abgrenzung (Einfriedung, Hecke o.ä.) vorzusehen, deren Realisierung auf Kosten der Bauherrschaft der Parzellen 85/454 erfolgt.



Abb. 22: Umgebungsplan, Richtprojekt Freiraum (S2L GmbH, Stand 01.06.2026)

Gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen

Gemeinschaftliche Bereiche befinden sich hauptsächlich im zentralen „Reithof“ und weitere eingebettet zwischen den Gebäuden. Die offenen Erschliessungskerne und Balkonfassaden bringen zusätzliches Leben in die öffentlichen Aussenräume.

Der Umgebungsplan legt grossen Wert auf einen aneigenbaren und anpassungsfähigen Aussenraum. Zur Verfügung gestellte Möbel, wie Stühle, Bänke und Tische, für die Bewohner:innen sollen dies ermöglichen. Der Hof ist multifunktional nutzbar und soll für jedes Alter Platz haben. Auch tragen die diversen Orte („Reithof“ und „Obstgarten“), gestaltet durch individuelle Bepflanzungen und unterschiedlichen Materialen dazu bei.

Gemäss § 45 BNO sind insgesamt mindestens 15% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche als gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen vorzusehen. Die Flächen und die mögliche Umsetzung wird mit dem vorliegenden Richtprojekt „Freiraum“ aufgezeigt. Die definitive Lage, Ausstattung und Flächen ist im Baugesuchsverfahren zu bestimmen.

Ökologischer Ausgleich

Ökologisch hochwertige Flächen nehmen gemäss dem Richtprojekt „Freiraum“ insgesamt 1'322.94 m^2 ein. Dies entspricht einem Anteil von rund 24.54% der Perimeterfläche (vgl. auch 5.2, Festlegungen im Situationsplan aufgrund übergeordneten Rechts). Erforderlich gemäss Baugesetz sind rd. 808 m2 ökologisch hochwertige Flächen (15% der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche, im vorliegenden Fall

wurde die anrechenbare Grundstücksfläche aGSF als Bezugsfläche der 15% ökologisch hochwertigen Fläche, angenommen).

In diesem Bereich stellen artenreiche Wiesen, Hochstammobstbäume und andere standortgerechte Hochstammbäume und weitere standortgerechte Hecken und Staudenpflanzungen, einen ökologischen Ausgleich her.

5 Erläuterung der Planinhalte

Allgemeines

Der Gestaltungsplan legt, gestützt auf das Gestaltungs- und Umgebungskonzept, die wesentlichen Inhalte (Baubereiche, Ausnützung, Stellung der Gebäude, Umgebungsgestaltung, Erschliessung und Parkierung, Energie und Entsorgung) verbindlich fest.

Die verbindlichen Festlegungen berücksichtigen, dass ähnliche Konzeptvarianten realisierbar sind. Damit bestehen für die späteren Projektierungen die nötigen Handlungsspielräume.

Der Gestaltungsplan „Reitstall“ besteht aus den folgenden, rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan: 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Richtungsweisend:

- Richtprojekt „Überbauung“ mit Stand: 01. Juni 2026; pool Architekten Genossenschaft, Zürich
- Richtprojekt „Freiraum“ mit Stand: 01. Juni 2026; S2L Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient zur Erläuterung der Planung.

5.1 Festlegungen gemäss Sondernutzungsvorschriften / Situationsplan

Erläuterung Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die folgenden Erläuterungen der Planinhalte sind entsprechend den Sondernutzungsvorschriften (SNV) gegliedert sowie werden im Anschluss die weiteren Inhalte gemäss übergeordneten Vorschriften geregelt.

§§ 1-3 SNV

Die allgemeinen Bestimmungen (§§ 1-3 SNV) legen Ziel und Zweck der Planung fest, regeln das Verhältnis des Gestaltungsplanes zum übergeordneten Recht und beschreiben die Bestandteile und den Geltungsbereich.

