



Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“, Situationsplan 1:250
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung



Übersichtsplan; Quelle AGIS-Daten

Mitwirkung vom:	14. September 2019 bis 14. Oktober 2019
Vorprüfungsbericht vom:	4. September 2020
Öffentliche Auflage vom:	13. November 2020 bis 14. Dezember 2020
Beschlossen vom Stadtrat am:	18. August 2021

Frau Stadtmann

B. Herold

Der Stadtschreiber

A. H. H. H.

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 4. Februar 2022

Aarau, den 24. März 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ bezweckt einen sorgfältigen Umgang mit den architektonisch bedeutsamen Fabrikbauten, die Umnutzung der ursprünglich gewerblich genutzten Gebäude und die angemessene Ergänzung mit zusätzlichen Volumen in ein vorwiegend dem Wohnen dienenden Areal.

² Mit dem Gestaltungsplan sind wesentliche Elemente der bestehenden Bausubstanz zu erhalten, eine ausgewogene Verteilung bestehender und geplanter Baukuben zu sichern sowie eine örtlich differenzierte Aussenraumgestaltung zu ermöglichen, die insgesamt zu einer Überbauung mit eigener Charakteristik führt.

³ Der Gestaltungsplan hat eine koordinierte Erschliessung für alle Verkehrsträger zu gewährleisten mit möglichst geringer Beeinträchtigung der Nutzungen vor unerwünschten Immissionen.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Stadt Brugg.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle im Untergeschoss, arealinterne Zugangs- und Parkierungsbereiche, durchgehende Fusswege, gemeinschaftliche Aussenräume) sind vertraglich zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen diesbezüglich grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:250 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:250.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung illustriert das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und hat rein begleitenden Charakter.

⁴ Die Richtprojekte der P-4 AG, Zug, vom 17. April 2020 und der BNP Landschaftsarchitekten, Zürich, vom 13. Mai 2019 dienen als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Freiraumgestaltung. Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften ist das Richtprojekt begleitend beizuziehen.

§ 5

Baubereiche für
Hochbauten

¹ Ober- und unterirdische Gebäude sind, mit Ausnahme von § 5 Abs. 3 SNV und § 5 Abs. 4 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:250 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände gemäss BauV sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zugelassen, mit Ausnahme von bestehenden Dachvorsprüngen.

³ Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten dürfen lediglich die im Situationsplan 1:250 dargestellten, gedeckten Unterstände für Besucher-Parkfelder, Veloabstellplätze und Aussensitzplätze sowie ein eingehaustes Volumen für die Entsorgung erstellt werden.

⁴ Auf maximal zwei Dritteln innerhalb der im Situationsplan 1:250 bezeichneten Flächen dürfen offene pergolaartige Konstruktionen bis maximal 3 m über die maximalen Höhenkoten des jeweiligen Teilbaubereiches hinausragen. Für den unmittelbar an die Querhalle angrenzenden Bereich kann darüber hinaus ein Treppenaufgang bewilligt werden. Die pergolaartigen Konstruktionen müssen mindestens 1 m von der Fassade zurückversetzt sein.

§ 6

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen je Teilbereich die im Situationsplan 1:250 bezeichneten Höhenkoten und Anzahl der Geschosse nicht überschreiten.

² Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch zwingend notwendige Aufbauten (z.B. Kamine, Liftaufbauten), jedoch nicht z.B. durch Lüftungsgeräte überschritten werden.

³ Bestehende, über die Höhenkoten hinausragende Oblichter dürfen umgebaut, umgestaltet und ersetzt werden.

§ 7

Geschossflächen
GF

¹ Die maximal zulässige anrechenbaren Geschossflächen aGF beträgt 4'000 m² (exkl. Anrechnung Attika- und Untergeschosse) bzw. 4'250 m² (inkl. Anrechnung Attika- und Untergeschosse).

§ 8

Nutzungen

¹ Mindestens 10% der anrechenbaren Geschossflächen sind gewerblich zu nutzen und innerhalb der im Situationsplan 1:250 bezeichneten Bereiche A und B anzuordnen. Maximal die Hälfte dieser anrechenbaren Geschossfläche darf kombiniert mit Wohnen (z.B. als Ateliers) innerhalb der Gewerbefläche B genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung des im Situationsplan 1:250 bezeichneten Bereiches B kann anders angeordnet werden, soweit dies mit dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes vereinbar ist. Innerhalb der Gewerbefläche A sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

² Die Wohnungen müssen einen ausgewogenen Mix für unterschiedliche Zielgruppen und mit unterschiedlichen Grössen von mindestens 60 m² und maximal 180 m² aufweisen.

