

Entwicklungsrichtplan Gewerbestrasse Döttingen

Bestimmungen

Beschluss Gemeinderat

Gemeinde Döttingen

6. Dezember 2021



Auftraggeberin

Gemeinde Döttingen
Gemeindeverwaltung Döttingen
Surbtalstrasse 5
Postfach 17
5312 Döttingen

In Zusammenarbeit mit:

Birchmeier Immobilien AG
Gewerbestrasse 21
5312 Döttingen

Hess & Co. AG
Hirschweg 6
5312 Döttingen

Projektsteuerung

Rolf Traxler
Innoinvest AG
Grossmünsterplatz 1
8001 Zürich

Bearbeitung

Beat Suter
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA
Nils Hviid
BSc FHO in Raumplanung
Garry Müntener
BSc FHO in Landschaftsarchitektur
MSc TUM in Urbanistik

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild:
Orthofoto (Bundesamt für Landestopografie)

Inhalt

1	Allgemeines und Grundsätze	4
3	Bebauung und Nutzung	6
4	Erschliessung und Mobilität	9
5	Freiraum	10
6	Nachhaltigkeit	12
7	Qualitätssicherung	13
8	Umsetzung	13
9	Schlussbestimmungen	14

1 Allgemeines und Grundsätze

Art. 1 Ziele

- a. Das Areal Gewerbestrasse soll gestützt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans zu einem gemischt genutzten, qualitativ hochwertigen, verdichteten Wohnquartier mit einem standortgerechten Gewerbeanteil entwickelt werden.
- b. Das neue Quartier soll sich durch seine zentrale Lage direkt beim Bahnhof sowie eine gute Erschliessung und Einbettung in das Quartierumfeld auszeichnen. Es soll ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen, attraktive öffentliche und private Freiräume und eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen.

Art. 2 Rechtsgrundlage

Der Entwicklungsrichtplan (ERP) Gewerbestrasse Döttingen ist ein kommunaler Richtplan im Sinne von § 4 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Döttingen (vom 10. Januar 2013).

Art. 3 Zweck

- a. Der ERP beschreibt die Leitlinien und Rahmenbedingungen der angestrebten Arealentwicklung. Er basiert auf der Entwicklungsstudie vom 4. Dezember 2020, welche zusammen mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet wurde.
- b. Der ERP dient als Grundlage für eine beabsichtigte Teilzonenplanänderung und für die weiterhin koordinierte Arealentwicklung in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft.

Art. 4 Verbindlichkeit

Der ERP ist für die Behörden wegleitend. Er wird vom Gemeinderat beschlossen und kann von diesem bei veränderten Verhältnissen angepasst werden.

Art. 5 Bestandteile

- a. Der ERP Gewerbestrasse Döttingen besteht aus:
 - Bestimmungen
 - Teilplan Bebauung und Nutzung
 - Teilplan Erschliessung und Mobilität
 - Teilplan Freiraum
 - Teilplan Umsetzung
- b. Die Verortung der Bestimmungen erfolgt über die Teilpläne.
- c. Der dazugehörige Planungsbericht nach Art. 47 RPV, der Bericht Entwicklungsstudie vom 4. Dezember 2020 sowie der Bericht Lärmnachweis vom 14. April 2020 haben erläuternden Charakter und dienen als Interpretationshilfen.

Art. 6 Geltungsbereich

Die folgenden Bestimmungen gelten für den in den Teilplänen gemäss Art. 5 a. bezeichneten Perimeter.