§ 4 Baubereiche Abs. 1 bis 3

Das Gebiet beinhaltet sechs Baubereiche (Gebäude „A bis D“ sowie „K“ und „I“), denen grundsätzlich die gleichen Vorschriften zugeordnet sind. Die Aufteilung in die sechs Baubereiche ordnet die Bebauung des Gebiets und richtet sich stark nach dem Richtprojekt. Sie ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten sowie Kleinstbauten zulässig, solange der Rahmen der BNO und die übergeordnete Gesetzgebung eingehalten wird. Zur abweichenden Regelung

der Balkone entlang der Westfassade von Haus C, wurde das Mass und die Anordnung der privaten Aussensitzplätze in Absatz 3 präzisiert.

§ 4 Abs. 4 Baubereich D „Ersatzneubau“

Das Richtprojekt zeigt eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung mit dem Ersatzbau für das Volumenschutzobjekt (Haus D) auf. Es gilt die BNO mit den Bestimmungen zum Volumenschutz gemäss § 28 BNO. Der Baubereich ist gekennzeichnet durch eine Pflichtbaulinie gegenüber der Hauptstrasse, um die Gebäudestellung zu sichern.

§ 4 Abs. 5 Baubereich K „Kernzone“

Der Baubereich „K“ bezeichnet den Bereich der zweiten Bauetappe. Baugesuche werden nach den Kernzonenvorschriften beurteilt. Die Höhenmasse richten sich nach der Festlegung der ortsbildverträglichen Gesamthöhe gemäss § 6 SNV.

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaften dient diese Festlegung dazu weitere Neubauten auf der Parzelle 86 zu ermöglichen die sich gemäss den Kernzonenvorschriften in das Ortsbild einordnen. Wesentlich für die 2. Etappe ist die gemeinsame Erschliessung und Erweiterung der Tiefgarage im bezeichneten Bereich.

Für die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, gilt, dass sie gemäss Paragraf 68 BauG unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Besitzstandsgeschützte Bauten können angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen. Bauten gelten dann als „rechtmässig erstellt“, wenn sie gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung errichtet wurden oder wenn für das Vorhaben im damaligen Zeitpunkt keine Bewilligung erforderlich war.

§ 4 Abs. 6 Baubereich I „Infrastrukturbaute“

Die Festlegung eines weiteren Baubereiches für die vorgesehene Infrastrukturanlage ergibt sich aus der geplanten Grundfläche, die über eine Kleinbaute hinausgeht. Die Kubatur und die Gestaltung des Infrastrukturgebäude müssen sich gut in das Gesamtbild der Überbauung einordnen. Das Volumen ist in der Höhe durch die festgelegte Eingeschossigkeit begrenzt. Gemäss BNO Brunegg sind in der Kernzone ausschliesslich geneigte Dächer zulässig.

Für Klein – und Anbauten sind auch Flachdächer erlaubt. Der Charakter und der gestalterische Ausdruck des Infrastrukturgebäudes entspricht einer Kleinbaute, die Grundfläche ist hingegen grösser aufgrund der notwendigen Rampe zur Tiefgarage. Das Gebäude nimmt die Rampe vollständig auf und ergibt somit eine bessere Lösung für das Ortsbild an dieser Stelle. Bezüglich der Dachform ist die Gestaltung (Flachdach oder geneigtes Dach) mit dem Baugesuch zu finden.

§ 5 Nutzungsart und -mass

Mit der festgelegten anrechenbaren Geschossfläche ist eine Ausnützungsziffer (AZ) von mindestens 0.6 bis maximal 0.8 möglich. Aufgrund

der eng definierten Baubereiche sowie der Höhenbegrenzungen ist die maximale Ausnützung vollständig fast nicht erreichbar und bietet lediglich einen Projektierungsspielraum.

Zur Umsetzung des Richtprojektes mit einfachen, schlichten Baukörpern und geringer Dachneigung sind in den Baubereichen A bis C (Neubauten) maximal drei Vollgeschosse zulässig.