³ Im ersten Obergeschoss der Querhalle ist ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung mit einer Fläche von mindestens 40 m² zu realisieren.

3. TEIL VERKEHR UND MOBILITÄT

§ 9

Erschliessung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat vom Dammweg über den im Situationsplan 1:250 bezeichneten Vorplatzbereich zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle darf lediglich über den im Situationsplan 1:250 dargestellten Bereich erfolgen.

³ Die im Situationsplan 1:250 eingetragene Sichtzone kann auf die Knotensichtweiten / Beobachtungsdistanzen von Tempo 30 km/h reduziert werden, sobald dies rechtlich und baulich umgesetzt ist.

⁴ Die ausgebaute Dr. K. Rüttschistrasse ist als durchgehende Verkehrsfläche mit einer minimalen Breite von 5.5 m vom Dammweg bis zur Parzelle Nr. 2401 frei zu halten.

§ 10

Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher, für drei Gewerbeparkfelder und für das nötige behindertengerechte Bauen, im Untergeschoss anzuordnen. Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl. Sofern ein Bedarf für CarSharing besteht, sind entsprechende Parkfelder bereit zu stellen.

² Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in den im Situationsplan 1:250 bezeichneten Bereichen zulässig. Im Bereich an der Schilplinstrasse können maximal 7 Parkfelder (5 Parkfelder für Nutzungen auf den Parzellen Nr. 2400 und 5504, 1 Parkfeld für Behinderte / 1 Gewerbeparkfeld), an der Dr. K. Rüttschistrasse maximal 4 Parkfelder für Besucher und am Dammweg maximal 1 Parkfeld für Behinderte erstellt werden.

³ Auf der Parzelle Nr. 5505 sind oberirdische Parkfelder für die gemeinschaftliche Nutzung mit der Parzelle Nr. 2400 bereit zu stellen.

§ 11

Veloabstellplätze

¹ Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch und überdeckt innerhalb des im Situationsplan 1:250 bezeichneten Bereiches anzuordnen. Die Anzahl und Dimensionierung der Veloabstellplätze erfolgen gestützt auf die in der BauV verbindlich erklärten VSS-Normen.

² Die weiteren erforderlichen Veloabstellplätze für die Bewohner und Arbeitende sind in der unterirdischen Einstellhalle, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern getrennt, in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.

§ 12

Arealinterne
Fusswegverbindung

¹ Die im Situationsplan 1:250 eingetragene Fusswegverbindung ist als arealinterner, tagsüber allgemein zugänglicher und durchgehender Fussweg zu sichern und spätestens mit der Neunutzung der jeweils angrenzenden Teilbaubereiche zu erstellen. Die Breite des Durchganges muss minimal 3.00 m betragen.

² Die im Situationsplan 1:250 eingetragene private Fusswegverbindung dient der siedlungsinternen Erschliessung und ist von der privaten benachbarten Erschliessung räumlich abzutrennen.

4. TEIL

FREIRAUM / UMGEBUNG

§ 13

Umgebungs-
gestaltung
allgemein

¹ In der Umgebungsgestaltung sind unterschiedlich nutzbare, ökologisch wertvolle und attraktiv gestaltete Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche mit dem Ort angemessener Durchgrünung sicher zu stellen. Innerhalb der gesamten Überbauung sind mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Baum- und Strauchsorten zu verwenden.

² Innerhalb des Gestaltungsplanareals ist der Einsatz von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, nicht zulässig.

³ Für ökologisch hochwertige Flächen ist die dauerhafte Pflege inklusive Freihaltung von Neophyten zu gewährleisten.

⁴ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan und ein Pflegekonzept einzureichen, das vom Stadtrat zu genehmigen ist.

⁵ Mit der Umgestaltung der Umgebungsflächen ist sicherzustellen, dass keine erhöhten Schadstoffbelastungen im Boden vorhanden sind.

⁶ Innerhalb des Gestaltungsplanareals ist eine anrechenbare Grünfläche von 800 m² sicher zu stellen.

§ 14

Querhalle

¹ Die Querhalle ist als multifunktionaler Raum zu konzipieren, in welchem die Zufahrtsrampe ins Untergeschoss sowie der allgemein zugängliche, durchgehende Fussweg, eine siedlungsinterne Spiel- und Veranstaltungsfläche und die Zugänge zu den Teilbaubereichen funktional und gestalterisch einwandfrei integriert werden.