Art. 7 Grundsätze der Arealentwicklung

- a. Der Strassenraum der Gewerbestrasse bildet das Rückgrat der Quartierentwicklung. Er wird als Verkehrsverbindung und Freiraumachse aufgewertet, dient der Hauptorientierung und verbindet das Wohn- und Mischgebiet mit dem Bahnhof und dem Gemeindezentrum. Entlang der Gewerbestrasse werden gewerblich genutzte Erdgeschosse, insbesondere gegenüber dem Bahnhof angestrebt. Bei der bestehenden Bahnunterführung soll durch einen erweiterten Strassenraum eine platzartige, sichere Eingangssituation geschaffen werden.
- b. Das innere des Areals wird in mehrere Baubereiche gegliedert, welche auf die Erschliessungswege und die Parzellierung abgestimmt sind. Die Hauptadressierung erfolgt immer zur Gewerbestrasse. Entlang der Gewerbestrasse soll auch die höchste bauliche Dichte entstehen. Die Erschliessungswege mit angrenzenden Bereichen dienen der untergeordneten Erschliessung und als öffentliche Freiräume.
- c. Entlang der Umfahrungsstrasse (Koblenzerstrasse) muss auf die bestehende Lärmbelastung reagiert werden. Dazu wird eine Pufferzone in Form eines Freiraumbandes vorgesehen. Das Freiraumband soll stark durchgrünt werden, viele Bäume und eine Fuss- und Radwegverbindung in Nord-Südrichtung aufweisen. Soweit möglich sollen auch Spiel- und Freizeitangebote integriert werden.
- d. Das Areal soll in Etappen über einen längeren Zeitraum entwickelt und transformiert werden. Daher werden bestehende Nutzungen, Zwischennutzungen und Neuüberbauungen nebeneinander bestehen. Durch eine auf die Entwicklung abgestimmte Umsetzung der Erschliessungs- und Freiräume soll in jedem Zustand eine gute Quartierqualität sichergestellt werden.
- e. Durch das Quartier wird ein durchgängiges, engmaschiges Wegnetz angestrebt, welches optimal an das umliegende Netz angebunden ist. Die starke Barrierewirkung der Bahnlinie und der Koblenzerstrasse sollen durch die vorgeschlagenen Längs- und Querbeziehungen und mit einer guten Gestaltung minimiert werden.
- f. Mit einem guten Angebot an öffentlichen Strassen und Wegen, Freiräumen in den Baubereichen mit öffentlichem und privatem Charakter sowie dem Freiraumband entlang der Koblenzerstrasse soll eine durchgehende Freiraumqualität geschaffen werden. Das neue Quartier soll attraktiv und durchgrünt gestaltet werden und damit einen Beitrag zur Biodiversität und zu einem guten Lokalklima leisten.
- g. Es ist ein vielfältig ausgestalteter Siedlungsraum mit differenzierten Gebäudetypologien erwünscht. Die Bauprojekte sollen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. Die industrielle Geschichte des Areals soll erkennbar bleiben. Zeugen der industriellen Geschichte wie Teile der Kranbahn sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Dazu soll der Erhalt und die Umnutzung von in der Entwicklungsstudie definierten Bauten (Baubereich E) geprüft werden.

3 Bebauung und Nutzung

Art. 8 Baubereiche

Die bauliche Nutzung erfolgt grundsätzlich innerhalb der im «Teilplan Bebauung und Nutzung» bezeichneten Baubereiche A bis G. Begründete Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen sind möglich, wenn dadurch gleichwertige oder bessere Lösungen entstehen.

Art. 9 Art und Mass der Nutzung

- a. Der Baubereich A soll weiterhin für das Gewerbe, den Werkhof und die Feuerwehr genutzt werden und verbleibt in der Arbeitszone I.
- b. Für den Baubereich B ist folgende Nutzungsstrategie vorgesehen:
 - Kurz- und mittelfristig (5 Jahre): auf den östlichen Parz. Nr. 103/104 weiterhin Gewerbenutzung und auf der Parz. Nr. 105 (Gemeinde) Reserve für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Bereich soll somit befristet in der heutigen Arbeitszone I verbleiben.
 - Mittel- und langfristig wird eine Umzonung angestrebt (5-15 Jahre): zur Option stehen eine gesamthafte Nutzung für öffentliche Bauten und Anlagen (genaue Nutzung noch unbestimmt) oder eine Mischnutzung, vergleichbar mit den angrenzenden Baubereichen C und D.
 - Die obengenannten Fristen gelten ab Rechtskraft der Teilzonenplanänderung BNO der Baubereiche C bis G.
- c. Baubereich C bis G
 - Über die Baubereiche C bis G wird gemäss der Entwicklungsstudie gesamthafte eine GFo (oberirdische Geschossfläche) von ca. 72'500 m² angestrebt. Die Geschossflächen sind wie folgt auf die Baubereiche zu verteilen:

Baubereich	anrechenbare Bauzonenfläche	zul. GFo Wohnen	GFZo Wohnen	Bandbreite GFo Gewerbe	GFo Total	Resultierende GFZo
C	10'951 m ²	11'000 m ²	1.0	min. 900 m ² bis 2'800 m ²	13'800 m ²	1.25
D	13'528 m ²	13'600 m ²	1.0	min. 1'200 m ² bis 2'000 m ²	15'600 m ²	1.15
E	16'104 m ²	12'400 m ²	0.8	min. 6'000 m ² bis 11'100 m ²	23'500 m ²	1.45
F	11'207 m ²	11'200 m ²	1.0	min. 500 m ² bis 1'700 m ²	12'900 m ²	1.15
G	6'099 m ²	6'100 m ²	1.0	min. 100 m ² bis 600 m ²	6'700 m ²	1.10
Total	57'899 m²	54'300 m²	0.9	min. 8'700 m² bis 18'200 m²	72'500 m²	1.3

Berechnungshinweise:

- Zur anrechenbaren Grundstücksfläche werden die Flächen der Planungseinheiten gemäss «Teilplan Umsetzung» gezählt. Die Fläche der für den Bahnhofplatz Ost vorgesehenen Planungseinheit wird dem Baubereich C angerechnet.
- Die GFo (oberirdische Geschossfläche) umfasst alle oberirdischen Bruttogeschossflächen inkl. Dachgeschosse; für die Umrechnung auf die Ausnutzungsziffer gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde gelten die entsprechenden Definitionen.

- Für die Bestimmung der zulässigen GfO Wohnen wurden die in der Entwicklungsstudie für die Baubereiche C, D, F und G ausgewiesenen Wohnflächen gleichmässig auf die Baubereiche verteilt.
- Im Baubereich E wird für die Festlegung der GfO Wohnen der Fussabdruck der im «Teilplan Bebauung und Nutzung» als «Umnutzung Bestandesbau» bezeichneten Gebäude von der anrechenbaren Bauzonenfläche abgezogen. Diese Bauten bzw. Flächen bleiben dem Gewerbe vorbehalten.

- Die Gewerbeflächen in den Baubereichen C bis G sind insbesondere entlang der Gewerbestrasse, im Baubereich E zusätzlich in den als «Umnutzung Bestandesbauten» bezeichneten Bauten gemäss «Teilplan Bebauung und Nutzung» zu realisieren (vgl. Art. 13 a).
- Der höhere Gewerbeanteil im Baubereich E berücksichtigt die Potenziale einer erhöhten Nutzung der Bestandesbauten (zusätzliche Geschosse und Einbauten).
- Die genauen Nutzungsanteile sind bei der etappierten Umsetzung zu überprüfen. Erfahrungen mit bereits realisierten Etappen und die zum Zeitpunkt der Entwicklung bestehende Nachfrage können einbezogen werden. Eine Abweichung von den vorgesehenen Mindest-Gewerbeflächen gemäss Art. 9 c ist zu begründen und vom Gemeinderat zu genehmigen.
- Die Bandbreite GfO Gewerbe in der Tabelle kann unter Voraussetzung einer guten städtebaulichen Eingliederung und der Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung für zusätzliches Gewerbe überschritten werden. Verlagerungen von GfO Gewerbe zwischen den Baubereichen C – G sind möglich sofern dadurch gleichwertige oder bessere Lösungen erreicht werden; sie sind vom Gemeinderat zu genehmigen.
- Bei einer etappierten Umsetzung ist mit der ersten Etappe aufzuzeigen, wie die Gewerbeanteile insgesamt umgesetzt werden.

Art. 10 Geschosse

- a. In den Baubereichen C bis G wird eine Regelbauweise mit insgesamt 3 – 4 oberirdischen Geschossen angestrebt.
- b. In den im «Teilplan Bebauung und Nutzung» entsprechend bezeichneten Bereichen sind Bauten mit bis zu 5 oberirdischen Geschossen bzw. mit bis zu 8 oberirdischen Geschossen möglich.
- c. Dach- und Attikageschosse sind bei den in Art. 10 a. und 10 b. erwähnten Geschossezahlen inbegriffen.
- d. Bauten mit 5 und mehr oberirdischen Geschossen sind städtebaulich und architektonisch besonders sorgfältig umzusetzen (siehe Art. 39 c; Qualitätssicherung).