§ 6 Ortsbildverträgliche Gesamthöhe

In Absprache mit der zuständigen Fachperson für das Ortsbild wurde eine maximale Höhenbegrenzung der Gesamthöhe festgelegt. Ziel ist dabei die Gebäudestaffelung am Hang zu erhalten und zu ergänzen. Massgebend dafür war die Gesamthöhe der Volumenschutzobjekte sowie der angrenzenden Überbauung im Westen.

Die maximale Gesamthöhe gemäss § 10 BNO gelten für die Kernzone als Richtwert. Aufgrund der Festlegung der „ortsbildverträglichen Gesamthöhe“ wird der Richtwert von maximal 14.00 m nicht erreicht.

Der natürlich gewachsene Terrainverlauf ist aufgrund von bestehenden Terrainanpassungen durch Aufschüttungen entlang den Parzellenrändern nicht mehr präzise feststellbar. Um das massgebende Terrain genau zu definieren, wurden Geländeaufnahmen durch die HMQ AG, Balz-Zimmermann-Strasse 7, 8152 Zürich-Opfikon, am 18.09.2025 durchgeführt. Sie sind im Situationsplan dargestellt und als massgebendes Terrain festgelegt.

§ 7 Gebäudestellung

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist wie im Situationsplan dargestellt längs zu den Höhenlinien festgelegt. Damit kann eine gute Einbettung in das Terrain erfolgen.

§ 8 Dachgestaltung

Die Vorschrift zur Dachgestaltung basiert auf dem Richtprojekt. Bei den Baubereichen A bis C sind ausschliesslich leicht geneigte Dächer ohne Dachaufbauten mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig.

Für Baubereich D (Volumenschutz) sind leichte Abweichungen vom Bestandsgebäude bezüglich der Dachneigung (Dachüberstand) zulässig. Im Bereich Volumenschutz bleibt ein Teil des Bestands erhalten, falls weitere Abklärungen bezüglich Bausubstanz dies zulassen. Der Teil Scheune/ Ökonomieteil wird ersetzt. Die bestehenden Dachaufbauten umfassen bereits einen grossen Anteil der gesetzmässig zulässigen Fläche für Dachdurchbrüche gemäss Bauverordnung (§ 24 Abs. 1bis). Um die geplanten Reihenhäuser des Ersatzbaus entsprechend zu belichten, wurde in Absprache mit dem Ortsbildschutz die Anordnung von Einzelgauben auf der Strassenabgewandten Dachhälfte als bewilligungsfähig eingestuft und entsprechend in den SNV (§ 8 Abs. 2) verankert.

Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss § 12 Abs. 5 bis 8 BNO bezüglich Dachgestaltung, -aufbauten, -durchbrüche und Solaranlagen.

§ 9 Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Die Anordnung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten wurde unter Berücksichtigung des Richtprojekts und mit einem Projektierungsspielraum festgelegt. Ziel des Projektierungsspielraumes ist, mögliche Flächen für zusätzliche unterirdische Parkfelder optional zur Verfügung zu haben.

Um die im Richtprojekt vorgesehene Umgebungsgestaltung mit ausreichend tiefgründigem Boden sicher zu stellen und den ökologischen Ausgleich nachzuweisen zu können ist die Dimensionierung und Ausdehnung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten gemäss Abs. 2 dieser Vorschrift entsprechend anzupassen.

Der Bereich für den notwendigen Anschluss des Baubereiches K (2. Etappe) an die bestehende Tiefgarage ist gemäss der Vorschrift bezeichnet.

§ 10 Gebäudegestaltung

Die Gebäudegestaltung richtet sich nach den Grundsätzen aus dem Richtprojekt und den darin enthaltenen Abbildungen und Visualisierungen. Die Vorschriften sind auf die ortsbauliche Wirkung und die Fassadengestaltung ausgerichtet. Um eine qualitativ gute Einordnung ins Ortsbild zu erlangen, wird bei der Baueingabe ein Material- und Farbkonzept, das sowohl die Gebäude- als auch die Freiraumgestaltung berücksichtigt, verlangt.

