

Gestaltungsplan "Areal Brugg Kabel AG" VISIONMITTE „Campus“

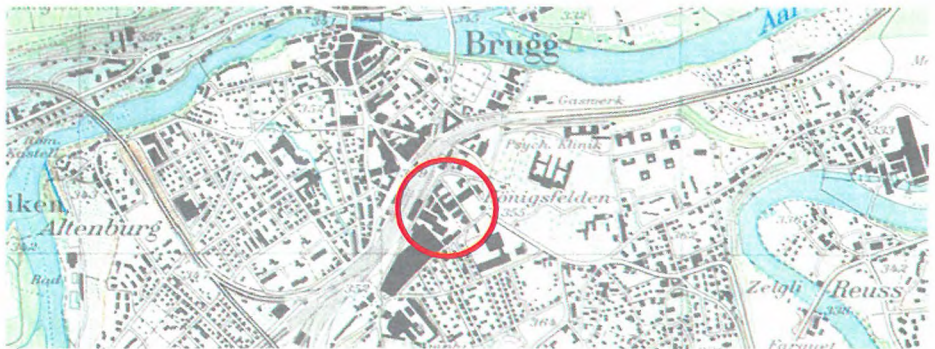
gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



© 2008 swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 7. November 2007

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 19. November bis 19. Dezember 2007

Beschlossen vom Stadtrat am: 23. Januar 2008

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. März 2008

Der Staatsschreiber:

Auftraggeber: Brugg Immobilien AG, 5201 Brugg
Richtprojekt: Metron Architektur AG, 5201 Brugg
Gestaltungsplan: Metron Raumentwicklung AG, 5201 Brugg

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg
T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00
www.metron.ch
Info@metron.ch

metron

Der Stadtrat Brugg erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Brugg vom 29. Juni 2007 – Genehmigung ist noch ausstehend, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Stadt Brugg.

² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

§ 3 Zweck / Ziele

¹ Der Gestaltungsplan „Areal Brugg Kabel AG“ regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Areals.

² Das Ziel des Gestaltungsplans besteht insbesondere darin, eine gute städtebauliche Situation sowie eine hohe Freiraum- und Architekturqualität zu erreichen. Der Gestaltungsplan dient zudem der Präzisierung des Entwicklungsrichtplans VISIONMITTE, der begleitend ist.

³ Es gilt der Infrastrukturvertrag des Investorengbietes 3 vom 11. Juni 2007 zwischen den Grundeigentümern des Gestaltungsplanareals, der Stadt Brugg, der Gemeinde Windisch und dem Kanton Aargau.

Nutzung und Gestaltung

§ 4 *Gestaltungsanforderungen*

An die Bebauung innerhalb des Gestaltungsplanareals werden folgende lagebezogenen Anforderungen gestellt:

- Hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur im Rahmen der gesamtheitlichen Betrachtung des Umfeldes des Entwicklungsrichtplans VISIONMITTE (Campusbauten, Campusplatz und Busterminal Süd); dabei ist der Fassadengestaltung und Materialisierung der Bauten zur VISIONMITTE besondere Beachtung zu schenken.
- Attraktive und gute Voraussetzungen für den Langsamverkehr innerhalb des Gestaltungsplanareals und vom Gestaltungsplanareal zum neuen Busterminal Süd sowie zu den Baufeldern G + H und D (Tower) des Entwicklungsrichtplans VISIONMITTE.

§ 5 *Aufteilung des Gestaltungsplangebietes*

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Situationsplan in die folgenden Bereiche bzw. Bezeichnungen unterteilt:

- Baubereiche für Hochbauten, begrenzt durch Mantellinien,
- Baubereiche für unterirdische Bauten, begrenzt durch Baulinien für unterirdische Bauten,
- Freihaltebereiche EG Speditionseinfahrt Brugg Kabel AG,
- Übergangsbereiche,
- Freihaltebereich - öffentlicher Freiraum,
- Bereiche für geplante öffentliche Fusswege sowie Fuss- und Radwege,
- Bezeichnung der div. Ein- und Ausfahrten sowie
- unterirdische Anbindung Parking Baufeld D (Tower).

§ 6 *Baubereich für Hochbauten*

¹ Die Baubereiche für Hochbauten, begrenzt durch Mantellinien, bezeichnen die maximale Gebäudeausdehnung. Innerhalb dieser können Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Mantellinie gesetzt werden. Vorspringende Gebäudeteile sind gemäss § 2 ABauV zulässig.

² Für die Hochbauten gelten die zulässigen Höhenkoten in Metern über Meer. Die zulässigen Höhenkoten gelten für alle oberirdischen Bauteile. Einzelne technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik (z.B. für Lift-, Lüftungs-, Energieanlagen) dürfen die Höhenkoten durchstossen. Ihre Gesamtwirkung soll so weit wie möglich auf die Gebäudegestaltung abgestimmt werden.

³ Im nördlichen Teil der Baubereiche für Hochbauten sind, entlang der Industriestrasse, im Erdgeschoss der mit „Flex“ bezeichneten Baute publikumsorientierte Nutzungen mög-

lich. Die Wohnnutzungen können mit einer Grunddienstbarkeit auf das Baufeld D (Tower) privatrechtlich übertragen werden.

§ 7 *Baubereich für unterirdische Bauten*

¹ Unterirdische Bauten (wie Tiefgaragen) sind innerhalb der Baubereiche für Hochbauten und der Baubereiche für unterirdische Bauten zulässig.

² Die Baulinie für unterirdische Bauten bei der Industriestrasse erlaubt die unterirdische bauliche Anbindung an die Personenunterführung 'PU Mitte'.

³ Die Baulinie für Tiefbauten im östlichen Bereich des Gestaltungsplanareals erlaubt die unterirdische Anbindung an das Parking des Baufeldes D (Tower).

§ 8 *Freihaltebereich EG*

¹ Der im Situationsplan eingetragene Freihaltebereich EG dient der Anlieferung der Spedition der Brugg Kabel AG.

² Der Freihaltebereich muss eine minimale Höhe von 6.00 m im Licht aufweisen.

§ 9 *Übergangs- und Freihaltebereiche öffentlicher Freiraum*

¹ Die Übergangsbereiche dienen je nach Lage dem öffentlichen Fussgänger-, dem Radverkehr oder als Übergang vom öffentlichen Strassenraum zum Freiraum zum Gebäude.

² Der Übergangsbereich entlang der Industriestrasse ist als öffentlicher Fussgängerbereich bzw. als Trottoir auszugestalten. Die Fortführung der durchgängigen Fussgänger-Verbindung entlang der Industriestrasse in Richtung Südwesten ist möglichst zu gewährleisten.

³ Der Übergangsbereich im Osten parallel zur Industriehalle dient dem öffentlichen Fuss- und Radweg als Verbindung der unteren Klosterzelgstrasse mit der Industriestrasse.

⁴ In einer ersten Phase ist im markierten Freihaltebereich ein provisorischer Freiraum mit öffentlichem Wegrecht und einer attraktiven Gestaltung sicherzustellen. In einer zweiten Phase, nach Abbruch der Kantonsarchäologiebauten und des Landisilos, ist dieser Freihaltebereich als öffentlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Gestaltung auszubilden. Bei der Ausgestaltung der Übergangsbereiche und den angrenzenden öffentlichen Freiräumen ist den ökologischen Massnahmen besonderes Gewicht beizumessen.

⁵ Die Nachbargrundstücke sind zur Sicherung einer ganzheitlichen Gestaltung des öffentlichen Freiraums im Betrachtungsperimeter mit einzubeziehen.

⁶ Der südliche Übergangsbereich bildet den Übergang vom Strassenraum der unteren Klosterzelgstrasse zur Industriehalle und kann für funktionale Anbauten z.B. für Notausgänge von der Industriehalle genutzt werden, sofern diese nicht innenseitig erstellt werden können.

Erschliessung und Parkierung

§ 10 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Einstellhalle und die Anlieferung der Brugg Kabel AG innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erfolgen über die Industriestrasse aus Nordosten. Für die Schwertransporte, welche aufgrund der Platzverhältnisse nicht über die Industriestrasse in nordöstlicher Richtung wegfahren können, ist eine Bewilligung des Gemeinderates Windisch gestützt auf § 103 Abs. 1 BauG erforderlich. Die Übergangslösung gilt bis zur Erstellung der NK 118.

² Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt für das Parking ist im Situationsplan ersichtlich.

³ Durch eine entsprechende Signalisation und andere Massnahmen wird verhindert, dass der motorisierte Individualverkehr in südwestlicher Richtung über die Wohnquartiere wegfährt.

§ 11 Parkierung

¹ Die gesamte Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.

² Eine allfällige Anbindung der Parkierung des Baufeldes D (Tower) gemäss Entwicklungsrichtplan an die Parkierungsanlage des vorliegenden Gestaltungsplanes erfolgt im Osten des Areals. Dazu sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen innerhalb des Gestaltungsplanareals zu schaffen.

³ Die Mehrfachnutzung der Parkierungsanlage ist bei grösseren öffentlichen Veranstaltungen im Zentrum Brugg-Windisch möglichst zu gewährleisten. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

⁴ Abstellplätze für Fahrräder und Mofas sind an guter Lage anzubieten. Sämtliche oberirdisch angeordneten Veloabstellplätze sind genügend zu beleuchten.

§ 12 Fuss- und Radwegverbindung

¹ Innerhalb des Übergangsbereichs ist parallel zur Industriestrasse ein öffentlicher Fussweg sicherzustellen.

² Parallel zur östlichen Perimetergrenze des Gestaltungsplanes ist in einer ersten Phase eine öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung mit der Realisierung der Bauten sicherzustellen.

³ In der zweiten Phase nach Abbruch der Bauten der Kantonsarchäologie und des Landisilos ist im Rahmen der parzellenübergreifenden Freiraumgestaltung (vgl. § 9 Abs. 3 und 4) ein attraktiver Fuss- und Fahrradweg zu integrieren.

Umwelt

§ 13 Ökologische Massnahmen

¹ Es gelten die Minimalanforderungen des Entwicklungsrichtplans VISIONMITTE, explizit die Vorgaben des Gesamtkonzepts ökologischer Ausgleich vom 7. März 2006.

- Die Freiräume sind mit standortgerechter, einheimischer und artenreicher Vegetation auszustatten.
- In den platzartigen Bereichen sind, wo immer möglich, Bäume bzw. Baumgruppen zu pflanzen.
- Die Übergangsbereiche und Freiräume sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.
- Mindestens 50% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Bei Industriebauten ist die extensive Dachbegrünung zu prüfen.
- Das Dachwasser ist zu versickern.

² Weitergehende ökologische Massnahmen sollen im Baugesuch aufgezeigt werden. Die vorgeschlagenen Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beziffert und bewertet.

³ Die Bewertung der weitergehenden ökologischen Massnahmen dient u.a. der Ermittlung der anrechenbaren Kosten an den Planungsmehrwertausgleich (Infrastrukturvertrag).

§ 14 Energie

¹ Es ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energieträgern einzusetzen. Bei allen Bauten ist auf eine hohe Energieeffizienz zu achten.

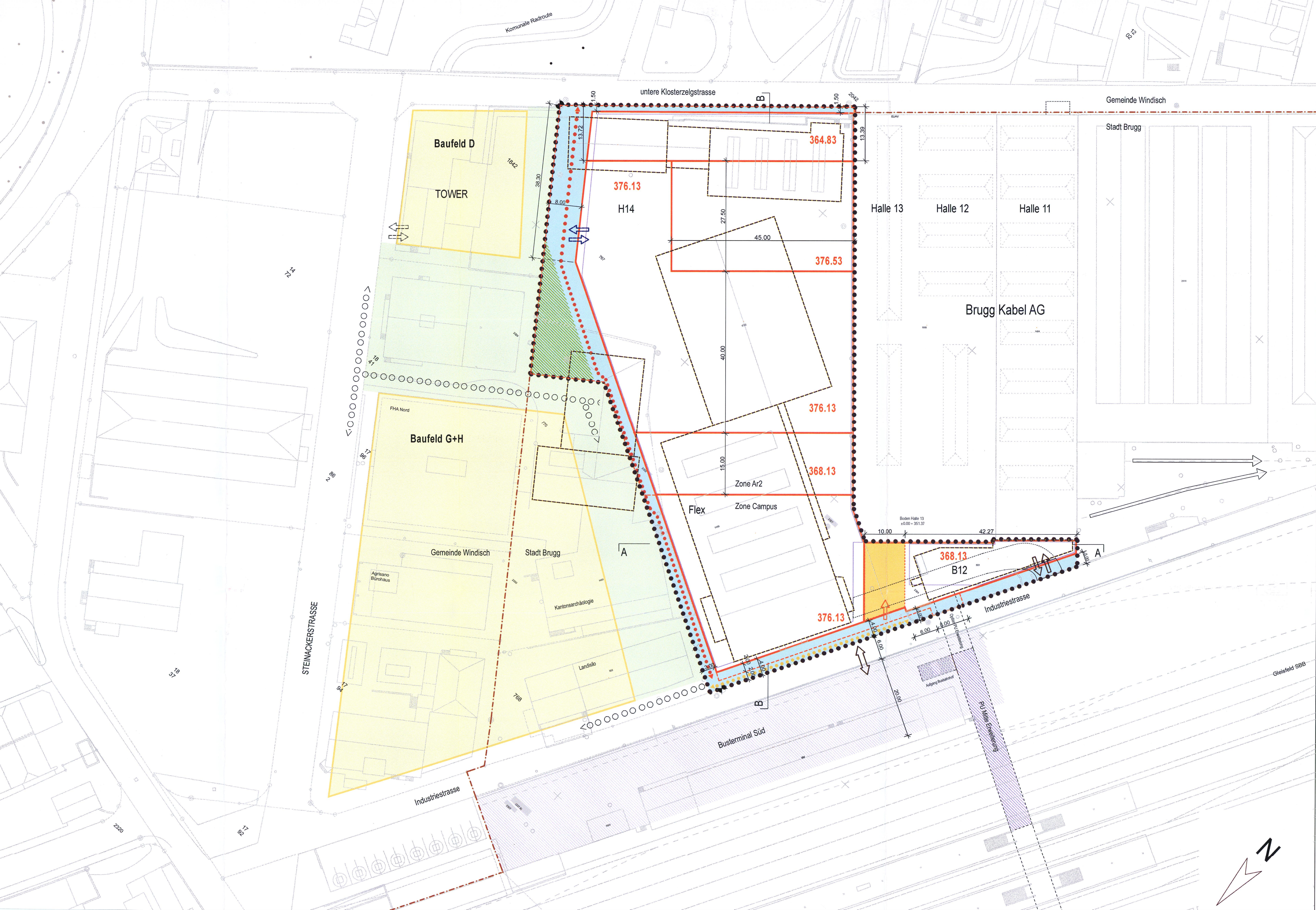
² Die mit „Flex“ bezeichnete Baute innerhalb der Zone „Campus“ ist in Minergiestandard zu erstellen.

Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten / Änderung

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.



Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsperimeter
- Baubereiche für Hochbauten, begrenzt durch Mantellinien und max. Höhenkote
- Baubereiche für unterirdische Bauten, begrenzt durch Baulinien für unterirdische Bauten
- Freihaltebereich EG Speditionseinfahrt Brugg Kabel AG mit Mindesthöhe im Licht 6.00m

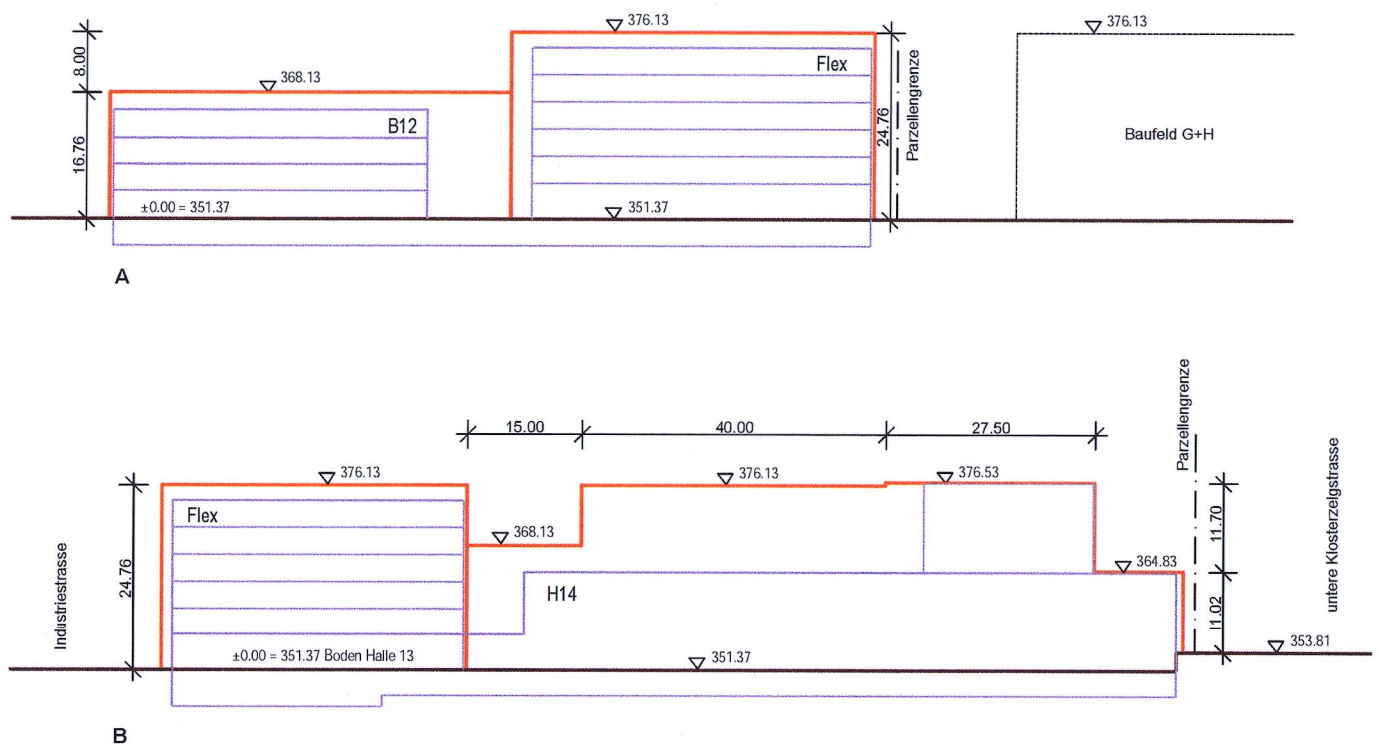
Erschliessung / Verkehr

- Übergangsbereiche
- Freihaltebereich - öffentlicher Freiraum
- Bereich für geplanten öffentlichen Fussweg.
- Bereich für geplanten öffentlichen Fuss- und Radweg. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt
- Erschliessung, Ein- Ausfahrt Parking. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt
- Anlieferung Spedition Brugg Kabel AG
- geplante unterirdische Anbindung Parking Baufeld D. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt

Orientierungsinhalt

- Grundrisse Vorprojekt Juli 06
- Bezeichnung der Gebäude gemäss Vorprojekt
- Verlängerung PU Mitte
- Freihaltezone Busterminal Süd
- Freihaltebereich - öffentlicher Freiraum