Art. 11 ortsbauliche Vorgaben

Die im Teilplan «Bebauung und Nutzung» bezeichneten Hauptgebäudefluchten sind bei der Anordnung der Neubauten anzustreben. Die Stellung der Bauten und die Adressierung müssen sich an diesen Baufluchten orientieren. Eine geschlossene Bauweise ist möglich. Die genaue Stellung und architektonische Qualität der Bauten bei den Platzbereichen sind besonders sorgfältig zu planen.

Art. 12 Anforderungen Wohnungsangebot

- a. Es ist ein kleinteiliges, auf die unterschiedlichen Lagen und die Nachfrage abgestimmtes Wohnflächenangebot mit differenzierten Wohntypologien für unterschiedliche Zielgruppen anzustreben.
- b. Genossenschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und insbesondere auch altersgerechtes Wohnen sind von übergeordnetem Interesse für die Gemeinde und

mit entsprechenden Massnahmen zu fördern (insbesondere Prüfung Nutzungsbonus in der Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung).

Art. 13 Anforderungen Gewerbeflächen

- a. In dem im «Teilplan Bebauung und Nutzung» bezeichneten Abschnitt entlang der Gewerbestrasse und des Bahnhofsplatzes Ost sind gewerbliche, nach Möglichkeit publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen anzuordnen (kleinflächiger Verkauf, Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe mit Direktverkauf usw.). Die Erdgeschosse sind mit einer lichten Höhe von mind. 3.6 m auszugestalten.
- b. Bei Bauten ab 5 oberirdischen Geschossen sind gewerblich genutzte Erdgeschosse zwingend. Diese Erdgeschosse sind mit einer lichten Höhe von mind. 3.6 m auszugestalten.
- c. Innovative Nutzungsangebote wie Co-Working-Spaces, Gewerbe- und Wohnateliers, Flächen für lokales und regionales Gewerbe, Verbindung von Produktion und Direktverkauf sind erwünscht und sollen sowohl bei den Zwischennutzungen als auch bei Neubauten geprüft werden.

Art. 14 Soziale Infrastruktur

Ein allfälliger Bedarf für soziale Infrastrukturen (z.B. Bildungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Spitex-Standpunkte) wird über alle Etappen mit der übergeordneten Gemeindeentwicklung abgestimmt. Bei Bedarf werden öffentliche oder private Umsetzungsmöglichkeiten in den dannzumaligen Etappen geprüft.

Art. 15 Gemeinschaftsräume der Bebauungen

Gemeinschaftsräume für die Quartiergemeinschaft und Anlagen für die Freizeitbeschäftigung gemäss § 54.2 BauG können auch baubereichsübergreifend geplant werden. Eine etappierte Umsetzung erfordert eine verbindliche Sicherung der Realisierung inkl. Finanzierung zum Zeitpunkt der ersten Etappe für die nachfolgenden Etappen.

Art. 16 Schutzräume

Für den Perimeter besteht eine Schutzraumpflicht. Die erforderlichen Flächen sind mit der jeweiligen Baueingabe auszuweisen.

Art. 17 Zwischennutzung

In allen Baubereichen und Etappen sind Zwischennutzungen, welche mit dem angestrebten Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten verträglich sind, zulässig. Brachliegende Areale sind zu vermeiden. Nicht erlaubt sind Zwischennutzungen, welche das Quartierbild stören.

Art. 18 Lärmschutz

- a. Im gesamten Perimeter sind die Planungswerte der ES III einzuhalten.
- b. Zur Erreichung der gewünschten Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauungen sind folgende Massnahmen zu verfolgen:
 - Einhaltung der durch die Baubereiche gesicherten Abstände von Bauten zur Umfahringstrasse (Koblenzerstrasse)
 - Ergänzende Massnahmen innerhalb der Baubereiche (Stellung und Ausdehnung der Bauten, Anordnung der Nutzungen, Gestaltung der Grundrisse, Fassadengestaltung)

- Prüfung einer Erweiterung der Lärmschutzwand entlang der Umfahrungsstrasse (Koblenzerstrasse) in Abstimmung mit dem Kanton

4 Erschliessung und Mobilität

Art. 19 Grundsätze

- a. Im neuen Quartier wird ein engmaschiges, durchgängiges und barrierefreies Wegenetz angestrebt, das direkte Verbindungen zum Bahnhof sowie den Strassen- und Bahnquerungen ermöglicht.
- b. Die oberirdischen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr sollen grundsätzlich auf die Gewerbestrasse und die Erschliessungswege beschränkt werden. Notzufahrten (Blaulichtorganisationen, Umzug etc.) über andere Flächen sind möglich.
- c. Flächen für den motorisierten Individualverkehr (z.B. Wendemöglichkeiten) sind in die Freiraumgestaltung einzubeziehen.

Art. 20 Gewerbestrasse mit Haupterschliessungsfunktion

- a. Die Gewerbestrasse hat für das Quartier Haupterschliessungsfunktion. Sie dient dem MIV, dem Fuss- und Radverkehr und als Aufenthaltsraum.
- b. Der Regelquerschnitt der Gewerbestrasse ist auf den Begegnungsfall PW/LKW gemäss VSS-Norm auszulegen (Mindestbreiten: bei Begegnungszone 4.8 m / bei Tempo 30 Zone 5.2 m). Östlich der Fahrbahn ist ein Gehbereich von mind. 2.0 m vorzusehen. Differenzierungen in der weiteren Projektierung sind möglich.

Art. 21 Erschliessungswege

- a. Die Erschliessungswege dienen der Feinerschliessung und der Adressbildung der Bebauungen.
- b. Auf den Erschliessungswegen gilt das Prinzip der Koexistenz. Der Regelquerschnitt der Erschliessungswege ist auf den Begegnungsfall PW/PW gemäss VSS-Norm auszulegen (Mindestbreite: Tempo 30 Zone 4.4 m). Differenzierungen in der weiteren Projektierung sind möglich.

Art. 22 Fuss- und Radverkehr

- a. Das gesamte Erschliessungsnetz muss über attraktive, ausreichend dimensionierte und sichere Flächen für den Fuss- und Radverkehr verfügen.
- b. Die im «Teilplan Erschliessung und Mobilität» bezeichneten Verbindungen «Fuss- und Radweg Freiraumband» und der «sekundäre Fussweg» sind durchgehend zu erstellen und als wichtige Bestandteile des übergeordneten Fuss- und Radwegnetzes einheitlich auszugestalten. Sie sind öffentlich zugänglich zu halten. Der Öffentlichkeitsgrad muss in der Gestaltung erkennbar sein.
- c. Die im «Teilplan Erschliessung und Mobilität» bezeichneten Anbindungen für den Fuss- und Radverkehr zum Quartierumfeld bezwecken eine optimale Vernetzung mit dem übergeordneten Netz.
- d. Die im «Teilplan Erschliessung und Mobilität» bezeichneten Fuss- und Radverkehrsflächen sollen abgestimmt mit der Freiraumgestaltung und -nutzung als sichere und attraktive Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche umgesetzt werden.

Art. 23 Verkehrsregime

- a. Im gesamten Perimeter sind quartierverträgliche Verkehrsregime vorzusehen (Tempo 30 Zone oder Begegnungszone).
- b. In dem im «Teilplan Erschliessung und Mobilität» bezeichneten Bereich «Gewerbestrasse – Begegnungszone» ist die Einführung einer Begegnungszone (Tempo 20 Zone, Fussgängervortritt) zu prüfen.
- c. An den im «Teilplan Erschliessung und Mobilität» bezeichneten Stellen sind Wen-demöglichkeiten vorzusehen.

Art. 24 Mobilitätskonzept

- a. Für den Perimeter ERP ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. In diesem sind folgende Massnahmen zu prüfen:
 - Förderung Fuss- und Veloverkehr
 - Bikesharing- und CarSharing-Angebote
 - Anreize für die Nutzung von Bahn und Bus
 - Spezielle Wohnungsangebote (z.B. autoarmes Wohnen)
- b. In das Mobilitätskonzept zu integrieren ist ein Monitoring-/Controllingsystem. Dieses hat Massnahmen zu umfassen, mit denen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden kann.

Art. 25 Parkierung

- a. Es sind Bebauungen mit einem reduzierten Parkfelderbedarf zu fördern. Autoarmes Wohnen ist möglich. Der Reduktionsfaktor ist abgestimmt auf das Mobilitätskonzept zu definieren.
- b. Die MIV-Parkierung hat in Gebäuden, vorzugsweise unterirdisch zu erfolgen. Ausgenommen von der Vorgabe sind Parkfelder für Besuchende, Kundschaft und Car-Sharing.
- c. Die Erschliessung von Parkierungsanlagen ist direkt ab der Gewerbestrasse oder auf der westlichen Hälfte der Erschliessungswege anzuordnen. Erschliessungen unterschiedlicher Parkierungsanlagen sind möglichst zusammenzufassen und gestalterisch gut in die Umgebung einzupassen.

5 Freiraum

Art. 26 Grundsätze

- a. Das Freiraumband, die Erschliessungswege mit den angrenzenden Freiräumen, die Gewerbestrasse mit den Vorzonen und Platzbereichen gemäss dem «Teilplan Freiraum» sind in der weiteren Planung im Rahmen eines Erschliessungs- und Freiraumkonzeptes übergreifend für das Gesamtgebiet zu gestalten und genauer festzulegen. Die genannten Freiräume sind öffentlich zugänglich zu halten. Die Umsetzung und der Unterhalt der Gewerbestrasse, der Erschliessungswege und des Bahnhofplatzes Ost erfolgt durch die Gemeinde. Die Umsetzung und der Unterhalt aller weiteren Freiräume erfolgt durch die Eigentümerschaften der Baubereiche.
- b. Es sind gemäss § 45 BauG (vom 16. März 2010) und § 54 BNO (vom 10. Januar 2013) gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von mind. 15%

der anrechenbaren Geschossfläche anzulegen. Die Bedarfsabdeckung ist je Planungseinheit gemäss «Teilplan Umsetzung» nachzuweisen.

- c. Bei der Gestaltung von Freiflächen ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Dächer sind, sofern keine vollflächigen Solaranlagen erstellt werden, gemäss § 47 BNO (vom 10. Januar 2013) zu begrünen. Es ist auf eine ökologisch wertvolle Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu achten.
- d. Die Oberflächenbeschaffenheit der Freiräume und Bauten sowie die Bepflanzung sollen ein angenehmes Lokalklima begünstigen (Kühleffekt). Ein Teil der Fassaden ist nach Möglichkeit zu begrünen.
- e. In den Baubereichen C, D, F und G sind mindestens 20 % der Flächen der Baubereiche so auszugestalten, dass die Pflanzung und die Überlebensfähigkeit von gross- und mittelkronigen Bäumen gewährleistet ist. In diesen Bereichen sind keine unterirdischen Bauten zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann die Überlebensfähigkeit von Bäumen mit einer Überdeckung von 1.5 m und einem Wurzelbereich von 10 m² gesichert werden.

Art. 27 Strassenraum Gewerbestrasse

- a. Der Strassenraum der Gewerbestrasse ist sicher, einheitlich und attraktiv zu gestalten.
- b. Die Strassenraumgestaltung hat bis an die Fassaden zu erfolgen und ist auf die angrenzenden Erdgeschossnutzungen abzustimmen. In den Vorzonen Gewerbestrasse werden Fussgängerbereiche und die im «Teilplan Freiraum» dargestellten Baumreihen angeordnet. In der Anzahl beschränkte, gut eingepasste Kurzzeitparkfelder sind zulässig. Begrünte Pufferzonen sind nur in Vorzonen vor durch Wohnen genutzten Erdgeschossen zulässig, ansonsten sind die Flächen öffentlich auszugestalten und zugänglich zu halten.

Art. 28 Plätze Gewerbestrasse

- a. Entlang der Gewerbestrasse sind die im «Teilplan Freiraum» bezeichneten Plätze zu realisieren. Die Plätze sind öffentlich, barrierefrei zugänglich, mit Aufenthaltsqualitäten und hohen gestalterischen Qualitäten anzulegen. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind in die Gestaltung einzubeziehen. Es sind Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten vorzusehen. In der Anzahl beschränkte, gut eingepasste Kurzzeitparkfelder sind zulässig.
- b. Im Zusammenhang mit der Platzgestaltung am Bahnhof ist der Zugang zur Bahnhofunterführung aufzuwerten.

Art. 29 Freiraumband

- a. Das Freiraumband gemäss «Teilplan Freiraum» ist ein öffentlich zugänglicher Freiraum mit Verbindungs-, Aufenthalts- und ökologischer Funktion.
- b. Im Freiraumband sind Spiel- und Freizeitangebote sowie Aufenthaltsbereiche für das ganze Quartier vorzusehen.
- c. Nach Möglichkeit sind in die Freiraumgestaltung integrierte ergänzende Lärmschutzmassnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Freiraumband und in den angrenzenden Bereichen vorzusehen.
- d. Die Möglichkeiten der Retention im Freiraumband für Flächen westlich davon sind zu prüfen.

Art. 30 Erschliessungswege

Die Erschliessungswege mit den angrenzenden Freiräumen sind jeweils nach einem gesamtheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten.

Art. 31 Gewerbehof

Der Gewerbehof ist als Aufenthaltsbereich zu gestalten, welcher auch den Bedürfnissen für die Anlieferung von Gewerbenutzungen gerecht wird.

Art. 32 Freiräume Baubereich

Pro Baubereich ist mindestens ein öffentlich zugänglicher Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsnutzungen innerhalb des Baubereichs vorzusehen. Die im «Teilplan Freiraum» symbolisch dargestellten und als «Freiraum Baubereich» bezeichneten Räume sind gut in das öffentliche Wegenetz einzubinden.

Art. 33 Portale

Die im «Teilplan Freiraum» bezeichneten Bereiche «Aufwertung Portale» sind als wichtige Eingänge zum Quartier besonders sorgfältig zu gestalten. Die Zugänge zu den Unterführungen der Koblenzerstrasse sind baulich aufzuwerten (grosszügigere, hinderisfreie Zugangsbereiche) und zusammen mit dem Freiraumband umzusetzen.

6 Nachhaltigkeit

Art. 34 Klima und Ökologie

Bei der weiteren Entwicklung sind die klimatischen Aspekte mitzudenken. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Gebäudestellungen, die Gebäudedimensionen sowie die Oberflächenbeschaffenheit von bebauten und unbebauten Bereichen.

Art. 35 Kaltluftkorridore

Die Erschliessungswege schaffen Kaltluftkorridore für die abfallenden Hangluftströme und sollen grosszügig dimensioniert und offen gestaltet werden. Entlang der Erschliessungswege sind zwingend schattenspendende Bäume vorzusehen. Die prinzipiell mögliche Anordnung und die Anzahl der Bäume ist im Freiraumkonzept zu untersuchen und anschliessend im Rahmengestaltungsplan zu regeln.

Art. 36 Energieversorgung, energieeffiziente und ökologische Bauweise

- a. Angestrebt wird eine wirtschaftliche, umweltschonende und technisch innovative Energieversorgung des Quartiers.
- b. Als Richtlinie für die Erstellung von Bauten und Anlagen gilt der SIA-Effizienzpfad Energie.
- c. Prioritär ist zur Wärmeversorgung ein Anschluss an die Fernwärme zu verfolgen. Die Verbrennung fossiler Energieträger ausschliesslich zur Wärmeerzeugung (Heizung, Warmwasser) ist im Perimeter bei Neubauten nicht zulässig.

Art. 37 Siedlungsentwässerung und Werkleitungen

- a. Das Meteorwasser von Dächern ist am Ort zu retendieren, als Grauwasser zu nutzen oder nach Möglichkeit versickern zu lassen. Eine allfällige Ableitung in die Kanalisation muss zeitlich gestaffelt erfolgen.
- b. Werkleitungen sind unter öffentlich zugänglichen Flächen zu verlegen.

Art. 38 Abfallentsorgung

Eine quartierbezogene Wertstoffsammelstelle (Altglas, Eisen, Aluminium etc.) kann bei Bedarf an geeigneter Lage im gesamten Perimeter vorgesehen werden. Die Planung, Umsetzung und der Betrieb erfolgen durch die Gemeinde.

7 Qualitätssicherung

Art. 39 Qualitätssicherung

- a. Für den gesamten Perimeter ist ein übergeordnetes Erschliessungs- und Freiraumkonzept auszuarbeiten. Es hat ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Gewerbestrasse, die Erschliessungswege und den Gewerbehof sowie Aussagen zur konzeptionellen Freiraumgestaltung der Flächen ausserhalb der Baubereiche gemäss «Teilplan Bebauung und Nutzung» zu enthalten.
- b. Innerhalb des Perimeters sind städtebaulich und architektonisch hochwertige, auf das übergeordnete Erschliessungs- und Freiraumkonzept (vgl. Art. 26 a) abgestimmte Projekte umzusetzen.
- c. Zur Zielerreichung der hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Qualität werden folgende Verfahren vorgegeben:
 - Für die Qualitätssicherung der Freiraumgestaltung, der Verkehrsräume, der städtebaulichen Einordnung und des architektonischen Ausdrucks setzt der Gemeinderat einen Gestaltungsbeirat ein. Neben den Bauvorhaben werden dem Gestaltungsbeirat auch die Planungen und Konzepte gemäss Art. 42 a und b vorgelegt.
 - Für ortsbaulich wichtige Lagen und prägende Bauten werden qualifizierte Konkurrenzverfahren verlangt (insbesondere erste Bautiefe entlang Gewerbestrasse, Platzgebäude, Bauten mit 5 bis 8 Geschossen). Die Gemeinde wird in die Konkurrenzverfahren einbezogen. Bei Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren kann in den Baubereichen C bis G im jeweiligen Perimeter des Konkurrenzverfahrens die zulässige GFZo Wohnen um 0.05 erhöht werden.

8 Umsetzung

Art. 40 Zuständigkeiten für die Umsetzung

- a. Im «Teilplan Umsetzung» sind die für die Umsetzung relevanten Planungseinheiten bezeichnet.
- b. Die im «Teilplan Umsetzung» als «Planungseinheit Gemeinde» bezeichneten Einheiten sind durch die Gemeinde, die als «Planungseinheit Private» bezeichneten

Einheiten durch die privaten Grundeigentümerschaften zu entwickeln und zu unterhalten.

Art. 41 Etappierung

- a. Die Entwicklung des neuen Quartiers (Strassen, Bebauungen und Freiraumband) erfolgt in Etappen über einen längeren Zeitraum.
- b. Die Erschliessung und das Freiraumangebot muss zu jedem Zeitpunkt den Bedarf abdecken. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- c. Innerhalb der Planungseinheiten C bis G liegende Freiräume müssen mit der Fertigstellung einer angrenzenden Bebauung, spätestens aber mit Erreichen von 50% der zulässigen Gf_o Wohnen gemäss Tabelle Art. 9 c realisiert sein.

Art. 42 Rahmengestaltungsplan und Teilgestaltungspläne

- a. Die verbindlichen Vorgaben für das Gesamtareal mit den Grundzügen der Bebauung und Nutzung, der Erschliessung und Mobilität, der Freiraumgestaltung, der Nachhaltigkeit, der Umsetzung und der Qualitätssicherung gemäss vorliegendem ERP sind in einen Rahmengestaltungsplan zu überführen.
- b. Als Grundlage für den Rahmengestaltungsplan dienen die folgenden Teilkonzepte:
 - Zwingende Teilkonzepte:
 - das übergeordnete Erschliessungs- und Freiraumkonzept (vgl. Art. 26)
 - das Mobilitätskonzept (vgl. Art. 24)
 - Optionales Teilkonzept:
 - die allfälligen ergänzenden Lärmschutzmassnahmen zur Koblenzerstrasse (vgl. Art. 18)
- c. Für die «Planungseinheiten Private» gemäss «Teilplan Umsetzung» gilt ergänzend zum Rahmengestaltungsplan eine Teilgestaltungsplanpflicht. Diese Teilgestaltungspläne regeln, basierend auf einem hochwertigen Richtprojekt die Grundsätze der Bebauung, der internen Erschliessungen und der Freiräume. Die Vorgaben des Rahmengestaltungsplans für die Vorzonen, die Plätze, die Freiräume an Erschliessungswegen, das Freiraumband usw. können mit den Teilgestaltungsplänen auf die Bedürfnisse der Baubereiche und die konkreten Nutzungsabsichten abgestimmt werden. Eine Unterteilung der Teilgestaltungspläne ist nicht zulässig.

9 Schlussbestimmungen

Art. 43 Teilrevision Nutzungsplanung

Die planungs- und baurechtliche Grundlage für die Umsetzung der in diesem Dokument umschriebenen Absichten ist durch eine Teilrevision der Nutzungsplanung zu schaffen.

Art. 44 Inkrafttreten

Der ERP erlangt mit dem Genehmigungsbeschluss durch den Gemeinderat Gültigkeit.

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
+41 56 460 91 11**