

## Gestaltungsplan „Luwa-Areal“

gemäss § 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

*Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:*

- *Situationsplan 1:500 (verbindlich)*
- *Planungsbericht inklusive Richtprojekt (orientierend)*



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

---

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| Mitwirkung vom:          | 15. September 2014 bis 14. Oktober 2014 |
| Vorprüfungsbericht vom:  | 24. Juli 2015                           |
| Öffentliche Auflage vom: | 31. August 2015 bis 29. September 2015  |

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Beschlossen vom Gemeinderat am: | 19. Oktober 2015 |
|---------------------------------|------------------|

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 21.12.2015

Der Generalsekretär:

## § 1

### Zweck des Gestaltungsplanes

<sup>1</sup> Das ehemalige Gewerbeareal Luwa soll als eine zusammenhängend gestaltete Anlage gemischt genutzt werden.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan „Luwa-Areal“ bezweckt eine Überbauung, die sich besonders gut in die örtliche Situation einfügt, indem sich das umgestaltete Quartier als ein gut integrierter Bestandteil im näheren Umfeld präsentiert und die prägende Industriekultur ablesbar bleibt.

<sup>3</sup> Mit einem situationsgerechten Grundriss- und Aussenraumkonzept ist auf die lärmbelastete Lage Rücksicht zu nehmen.

<sup>4</sup> Zur Erreichung der Mobilitätsziele ist eine verkehrlich optimierte Gesamtlösung zur bestmöglichen Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie des Fuss- und Radverkehrs anzustreben.

## § 2

### Perimeter und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan beinhaltet die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

<sup>2</sup> Grundeigentümergebundene Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht inklusive Richtprojekt Bebauung und Umgebung dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

## § 3

### Verhältnis zum über- geordneten Recht

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Muri. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

## § 4

### Motorisierter Verkehr

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Industriestrasse über die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie zu den Kunden- und Besucherparkfeldern.

<sup>2</sup> Mit der Überbauung innerhalb der Perimeterfläche des Gestaltungsplanes darf erst begonnen werden, wenn der im Situationsplan 1:500 dargestellte Ausbau der Industriestrasse und ein für die Erschliessung nötiger Knotenausbau an der Luzernerstrasse K124 technisch, rechtlich und finanziell gesichert sind. Ein Knotenausbau an der K124 wird ausgelöst, wenn mehr als 60% der zugestandenen Geschossfläche realisiert wird. Bei geringem Realisierungsanteil wird der Knotenausbau spätestens nach 5 Jahren ab Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplanes nötig.

<sup>3</sup> In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen ist eine ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Zügelwagen sicherzustellen.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <p><sup>4</sup> Die erforderliche Anzahl Parkfelder legt der Gemeinderat auf der Basis der jeweiligen Nutzung und in Kenntnis des Mobilitätsplans im Baugesuchverfahren fest. Die Anzahl maximal erlaubter Parkfelder wird wie folgt bestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzungen: maximal 85% des Normalfalls nach Ziffer 9.1 der massgebenden VSS-Norm</li> <li>- übrige Nutzungen: maximal 60% der Richtwerte nach Ziffer 10.1 der massgebenden VSS-Norm</li> </ul> <p><sup>5</sup> Parkfelder für Personenwagen sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Für Kunden und Besucher kann der Gemeinderat im Baugesuchverfahren höchstens folgende Anzahl oberirdische Parkfelder bewilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Bereich P1; 6 Parkfelder</li> <li>- im Bereich P2; 50 Parkfelder</li> </ul> |
| Mobilitätsplan                           | <p><sup>6</sup> Mit Baugesuchen, die eine Parkplatzerstellungspflicht (vgl. § 55 BauG) auslösen, ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses Konzept stellt mittels der in Ziffer 9.2 ff und 10.2 ff der massgebenden VSS-Norm angeführten Massnahmen (autoreduziertes Wohnen, Standort-Typen, Mehrfachnutzung, speziellen örtlichen Verhältnissen wie z.B. Bewirtschaftung) sicher, dass das nach Abs. 4 begrenzte Parkfelderangebot dem Bedarf gerecht wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                          | § 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkehrslenkungs- und Parkierungskonzept | <p><sup>1</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Verkehrslenkungs- und Parkierungskonzept für Anlässe mit mehr als 200 Besuchern einzureichen, in welchem die Bewältigung des gesamten Verkehrsaufkommens (Bahn / Bus, Velo, Personenwagen) und die Bereitstellung der nötigen Parkfelder verbindlich aufgezeigt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                          | § 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fussgänger und Velofahrer                | <p><sup>1</sup> Öffentliche Fuss- und Radwege mit einer Mindestbreite von 2.50 m sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zu erstellen. Die geplanten Anschlüsse an die Personenunterführung der Bahnlinie (beim Standort P1) sind so zu gestalten, dass deren Sanierung gewährleistet wird. Die öffentliche Benützung der Fuss- und Radwege ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.</p> <p><sup>2</sup> Es sind genügend Veloabstellplätze, davon mindestens ein Drittel oberirdisch und - abgesehen von den Baufeldern A und H5 - in der Nähe der Gebäudezugänge zu errichten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                          | § 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nutzung                                  | <p><sup>1</sup> Vereinzelte kulturelle oder öffentliche Veranstaltungen in der Halle in Baufeld H5 und den dazugehörigen Aussenräumen können gestützt auf das mit dem Gemeinderat vereinbarte Konzept gemäss § 11 Abs. 4 SNV bewilligt werden, auch wenn sie nicht als mässig störend gelten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## § 8