- öffentlicher Fuss- und Radweg
- Abzubrechende Gebäude
- Baufelder Zone Campus
- Gemeindegrenze
- geplante unterirdische Anbindung Parking an Baufeld B/C
- Speditionsausfahrt Brugg Kabel AG
- Fussgänger Querung
- Referenzpunkt

Schemaschnitte Mst. 1:1000



Stadt
Brugg

Kanton
Aargau

Gestaltungsplan
Areal Brugg Kabel AG

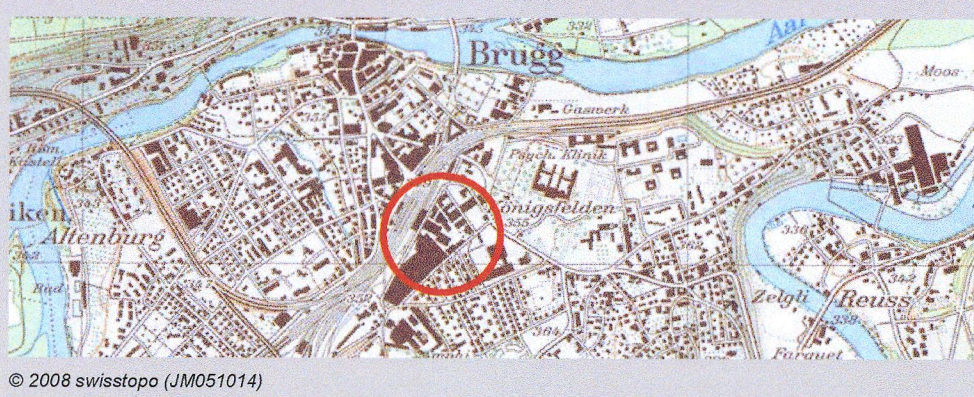
VISIONMITTE "Campus"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden:

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 7. November 2007

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 19. November bis 19. Dezember 2007

Beschlossen vom Stadtrat am: 23. Januar 2008

Der Stadthalter:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung: **Genehmigung durch den Regierungsrat**
Aarau, den **12. März 2008**

Der Staatsschreiber:

Auftraggeber: BRUGG Immobilien AG 5201 Brugg	Richtprojekt: Metron Architektur AG Stahlin 2 5201 Brugg	Projekt-Nr.: 41-8578 Datum: 07.10.2007
Gestaltungsplan: Metron Raumentwicklung AG Stahlin 2 5201 Brugg	T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 www.metron.ch	Ges. / Repr.: MK/ABGL Formel: 108 / 45 Datum: 23.01.2008