Allgemein nutzbarer,
begrünter Hof

² Der im Situationsplan 1:250 bezeichnete allgemein nutzbare, begrünte Hof ist als nach oben offener Raum mit optisch wirksamer Bepflanzung und als zentraler, attraktiver Ort der Begegnung zu gestalten.

Grünflächen	³ Der Bereich zwischen der Parzellengrenze und den Fassaden muss als eine offene ökologisch wertvolle Grünfläche, z.B. angelegt mit Kleinstrukturen, gestaltet sein.
Spiel- und Aufenthaltsbereiche	⁴ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind min. 600 m ² attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche als Orte der Begegnung auszugestalten. Davon sind min. 400 m ² als Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Ist das Erstellen von Spielflächen nicht im Umfang von 15% der anrechenbaren Geschossfläche möglich, sind Ersatzabgaben zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht.
Private Vorgärten	⁵ Die Umgebungsflächen entlang des Dammweges und der Dr. K. Rüttschistrasse sind als private Vorgärten und Gartenanlagen zu nutzen. Zur sanften Abgrenzung sind Hecken und Einfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 1.20 m zulässig. Sorgfältig integrierte Anlagen zur Beschattung und Ausstattung, wobei maximal ein Drittel der Fläche befestigt sein darf, sind zugelassen. Entlang des Dammweges ist eine Fusswegverbindung von mind. 1.20 m Breite in die Umgestaltung zu integrieren.

5. TEIL UMWELT UND ENERGIE

	§ 15
Energie	¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig. ² Die Parkfelder sind mit insgesamt wenigstens 5 Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.
	§ 16
Abfallentsorgung	¹ An der im Situationsplan 1:250 bezeichneten, ungefähren Lage sind die nötigen Flächen und Einrichtungen für die Entsorgung der anfallenden Abfälle bereit zu stellen. Am Dammweg kann im Bereich der Spiel- und Aufenthaltsfläche eine Unterflurentsorgungsanlage integriert werden.
	§ 17
Störfallvorsorge	¹ Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zum Umgang mit allfälligen Störfällen aus dem Transport von Gefahrgut auf der Bahn einzureichen, das vorsorgliche Massnahmen der Baubereiche am Dammweg enthält wie z.B. Ansaugstellen von allfälligen Lüftungsanlagen und Klimageräten hoch über dem Boden und nicht entlang der Südwestfassade bzw. des Dammweges zu platzieren.

§ 18

Gestaltung Bauten
und Anlagen
allgemein

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

² Der Stadtrat beurteilt die Überbauung nach folgenden Kriterien:

- ortsplanerische Ziele und gute Siedlungs- und Wohnqualität
- sorgfältige architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume
- weitgehender Erhalt der bestehenden Bausubstanz
- rationelle Erschliessung, gut auffindbares Wegnetz, separate Veloabstellanlagen
- attraktive Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen
- ökologische Qualität der Freiräume.

³ Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche für Hochbauten ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden, welche an die Bauten der Industriekultur erinnern. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

§ 19

Umgang mit bestehender Bausubstanz

¹ Die vorhandene Bausubstanz des ursprünglichen Fabrikgebäudes ist von architektonischer und historischer Bedeutung. Prägende Bauteile in der Fassade (z.B. Stützen, Sichtbacksteine) sowie der inneren Grundstruktur (z.B. Stützen) und der Bedachung (z.B. Vordächer, Ersatz Oblichter) sind zu erhalten, soweit das Richtprojekt dies vorsieht. Eine wesentliche Beeinträchtigung oder gänzliche Beseitigung ist nicht zulässig.

² Die prägende Bausubstanz ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Der Rückbau oder die Rekonstruktion von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur dann bewilligungsfähig, wenn die Erhaltung nicht weiter möglich oder unverhältnismässig ist und ein unabhängiges Fachgutachten vorliegt, welches eine solche Sachlage bestätigt.

³ Bei Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnischen Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen sind die Charakteristiken zu erhalten.

§ 20

Dachgestaltung und
spezielle Gestaltungs-
bestimmungen

¹ Innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit den Hauptkuben harmonieren.

² Mit Ausnahme begehrter Terrassen sind die neuen Dächer ökologisch wertvoll und extensiv gemäss SIA 312 (Grundanforderung) zu begrünen. Dachbegrünungen sind in Kombination mit Photovoltaikanlagen zu realisieren, soweit die qualitativen Anforderungen erfüllt werden können. An geeigneten Stellen sind am Dachrand Nistplätze für lokal förderungswürdige Vogelarten zu erstellen.