Baufelder  
für Hochbauten

<sup>1</sup> Ober- und unterirdische Gebäude inbegriffen vorspringende Gebäudeteile - jedoch mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern - dürfen nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder A, B und H5 erstellt werden. Diese Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baufelder für Hochbauten ist bei der Bushaltestelle ein Wartehäuschen zulässig, das privatrechtlich gesichert werden muss. Zudem kann im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Ein- und Ausfahrten Tiefgarage je eine überdeckte Rampe zugelassen werden, die höchstens 3.5 m über das massgebende Terrain hinausragt.

<sup>3</sup> Velounterstände und Sammelstellen für die Entsorgung sind im ganzen Perimeter zugelassen.

## § 9

Baubereich für Tiefbauten und Untergeschosse

<sup>1</sup> Im ganzen Baubereich für Tiefbauten und Untergeschosse dürfen Parkfelder, Abstellräume für Velos, Lagerräume, Kellerräume etc. erstellt werden.

## § 10

Höhenmasse

<sup>1</sup> Gebäude inklusive allfälliger Attikageschosse dürfen folgende Höhenkoten nicht übersteigen:

- Baufeld A; maximal 476.30 m ü.M., höchstens 4 Vollgeschosse
- Baufeld B; maximal 480.50 m ü.M., höchstens 5 Vollgeschosse plus Attika
- Baufeld H5; im Kopfbau maximal 478.00 m ü.M., ansonsten Ausbau innerhalb des bestehenden Volumens.

<sup>2</sup> Diese Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lifte, Kamine) oder durch Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden.

<sup>3</sup> Innerhalb der festgelegten Höhenkoten sind Abweichungen von der durchschnittlichen Höhe der Vollgeschosse zulässig.

## § 11

Geschossflächen

<sup>1</sup> Die maximal zulässige Geschossfläche für den ganzen Perimeter beträgt 19'392 m<sup>2</sup> (AZ 0.9 exklusive Attika). Sofern die gewerblich genutzte Fläche mehr als 20% beträgt, erhöht sich die maximale Geschossfläche bis auf maximal 21'547 m<sup>2</sup> (AZ 1.0 exklusive Attika).

<sup>2</sup> Die maximal zulässigen Geschossflächen pro Baufeld betragen für

- das Baufeld A 5'800 m<sup>2</sup> (exklusive Attika)
- das Baufeld B 15'000 m<sup>2</sup> (exklusive Attika)
- das Baufeld H5 2'200 m<sup>2</sup> (exklusive Attika, nur innerhalb „neuer Kopfbau Halle 5“ möglich)

Diese Geschossflächen können nur soweit beansprucht werden, als die Maximalwerte gemäss Abs. 1 eingehalten sind.