§ 11 Gestaltung des Freiraumes

Dieser Paragraf hat zum Ziel, eine qualitativ hochwertige, einheitliche Gestaltung der Freiräume und damit ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis als bei der zonengemässen Bauweise sicherzustellen. Es ist dabei insbesondere eine ökologische und naturnahe Gestaltung der Umgebung zu achten. Um einen angemessenen ökologischen Ausgleich zu erhalten ist die Flächengrösse und die notwendige Bepflanzung mit deren Anzahl festgelegt. Um diese Flächen langfristig zu sichern ist mit dem einzureichenden Pflegeplan aufzuzeigen welche Massnahmen zur Pflege und Erhalt der ökologischen Funktionen notwendig sind.

§ 12 Gemeinschaftliche Bereiche

Die gemeinschaftlichen Bereiche, insbesondere der Reithof, welcher als Treff- und Erschliessungszone dient, hat für die Überbauung eine besonders grosse Bedeutung. Die zentrale Lage und die multifunktionale Nutzung fordern eine differenzierte, sorgfältige Gestaltung. Ebenfalls ein wichtiger Aufenthaltsort ist der Obstgarten. Bei den Spiel- und Aufenthaltsbereichen ist insbesondere auf die naturnahe und für verschiedene Altersgruppen nutzbare Gestaltung zu achten.

§ 13 Verkehrsflächen

Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Hauptstrasse zu erschliessen. Dies gibt die übergeordnete Vorschrift gemäss § 5 BNO vor. Die unterschiedlichen Nutzungen wie Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, Anlieferung etc. orientieren sich am Richtprojekt „Freiraum“. Die Varianten zur Zufahrt Tiefgarage sind in Kapitel 4.4 Erschliessung beschrieben.

§ 14 Parkierung

Die Parkierung der notwendigen Bewohner- und Besucherparkfelder ist unterirdisch in der gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Die notwendige Anzahl ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit der Gemeinde abzustimmen.

Oberirdische Besucher-Parkplätze können bei den im Situationsplan vorgesehenen Bereichen angeordnet werden (es gilt VSS-Norm SN 40 281). Um den Versiegelungsgrad der Umgebung möglichst gering zu halten, sind wasserdurchlässige und bewuchsfähige Beläge zu verwenden. Zur Beschattung und Strassenraumgestaltung sind die oberirdischen Parkfelder mit Baumpflanzungen zu kombinieren.

§ 15 Ausstattung Tiefgarage

In der Tiefgarage sind die technischen Voraussetzungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

§ 16 Sichtzonen

Für die Ausfahrt in die Hauptstrasse (Tempo 50) sind die Sichtlinien und -zonen im Situationsplan nachgewiesen. Die Sichtzone wird verbindlich festgelegt, die Sichtlinie hat orientierenden Charakter. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen gemäss § 42 BauV. Es besteht aufgrund der laufenden Verhandlungen mit der Eigentümerschaft der Nachbarparzelle möglicher Anpassungsbedarf im Situationsplan bzgl. der Freihaltebereiche.

§ 17 Entsorgung

Die vorgesehenen Standplätze sind grundsätzlich ungefähr an den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Anpassungen sind zulässig, sofern dadurch eine funktional oder gestalterisch bessere Lösung erreicht wird. In jedem Fall ist auf eine sorgfältige Einbindung in die Umgebung zu achten. Dabei dürfen keine öffentlichen Freiräume sowie wichtige Sichtbezüge beeinträchtigt noch verstellt werden.

§ 18 Etappierung

Die Etappierung ist grundsätzlich zulässig. Die Bestimmung zur Etappierung ermöglicht eine flexible und marktgerechte Realisierung der Überbauung, ohne die Gesamtqualität des Gestaltungsplans zu gefährden. Voraussetzung ist, dass jede Bauetappe funktional eigenständig funktioniert und insbesondere die gemeinsame Tiefgarage sowie die Parkierungs- und Anlieferungsanlagen zweckmässig erschlossen sind. Gleichzeitig muss jede Etappe für sich das geforderte „bessere Ergebnis“ gegenüber der Regelbauweise nachweisen.

Durch den Nachweis zur Einhaltung der maximal zulässigen Ausnützung wird sichergestellt, dass auch bei einer gestaffelten Umsetzung die gesamthaft vorgesehene bauliche Dichte nicht überschritten wird und das planerische Grundkonzept gewahrt bleibt.

§ 19 Qualitätssicherung

Zur qualitativen Beurteilung von Architektur und Freiraumgestaltung wird bei jedem Baugesuch ein Gutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft eingeholt.

§ 20 Inkrafttreten

Für das Inkrafttreten sowie für die Aufhebung oder Änderung gelten die üblichen Verfahren gemäss Baugesetz Kanton Aargau.

5.2 Festlegungen im Situationsplan aufgrund übergeordneten Rechts

Ökologische Ausgleichsflächen

Gemäss § 40a BauG muss ein ökologischer Ausgleich geleistet werden. Die Grösse der Ausgleichsflächen entspricht höchstens 15% der Fläche, welche durch das Bauvorhaben verändert wird.

Der ökologische Ausgleich wird durch den Mindestanteil und die notwendigen Massnahmen gemäss § 11 Abs. 4 SNV gewährleistet. Dies ergibt einen ökologischen Ausgleich von mindestens 15 % der Perimeterfläche womit § 40a Abs. 2 BauG erfüllt wird.

6 Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung / Einhaltung Zielvorgaben

Im nachfolgenden Kapitel werden zum einen die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan im Verhältnis zum geforderten siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis gemäss § 21 Abs. 2 Baugesetz (BauG) dargelegt. Ein Gestaltungsplan kann von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind zu begründen.

Zum anderen findet die Auseinandersetzung statt, ob die Ziele gemäss BNO erfüllt werden und im Rahmen des Gestaltungsplanes umgesetzt werden können.

6.1 Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung

§ 8 Abs. 2 und 3 BauV

Gestaltungspläne dürfen nach § 8 Abs. 2 BauV bezüglich der folgenden Themen von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen:

a) Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachformen) und Abständen,
b) Nutzungsart, soweit überwiegende Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern,
c) Herabsetzung der Parkfelderzahl,
d) Lärmempfindlichkeitsstufen, wenn es um lärmvorbelastete Flächen gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 geht.

Nach § 8 Abs. 3 BauV zeigt der Gemeinderat auf, wie die Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Qualitätssicherung

Die mit der BNO festgelegten Zielsetzungen können mit den sorgfältig ausgearbeiteten Varianten in den Richtprojekten „Überbauung“ und „Freiraum“ umgesetzt werden. Die Qualitäten können durch die Festlegung im Gestaltungsplan geeignet umgesetzt und festgehalten werden. Die Vorschriften garantieren eine sinngemässe Umsetzung des gemäss § 8 Abs. 3 BauV erforderlichen „siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses“.

Begründung

Die einzelnen Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung, u.a. von § 8 Abs. 1 BNO (Massvorschriften) führen durch die Festlegungen des vorliegenden Gestaltungsplanes zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis. Die Abweichungen sind im Einzelnen wie folgt begründet:

Gebäudelänge

Für die Gebäudelänge ist in der BNO ein Richtwert von 28.00 m angegeben. Die Gebäudelängen im Richtprojekt überschreiten diesen Richtwert um 2.00 bis 4.00 m. Das Richtprojekt leitet die Kubaturen aus dem Bestand ab. Die beiden Volumenschutzobjekte sind jeweils länger als der angegebene Richtwert. Das als Volumenschutzobjekt bezeichnete Gebäude auf Parzelle 85 (ehem. Reitstall) weist eine Länge von rd. 32.00 m und das Volumenschutzobjekt auf Parzelle 86 eine Länge von rd. 29.00 m auf. Die geplanten Gebäudelängen der Neubauten sind aus dem ortsbaulichen Kontext abgeleitet und fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild in leichter Hanglage optimal ein.

Abstand zur Gemeindestrasse

Entlang der Steinrütistrasse wird der gesetzliche Strassenabstand von 4.00 m partiell unterschritten. Baubereich B und C ermöglichen einen Abstand des Gebäudes mit der nordwestlichen Gebäudekante mit 2.50 Abstand zur Strassenparzelle.

Diese Abweichung ist ebenfalls mit dem ortsbaulichen Kontext zu begründen. Es wird der bestehende Gebäudeabstand und die aufgefächerte Gebäudestellung des Bestandes an der Steinrütistrasse aufgenommen, der Strassenraum gefasst und der Rhythmus der Gebäude entlang der Strasse weitergeführt.

Ausnützung

Gemäss BNO ist für die Kernzone keine Ausnützung festgelegt. Die ortsbildverträgliche Ausnützung wird für den Einzelfall jeweils individuell festgelegt. Im vorliegenden Gestaltungsplangebiet ist im Minimum eine Ausnützung von AZ 0.6 vorgegeben. Gemäss Richtprojekt beträgt die Ausnützung AZ 0.73.

Aufgrund der Festlegung der maximal zulässigen Ausnützung von AZ 0.8 kann eine der Dorfzone und der zentralen Lage von Brunegg angemessene innere Entwicklung erreicht werden.

Aufgrund der Abmessungen der Baubereiche und der gleichzeitig festgelegten Reglementierung der Höhen ist die Ausnützung zusätzlich eingeschränkt. Der Projektierungsspielraum zwischen dem Richtprojekt und dem Gestaltungsplan dient einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung auf Stufe Baubewilligungsverfahren.

Die gewünschte innere Entwicklung mit einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität sowie eine wirtschaftlich sinnvolle Verdichtung im bereits erschlossenen Siedlungsgebiet umgesetzt werden. Dies entspricht den raumplanerischen Zielsetzungen eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie der Förderung der inneren Siedlungsentwicklung.

Fassadenhöhe

Aufgrund der Hanglage und der Absicht drei Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss zu realisieren wird in den Baubereichen A und B ein Projektierungsspielraum bezüglich der Fassadenhöhe festgelegt. Die Regelbauweise sieht für die Kernzone eine Fassadenhöhe als Richtwert von 10.00 m vor. Die Erhöhung des Richtwertes um 1.50 m entspricht nicht einem Geschoss und wird nicht in Erscheinung

treten. Im Gegenteil, durch die Begrenzung der Gesamthöhe werden die Gebäude insgesamt wesentlich niedriger, wie die Regelbauweise erscheinen.

Dachform Infrastrukturgebäude

Die Gestaltung der Dächer in der Kernzone Brunegg richtet sich nach dem Wortlaut BNO § 11 Abs. 5. Demnach ist die Dachform über die Regelbauweise als geneigtes Dach festgelegt. Flachdächer sind nur zulässig, wenn das Gebäude der Grösse nach einer Klein- oder Anbaute entspricht.

Die Infrastrukturbaute dient der Einhausung der Abfahrtsrampe zur Tiefgarage. Aufgrund von verschiedenen Zwangspunkten (u.a. des Abstandes zur Kantonsstrasse in Verbindung mit der Topografie), ist die Rampe entsprechend lang auszubilden. Um eine ansprechende Gestaltung, die sich optimal in das Ortsbild einordnet umzusetzen wird das Gebäude bezüglich der Grundfläche grösser wie eine Kleinbaute gemäss Bauverordnung. Für die ergänzende Begründung dieser Abweichung siehe auch unter 5.1 – Begründung zu § 4 Abs. 5 SNV.

6.2 Erfüllung der Zielvorgaben gemäss § 5 BNO

Es werden die für das Gestaltungsplangebiet Reitstall relevanten einzuhaltenden Zielvorgaben behandelt.

Erfüllung der Zielvorgaben gemäss § 5 BNO

Folgende Zielvorgaben sind in § 5 Abs. 1 BNO formuliert. Deren Erfüllung und Umsetzung im Gestaltungsplan werden darunter aufgezeigt:

- *Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.60:* Dieses Ziel wird durch die Festlegung der maximalen aGF pro Baufeld umgesetzt. Das Richtprojekt weist eine Ausnützung von 0.73 auf.
- *Besonders gute Einordnung der Bauten in die bestehende Gebäudestruktur der kommunalen Schutz- und Volumenschutzobjekte:* Die Richtprojekte sind sorgfältig erarbeitet und aufwendige Variantenstudien durchgeführt worden. Die Abstimmung mit dem Ortsbildschutz ist erfolgt. Die besonders gute Einordnung der Bauten in die bestehende Gebäudestruktur ist durch die Stellungnahme vom xxxx durch Daniel Zehnder, Ortsbildschutzberater Brunegg, bestätigt.
- *Gemeinsame Erschliessung, Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Hauptstrasse:* Durch die Festlegungen im Gestaltungsplan mit dem zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereich gesichert und nachgewiesen. Ebenso ist die Erweiterung der Tiefgarage für die 2. Etappe durch eine entsprechende Festlegung grundeigentümerverbindlich gesichert.
- *Die Schaffung einer hohen Wohnqualität mit einer überwiegend naturnah begrünten Umgebung und einer traditionellen Strassenraumgestaltung längs der Hauptstrasse, ist in einem Umgebungskonzept aufzuzeigen:* Das Richtprojekt „Freiraum“

wurde von S2L GmbH Landschaftsarchitektur, verfasst. Die geplante Begrünung und Gestaltung der Umgebung ist darin detailliert aufgezeigt. Die wesentlichen Parameter zur Schaffung einer hohen Wohnqualität sind im Gestaltungsplan festgelegt. Unter anderem sind Baumpflanzungen, Freiraumnutzungen und Biodiversitätsflächen festgelegt.

7 Planungsablauf

7.1 Ablauf nach Baugesetz

Der Planungsablauf ist in den §§ 23 ff sowie § 3 BauG festgelegt. Folgender Prozess ist vorgesehen:

1 Entwurf Gestaltungsplan

2 Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung

3a Kantonale Vorprüfung: Die kantonalen Amtsstellen prüfen den Planungsentwurf auf Zweck- und Rechtmässigkeit.

3b Mitwirkung der Bevölkerung: Jedermann kann Begehren und Vorschläge einreichen (namentlich auch die Grundeigentümer). Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen.

4 Anpassungen des Planungsentwurfes

5 Verabschiedung durch Gemeinderat zur öffentlichen Auflage

6 Öffentliche Auflage 30 Tage; Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet darüber.

7 Evtl. Anpassungen des Gestaltungsplanes

9 Beschluss durch den Gemeinderat

9 Evtl. Verwaltungsbeschwerde

10 Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt

7.2 Erfolgter Ablauf

Erarbeitung Entwurf

Der Planungsentwurf wurde im Sinne von § 21 Abs. 3 BauG von Seite Eigentümer erstellt. Mit der Gemeinde fand eine Startsitzung am 20. November 2025 statt.

Beteiligt waren von Seiten der Gemeinde der zuständige Gemeinderat, Michael van Toorn, die Gemeindeschreiberin Susanne Rölli-Lindemann sowie Daniel Zehnder, Ortsbildberatung. Die Eigentümerschaften und das Planungsteam waren im Dialog mit der Gemeinde beteiligt.

Einbezug Fachberatung Ortsbild

Der Entwurf der Richtprojekte wurde von Seiten Ortsbildschutz Daniel Zehnder begleitet und an Besprechungen weiterentwickelt.

Der Gemeinderat hat ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Damit soll gemäss § 8 BauV dargelegt werden, wie die Abweichungen von der

Regelbauweise zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Kantonale Vorprüfung / Mitwirkung

Der Gemeinderat hat die Vorlage mit Stand 1. Juni 2026 am 29. Juni 2026 zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet. Der Gestaltungplanentwurf sowie die Richtprojekte wurden dem Gemeinderat durch das Projektteam erläutert.

Mitwirkung der Bevölkerung gem. § 3 BauV

Das Mitwirkungsverfahren findet vom 4. November 2026 bis einschliesslich 4. Dezember 2026 statt. Die Unterlagen liegen in diesem Zeitraum auf der Gemeindekanzlei öffentlich auf.

Wird laufend ergänzt