§ 21

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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

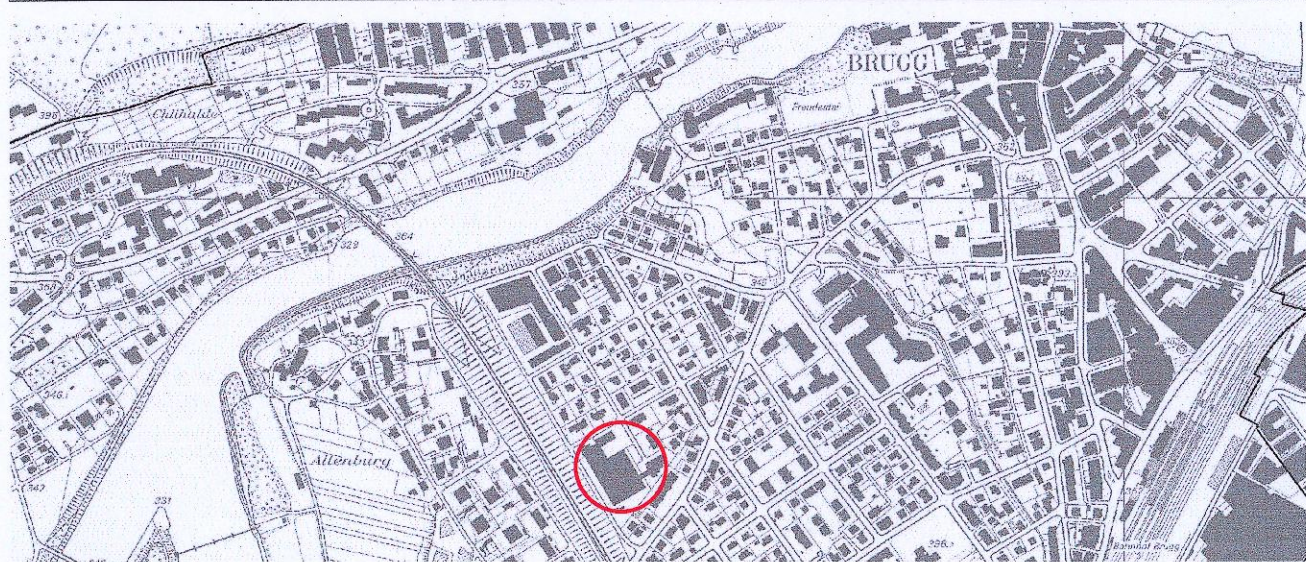
Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 250

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte Bebauung und Umgebung



Übersichtplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 14. September 2019 bis 14. Oktober 2019
Vorprüfungsbericht vom: 4. September 2020
Öffentliche Auflage vom: 13. November 2020 bis 14. Dezember 2020
Beschlissen vom Stadtrat am: 18. August 2021

Frau Stadtmann: Der Stadtschreiber:

B. Wladet *N. Kypriak*

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 4. Februar 2022

Aarau, den 24. März 2022

Abteilung Raumentwicklung

Stand: Genehmigung
Projekt: 107.4 / vm
Plangrösse: 28.4 x 84.0
Datum: 25.08.2021

Linienstrasse 9
5408 Ennetbaden
068 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereich für Hochbauten
- Unterteilung je Teilbaubereich
- 1 Maximale Anzahl Geschosse je Teilbaubereich
- 350 m ü.M. Maximale Höhenkote je Teilbaubereich
- Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- A: fixe Anordnung / B: flexible Platzierung
- Pergolaartige Aufbauten
- Vorplatzbereich
- Querhalle
- Allgemein nutzbarer, begrünter Hof
- Grünflächen
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Private Vorgärten
- Erhaltenswerte Bäume
- Allgemein zugängliche Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- Private Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Sichtlinien 2.5 m / 50 m mit Sichtzone
- P Parkfelder für Besucher (ungefähre Lage)
- P Parkfeld rollstuhlgänglich für Besucher (ungefähre Lage)
- P Oberirdische Parkfelder für Nutzung Parzellen Nrn. 2400/5504
- Gedekte Unterstände für Besucher-Parkfelder, Veloabstellplätze, Aussensitzplätze und Entsorgung
- V Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- E Entsorgung (ungefähre Lage)

..... Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Bestehende Gebäude
- Vermessung
- Ausgebaute Dr. K. Rütschistrasse
- Zonengrenzen Bauzonenplan
- Richthöhe Aussenraum
- Bestehende Trafostation