<sup>3</sup> Attikageschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

<sup>4</sup> Abgesehen von den möglichen Geschossflächen gemäss Abs. 2 sind im Baufeld H 5 nur Flächen zulässig, die nach einem mit der Gemeinde vereinbarten Konzept für kulturelle Belange oder im öffentlichen Interesse genutzt werden. Diese müssen folgende Kriterien in überwiegendem Masse erfüllen:

- einem grossen Kreis der Allgemeinheit bzw. der Öffentlichkeit dienend
- Beitrag zur kulturellen Vielfalt in Muri oder in der näheren Region
- Betrieblich selbsttragend, nicht primär profitorientiert
- gemeinnützigen Zwecken dienende Nutzungen.

Die Vereinbarung (Betriebskonzept) mit der Gemeinde muss mit dem Baugesuch eingereicht werden. Auch für den Fall, dass keine kulturellen Nutzungen gefunden werden, ist im Betriebskonzept aufzuzeigen, wie die Halle 5 genutzt wird.

## § 12

Gestaltung der  
Hochbauten

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Pro Baufeld ist eine einheitliche volumetrische und architektonische Gestaltung, die unter Wahrung des industriellen Charakters zu einer besonders guten Gesamtwirkung führt, sicherzustellen, indem ruhige Erscheinungsformen sowie sorgfältig aufeinander abgestimmte Farben und Materialien verwendet werden.

<sup>2</sup> Die einzelnen Gebäude müssen eine strukturierte Fassadengliederung mit rundum zusammengehöriger architektonischer Konzeption aufweisen. Balkone, Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonisieren.

<sup>3</sup> Es sind nur Flachdächer zugelassen; davon ausgenommen ist die bestehende Halle 5. Mit Ausnahme begehbare Terrassen oder von Anlagen zur Energiegewinnung sind die Dächer extensiv zu begrünen.

<sup>4</sup> Im Baufeld B ist im Bereich für zu erstellende Gebäudetrennung eine optisch wirksame Teilung erforderlich. Südöstlich des Bereiches für zu erstellende Gebäudetrennung müssen das oberste Vollgeschoss (4. OG) und das darüber liegende Attikageschoss um je mindestens 3 m von der unmittelbar darunterliegenden südwestlichen Stirnfassade zurückgesetzt werden. Im Übrigen ist die Anordnung des Attikageschosses frei. Die Rückwand entlang der Bahnlinie muss eine erhöhte Anforderung an die Architektur aufweisen (siehe auch § 63 Abs. 2 BNO).

<sup>5</sup> Das Gebäude im Baufeld B muss mindestens vier nach Südwesten offene Höfe aufweisen, in denen die Möglichkeit des Querens von zu Fuss Gehenden besteht. Diese Höfe sind je mit mindestens einem Baum zu bepflanzen. Damit ein einwandfreies Anwachsen möglich ist, sind die notwendigen baulichen Massnahmen vorzusehen.

<sup>6</sup> Das im Situationsplan 1:500 als „bestehende Halle 5“ bezeichnete Gebäude ist in seiner wesentlichen Substanz, das heisst vor allem der Tragstruktur, zu erhalten. Eine Vergrösserung des Volumens im Sinne von § 36 BauV ist zulässig. Im Bereich des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Kopfbaus ist ein Ersatzneubau möglich.

## § 13

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umgebungsgestaltung                        | <sup>1</sup> Die Umgebung ist abwechslungsreich und nach den Prinzipien des Richtprojektes zu gestalten. Im Umgebungsplan sind die Höhenverhältnisse sowie die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen darzustellen. 15 % der Aussenraumfläche ist als ökologischer Ausgleich naturnah zu gestalten (z.B. kein Humusieren).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vorplatzbereich<br>Luzernerstrasse         | <sup>2</sup> Der Bereich zwischen dem Baufeld A und der Luzernerstrasse muss als ein offener, allgemein zugänglicher und befestigter Vorplatz (z.B. Kiesbelag mit durchführender Wasserrinne) und mit einer mindestens einreihigen Baumbepflanzung ausgestaltet werden. Das Buswartehäuschen ist in die Vorplatzgestaltung zu integrieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Multifunktionaler<br>Erschliessungsbereich | <sup>3</sup> Der multifunktionale Erschliessungsbereich ist seiner Funktion entsprechend als vielfältig nutzbarer Platz mit Industriecharakter auszugestalten, in welchem die Parkierung und die Manövrierrflächen für die Anlieferungen in möglichst zurückhaltender Weise integriert werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Quartierplatz                              | <sup>4</sup> Der Quartierplatz ist ein Begegnungsort und kann im Zusammenhang mit dem Betrieb der Halle 5 kulturell oder öffentlich genutzt werden. Er ist zu befestigen, mit schattenspendenden mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen und mit Sitzelementen auszustatten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Begegnungsraum /<br>Gemeinschaftsgarten    | <sup>5</sup> Der Begegnungsraum / Gemeinschaftsgarten ist als Freizeit- und Erholungsraum auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung auszurichten, in dem eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Als Gestaltungselemente sind den Raum fein gliedernde Bepflanzungen und Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden. Zugelassen sind Spiel- und Gartenanlagen, Ausstattungen für Hochbeete, Sitzbänke usw., die sich gut in die Gesamtsituation integrieren. Wesentliche Strukturelemente sind einheitlich zu gestalten. Ein Streifen von maximal 3 m Breite, gemessen ab Gebäudeaussenkante, inklusive Balkone, kann vor den Wohnungen als individuell nutzbarer Aussenbereich zugeordnet werden. |
| Flussbett der Bünz                         | <sup>6</sup> Das ehemalige Flussbett der Bünz ist durchgehend mit einheimischen Wildsträuchern und einheimischen kleinwüchsigen Bäumen zu bepflanzen und z.B. mit einer Wasserrinne sichtbar zu machen. Im nördlichen Bereich sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände soweit wie möglich beizubehalten und mit standortgerechten Wildsträuchern zu ergänzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Brachfläche entlang<br>Gleisanlage         | <sup>7</sup> Die Brachfläche entlang der Gleisanlagen ist als Ruderalfläche naturnah und möglichst auf natürlich gewachsenem Boden zu gestalten, soweit sie nicht für die Fuss- und Radwegverbindung, Velounterstände, die Zufahrt in die Tiefgarage oder für Besucherparkfelder benötigt wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## § 14

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachhaltigkeit<br>und Energie | <sup>1</sup> Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird für die Bauten in den Baufeldern A und B mindestens der Minergie-Standard (Stand 2011) verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind möglich. |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## § 15

|            |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lärmschutz | <sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, bei welchem die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten sind. |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>2</sup> Bei lärmempfindlichen Räumen, wo die Fenster Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten aufweisen, muss die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 genügen (Art. 32 Abs. 2 LSV).

<sup>3</sup> Um allfälligen Schallreflexionen entgegen zu wirken, kann der Gemeinderat geeignete bauliche Massnahmen verlangen.

## § 16

Körperschall

<sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Gutachten nachzuweisen, dass bezüglich Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 und bezüglich des abgestrahlten Körperschalls die Immissionsrichtwerte für reine Wohnzonen der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS) eingehalten werden.

## § 17

Abflusskorridor  
Hochwasser

<sup>1</sup> Das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser muss innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Geländemulde für den Rückhalt des HQ 100 gefasst werden. Diese muss eine Fläche von mindestens 1'000 m<sup>2</sup> aufweisen und darf unter Beachtung einer Fliesstiefe von 30 cm auf maximal 459.70 m ü.M. liegen.

<sup>2</sup> Sofern die Einfahrt zur Tiefgarage die Höhenkote von 460.00 m ü.M. nicht erreicht, ist sie mit geeigneten technischen Massnahmen zu versehen.

<sup>3</sup> Die Hochwassersicherheit kann durch alternative Lösungen gewährleistet werden, sofern dies keine Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hat.

## § 18

Qualitätsprüfung

<sup>1</sup> Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Begutachtung

<sup>2</sup> Der Gemeinderat überprüft Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes.

Umgebung

<sup>3</sup> Vor Baubeginn ist dem Gemeinderat ein öffentlich-rechtlicher Vertrag einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, wie die Umgebungsqualitäten gesichert sind und zu welchem Zeitpunkt die Umgebungsarbeiten ausgeführt werden.

## § 19

Abweichungen

<sup>1</sup> Geringfügige Abweichungen gegenüber den Festlegungen des Gestaltungsplanes sind, mit Ausnahme der Begrenzungen des Baufeldes A sowie der Strassen- und Weglinien gegenüber der K124 möglich, wenn dadurch der Zweck und die städtebauliche und umgebungsgestalterische Qualität gewahrt bleiben und eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

## § 20

|                      |                                                                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inkrafttreten        | <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.                |
| Änderung / Aufhebung | <sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes. |

**Legende**

**Genehmigungsinhalt:**

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufelder für Hochbauten (A / B)
- Baufeld Halle 5 (H5)
- neuer Kopfbau Halle 5
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Baubereich für Tiefbauten und Untergeschosse
- Bereich für zu erstellende Gebäudetrennung (§ 12 Abs. 4 SNV)
- Vorplatzbereich Luzernerstrasse
- Multifunktionaler Erschliessungsbereich
- Quartierplatz
- Begegnungsraum / Gemeinschaftsgärten
- ehemaliges Flussbett Bünz
- Brachflächen Gleisraum
- Baum- und Gehölzstrukturen (ungefähre Lage)
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- P1 Oberirdische Parkfelder für Besucher Wohnen
- P2 Oberirdische Parkfelder für Kunden
- Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkfelder
- Arealinterne Fuss- und Radwegverbindung (ungefähre Lage)
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (ungefähre Lage)
- Sichtzone / Sichtlinie 2.5/25
- Wendeschleife (Anlieferung)
- Notzufahrt Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (Symbol)
- Baumstandorte (ungefähre Lage)
- Geländemulde für den Rückhalt des HQ100

**Orientierungsinhalt:**

- Baulinie SBB (8.5 m ab Gleisachse)
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Halle 5
- Geplante SBB Gleisachsen
- Ausbau Knoten Industriestrasse / Luzernerstrasse
- Gehweg entlang Industriestrasse / Luzernerstrasse
- Fussgängerbereich, integriert in Vorplatz
- Strassenlinie sep. Projekt
- möglicher Standort Trafostation

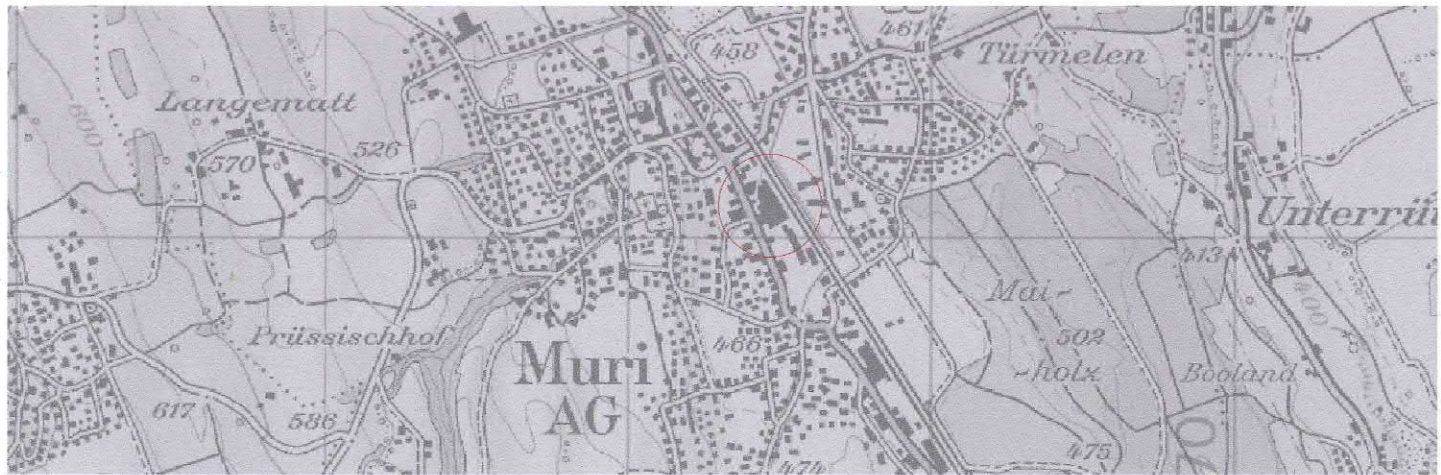
Gemeinde Muri Kanton Aargau

## Gestaltungsplan "LUWA-Areal" Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht inklusive Richtprojekt (orientierend)



Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkung vom: 15.09.2014 - 14.10.2014

Vorprüfungsbericht vom: 24.07.2015

Öffentliche Auflage vom: 31.08.2015 - 29.09.2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 19.10.2015

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 21.12.2015

Der Generalsekretär:

