

EXEMPLAR Z.H. DER EXEKUTIVEN

Stiftung VISIONMITTE

Entwicklungsrichtplan (ERP)



Richtplankarten und
Bestimmungen

23. Dezember 2005

Impressum

Auftraggeber:

Stiftung VISIONMITTE
Annerstrasse 12, 5200 Brugg
projektleitung@visionmitte.ch

Begleitkommission:

Hanspeter Scheiwiler, Gemeindeammann
Windisch (Vorsitz)
Rolf Alder, Stadtmann Brugg
Urs Säuberli, GR Windisch
Christoph Brun, SR Brugg
Paul Pfister, Departement BVU, ARE
Rolf Schaeren, FHA

Arbeitsgruppe:

Walter Tschudin, GPL VM
(Vorsitz Arbeitsgruppe)
Manuel Alberati, PL VM
Beat Ganz, PL VM
René Birri, Kantonsbaumeister
Reto Candinas, Departement BVU, ARE
Götz Timcke, Departement BVU, AVK
Annette Schmitt, Departement BVU, AHB
Oswald Merkli, PL Campus
Harri Widmer, Bauverwalter Windisch
Lars Scherrer, Bauverwalter Brugg
Silvia Ruoss, Preisrichter
Daniel Kündig, Preisrichter
Peter Heer, Juristische Beratung

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Marco Rupp, PL
Stephan Felber, PL Stv.

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen, Aufgaben und Verbindlichkeit	4
2.	Genehmigungsinhalt	6
	T: Teilgebiete, Bautypologie und Bauvolumen	8
	G: Freiräume und Grünflächen	11
	N: Nutzungen	14
	V: Mobilität, Verkehr, Erschliessung und Parkierung	17
	U: Archäologie, Kultur, Umwelt und Ökologie	19
	F: Finanzierungsgrundsätze	21
	B: Betrachtungsperimeter	24
3.	Genehmigungsvermerke	25
4.	Abkürzungen	26

1. Gesetzliche Grundlagen, Aufgaben und Verbindlichkeit

Gesetzliche Grundlage

Der Entwicklungsrichtplan VISIONMITTE ist ein überkommunaler Richtplan und stützt sich auf die gesetzlichen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnungen der Gemeinde Windisch (§ 7) und der Stadt Brugg (§ 7). Bei der Anpassung der Nutzungsplanung beider Gemeinden wird ein zusätzlicher Grundsatzartikel die Zielsetzung und die Verbindlichkeit regeln. In der kantonalen Gesetzgebung besteht keine Grundlage für einen kommunalen resp. regionalen Richtplan.

Ziel und Zweck

Der Entwicklungsrichtplan hat zum Ziel, für das Gebiet der VISIONMITTE (vgl. Perimeter) eine nachhaltige Entwicklung herbeizuführen. Im Gebiet sollen städtebauliche Akzente geschaffen, die Nutzungsprofile definiert, die Wettbewerbsfähigkeit verbessert und die wirtschaftliche Tragfähigkeit sichergestellt sowie flankierende Massnahmen zum Schutz der Umwelt und der umliegenden Wohnquartiere festgelegt werden.

Aufgaben der Entwicklungsrichtplanung

Der Richtplan zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf und koordiniert die Bestrebungen der beiden Gemeinden. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung, insbesondere für weitere Planungs- und Bewilligungsverfahren. Der Entwicklungsrichtplan setzt sich aus den vier Richtplankarten (Teilgebiete, Bautypologie und Bauvolumen; Freiräume und Grünflächen; Nutzungen; Mobilität, Verkehr, Erschliessung, Parkierung) und den Bestimmungen zu den sieben Themenbereichen zusammen und ist für die nachfolgenden Verfahren wegleitend.

Verfahren und Verbindlichkeit

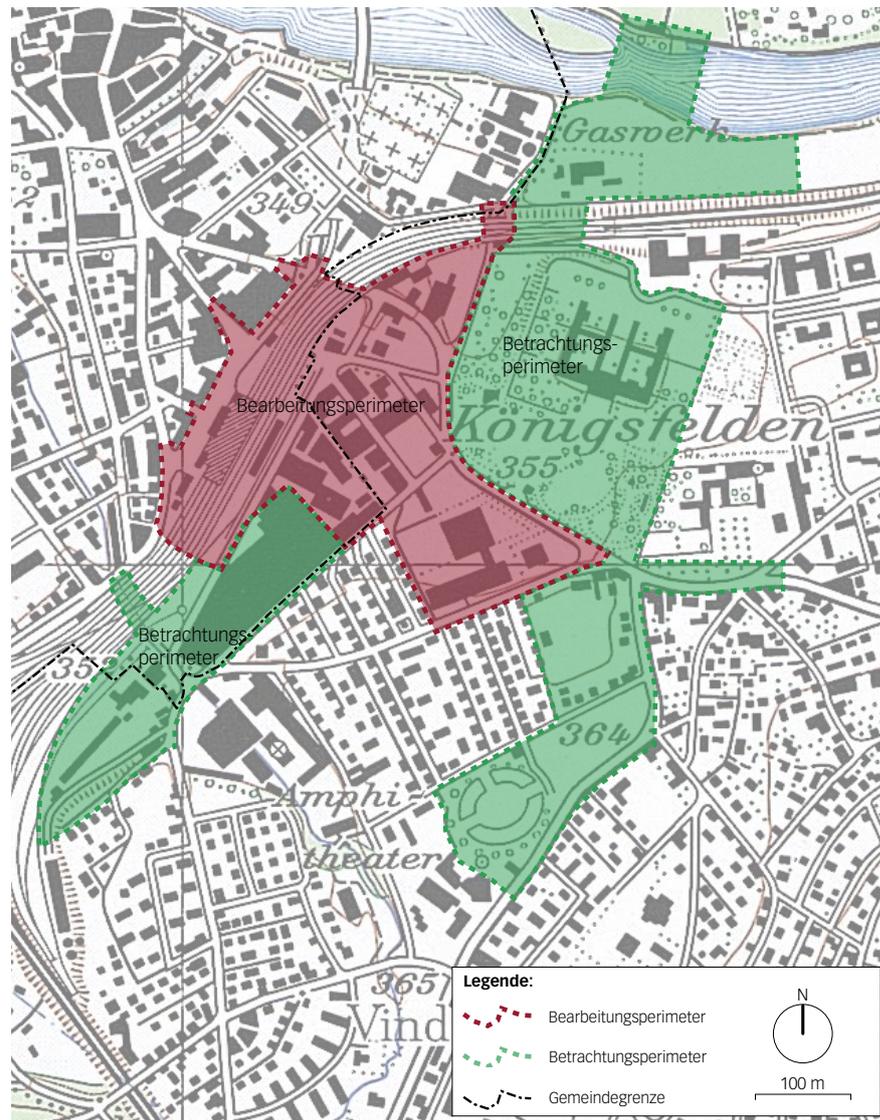
Der Entwicklungsrichtplan wird vom Gemeinderat Windisch und vom Stadtrat Brugg beschlossen und ist behördenverbindlich. Vorbehalten bleiben die Entscheide der zuständigen Organe (z.B. Volk, Parlament) bezüglich der Finanz- und der Nutzungsplanung. Die beiden Einwohnerräte nehmen vom Entwicklungsrichtplan Kenntnis. An veränderte Entwicklungen kann der Entwicklungsrichtplan im gleichen Verfahren angepasst werden. Der Kanton Aargau nimmt vom Entwicklungsrichtplan zustimmend Kenntnis und nimmt die notwendigen Anpassungen am Kantonalen Richtplan vor. Für die Grundeigentümer ist der Entwicklungsrichtplan nicht verbindlich.

Einbezug der Öffentlichkeit

Die Behörden sorgen dafür, dass die Bevölkerung am Verfahren beteiligt wird. Insbesondere orientieren sie die Öffentlichkeit über Grundlagen, Ziele und Massnahmen. Sie nehmen Einwendungen und Vorschläge im Sinne einer Mitwirkung entgegen und prüfen diese bei der weiteren Bearbeitung (§ 3 BauG). Dies gilt auch bei Anpassungen am Entwicklungsrichtplan.

Geltungsbereich

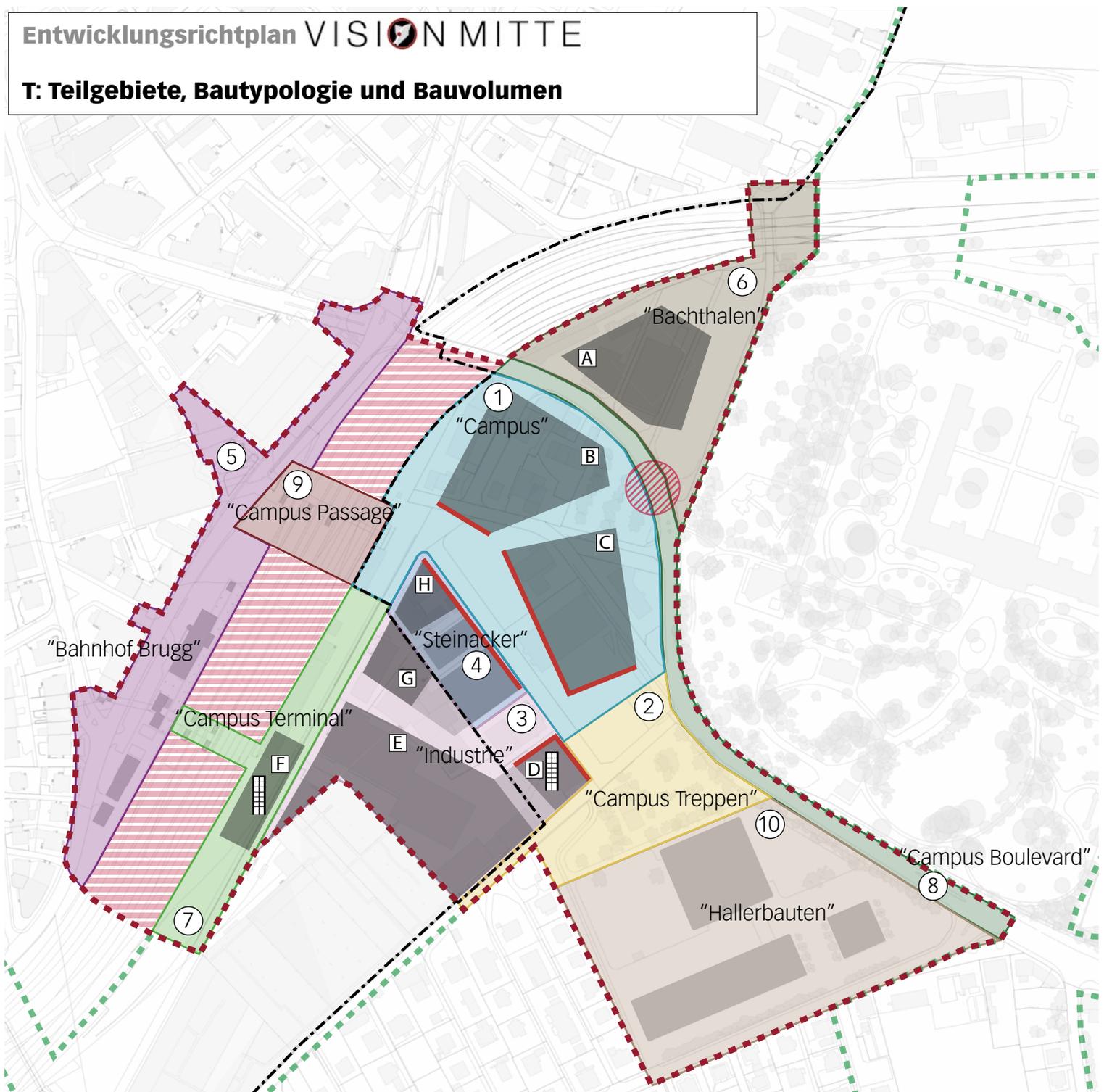
Der Entwicklungsrichtplan umfasst das Gebiet der VISIONMITTE und wird in einen Bearbeitungs- und einen Betrachtungsperimeter unterteilt. Für den Bearbeitungsperimeter werden alle zentralen Randbedingungen für die angestrebte nachhaltige Entwicklung festgelegt. Die Festlegungen zum Betrachtungsperimeter beschränken sich auf die Schnittstellen und die wichtigsten Koordinationsinhalte.



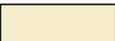
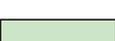
2. Genehmigungsinhalt

Entwicklungsrichtplan VISION MITTE

T: Teilgebiete, Bautypologie und Bauvolumen



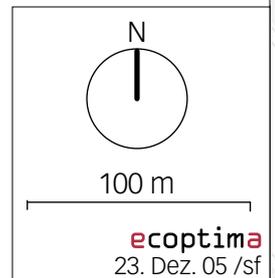
Legende:

-  Teilgebiet 1 (SNP / W)
-  Teilgebiet 2 (W)
-  Teilgebiet 3 (SNP / W)
-  Teilgebiet 4 (SNP)
-  Teilgebiet 5 (W)
-  Teilgebiet 6 (SNP)
-  Teilgebiet 7 (SNP / W)
-  Teilgebiet 8

-  Teilgebiet 9 (W)
-  Teilgebiet 10 (W)
-  mögliche Gebäudeflächen mit Buchstaben (Innenhöfe möglich)
-  Pflichtbaulinie
-  Hochhaus
-  SBB-Gleisflächen; bahnbetriebliche Nutzung
- SNP: Sondernutzungsplan
- W: Wettbewerb

Informationsinhalt:

-  Gemeindegrenze
-  Bearbeitungsperimeter
-  Betrachtungsperimeter
-  Kreislauf Bachthalen



ERP VISIONMITTE

T: Teilgebiete, Bautypologie und Bauvolumen

23.12.05

Ziele

- Das städtebauliche Gesamtbild und die Orientierung im Areal wird durch grossflächige Baukörper und vertikalen Akzenten verbessert.
- Die Achse Bahnhof Brugg - «Campus Passage» - «Campus Forum» - «Campus Treppen» - Königsfelder Park bildet die Hauptschlagader mit erhöhter städtebaulicher Ausgestaltung.
- Die Baulinien verbessern die Orientierung im Gebiet und sichern die notwendigen Freiräume.
- Die Übergänge vom ERP-Perimeter zu den benachbarten Wohnquartieren werden verträglich ausgestaltet. Insbesondere wird eine hohe Wohnqualität der benachbarten Wohnquartiere - auch im Übergangsbereich zwischen Bearbeitungsperimeter und Wohnquartier - angestrebt.

Themenbereiche

Vorbemerkungen

Teilgebiete: Die Teilgebiete zeigen die funktionalen Zusammenhänge zwischen Hochbauten, Freiräume und Erschliessung auf. In der Anpassung der BNO wird eine SNP-Pflicht für bestimmte Teilgebiete gefordert. Die SBB-Gleisanlagen dienen ausschliesslich den bahnbetrieblichen Nutzungen und werden im Entwicklungsrichtplan nicht bearbeitet.

Mögliche Gebäudeflächen: Die Gebäudeflächen bestimmen die konkrete Lage und die maximale Ausdehnung der Baukörper. Mit Ausnahme der Baukörper gegenüber der Pflichtbaulinie sind Abweichungen möglich, sofern der Charakter der Bauten bzw. der Aussenräume nicht wesentlich tangiert wird. Ebenso sind Innenhöfe möglich.

1. «Campus» (Teilgebiet 1)

Die neuen Nutzungen (vgl. Kapitel Nutzung; nachfolgend «ERP N» genannt) in Teilgebiet 1 werden in zwei nicht rechtwinklig angeordneten, eckigen, starken und eigenständigen Baukörpern mit geraden Fassaden konzentriert. Innenhöfe sind denkbar. Die eingetragenen Pflichtbaulinien dienen der Platzgestaltung und zur Orientierung im Gebiet (vgl. ERP G). Fassaden der neuen Gebäude sind auf diese Linie zu stellen. Lücken sind möglich. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 24m ab Niveau Forum und muss auf der Pflichtbaulinie eingehalten werden. Zusätzliche Attikas sind in diesem Teilgebiet nicht möglich (Ausnahme: technische Räume). Die Fassaden zu den öffentlichen Plätzen und Wegsystemen hin sind so auszugestalten, dass öffentliche EG-Nutzungen möglich sind. Die (provisorische) Zufahrt zum Bahnhofsgebiet ist zu sichern (vgl. ERP V). Für das Gebiet besteht eine Wettbewerbs- und Sondernutzungsplanpflicht.

2. «Campus Treppen» (Teilgebiet 2)

In einem Wettbewerbsverfahren soll die Verträglichkeit einer allfälligen Nutzungserweiterung mit dem Umfeld (z.B. Höhenbegrenzung, Situierung, Gestaltung) geprüft werden. Der Gestaltung der bestehenden Hangkante ist besondere Beachtung zu schenken (vgl. ERP G: «Campus Treppen»). Die Trasseefreihaltung für die Nordumfahrung Windisch auf der unteren Klosterzelgstrasse (Wohnquartier bis Einfahrt Zürcherstrasse) wird im Kantonalen Richtplan geregelt.

3. «Industrie» (Teilgebiet 3)

Die neuen Nutzungen (vgl. ERP N) in Teilgebiet 3 sind in nicht rechtwinklig angeordneten, eckigen, starken und eigenständigen Baukörpern mit geraden Fassaden zu konzentrieren. Als städtebaulicher Akzent im Gebiet wird im Bereich der eingetragenen Pflichtbaulinie ein Hochhaus mit mindestens 30m und maximal 50m Höhe erstellt. Die Pflichtbaulinie wird als Abgrenzung zum notwendigen Freiraum im Teilgebiet 3 verstanden (vgl. ERP G). Die maximale Gebäudehöhe im Restgebiet beträgt 24m. Die Baubegrenzungslinie der Hochbauten ist von der Lage der neuen Umfahrungsstrasse NK118 und der Ausgestaltung des Busterminals Süd (vgl. ERP V) abhängig. Für das Gebiet besteht eine Wettbewerbs- und Sondernutzungsplanpflicht.

4. «Steinacker» (Teilgebiet 4)

In Teilgebiet 4 können rechtwinklig angeordnete Bauten realisiert werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 24m. Die eingetragene Pflichtbaulinie dient der Platzgestaltung und zur Orientierung im Gebiet (vgl. ERP G). Fassaden der neuen Gebäude sind auf diese Linie zu legen. Lücken sind möglich. Die Fassaden zum «Campus Forum» (vgl. ERP G) hin sind so auszugestalten, dass öffentliche EG-Nutzungen möglich sind. Die Baubegrenzungslinie der Hochbauten gegen Nordwesten ist von der Freigabe der Geleise, der Breite der NK118 (Stichwort Einspurstreifen) und des Platzbedarfs des Busterminals Süd (vgl. ERP V) abhängig. Für das Gebiet besteht eine Sondernutzungsplanpflicht.

5. «Bahnhof Brugg» (Teilgebiet 5)

Das Bahnhofsareal Brugg (inkl. angrenzender Neumarkt) wird insgesamt gestalterisch und funktional aufgewertet, als zentraler Ort im Stadtgefüge erlebbar und für die Benutzer attraktiver. Es entsteht ein Ort der Begegnung, der Identifikation, des Bewegens und Verweilens. Die Gestaltung trägt den Bedürfnissen des öffentlichen und des Langsamverkehrs optimal Rechnung. Für das Gebiet besteht eine Wettbewerbspflicht.

6. «Bachthalen» (Teilgebiet 6)

Die neuen Nutzungen (vgl. ERP N) in Teilgebiet 6 sind in einem eckigen und starken Baukörper mit geraden Fassaden zu konzentrieren. Er hat von der Typologie auf die Neubauten in Teilgebiet 1 sowie auf die neuen Hochhäuser in den Teilgebieten 3 und 7 Bezug zu nehmen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18m. Für Wohnnutzung ist ein Innenhof oder eine innenhofähnliche Ausgestaltung notwendig. Für das Gebiet besteht eine Sondernutzungsplanpflicht.

7. «Campus Terminal» (Teilgebiet 7)

Mit dem Neubau in Teilgebiet 7 soll ein städtebaulicher Akzent für das Bahnhofsgebiet Brugg/Windisch angestrebt werden. Bei Erstellung eines Hochhauses beträgt die Gebäudehöhe für dieses Hochhaus maximal 60m. Die städtebauliche Qualität soll über die Sondernutzungsplanung (Wettbewerb) gesichert werden. Der Durchstich der Unterführung Mitte sollte spätestens mit dem Baukörper realisiert werden. In diesem Teilgebiet ist zudem der Busterminal Süd sowie P+R/K+R zu realisieren (vgl. ERP V).

8. «Campus Boulevard» (Teilgebiet 8)

Das Teilgebiet 8 beinhaltet ausschliesslich Strassenraum.

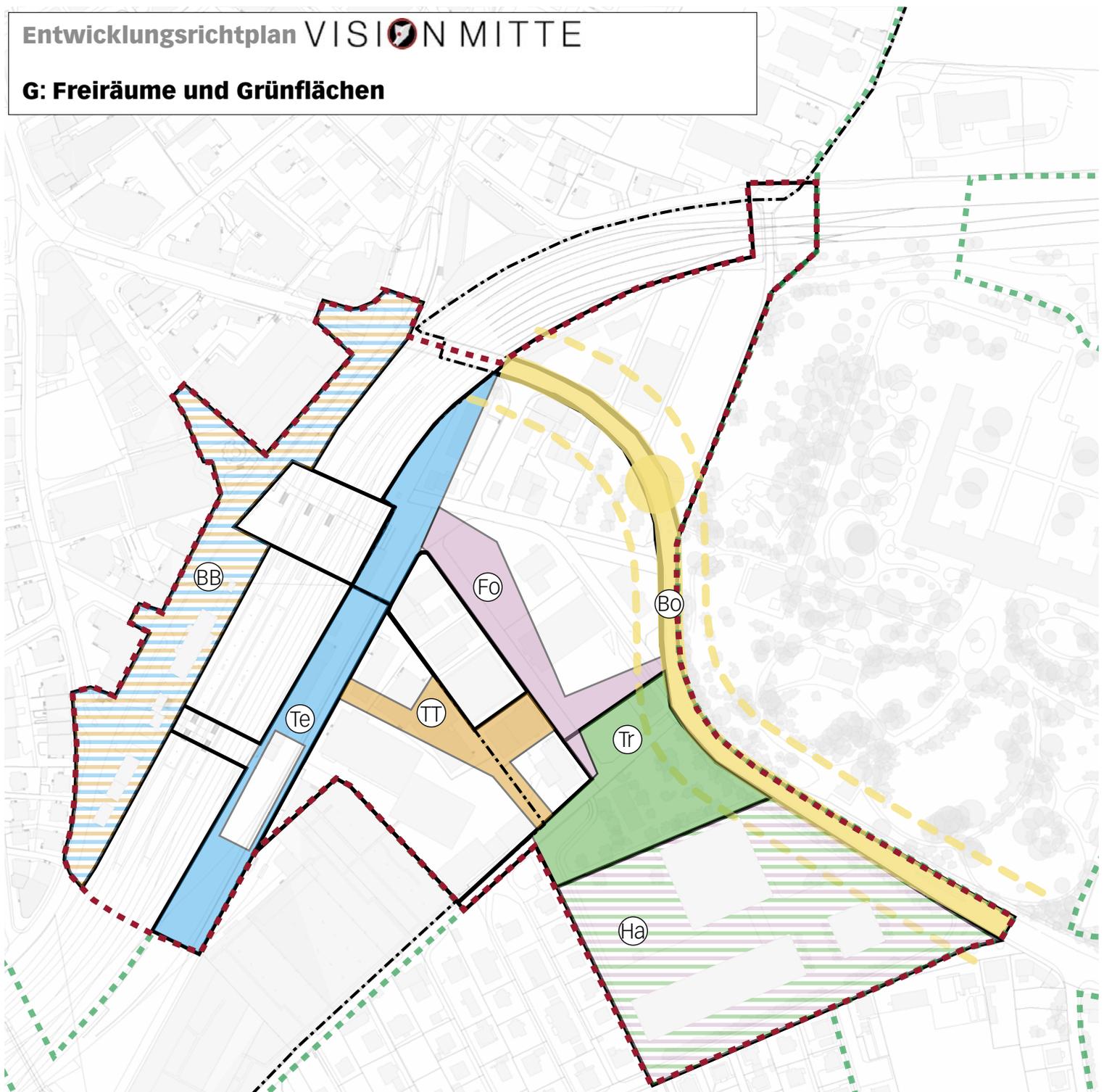
9. «Campus Passage» (Teilgebiet 9)

Die Fuss- und Radunterführung Ost («Campus Passage») wird als Verbindung zwischen dem Bahnhofplatz Brugg resp. Neumarkt und dem «Campus Forum» (vgl. ERP G) aufgewertet. Die bestehende Trennung zwischen Brugg und Windisch ist durch attraktive Querungen aufzuweichen. Dabei wird die Anlage grosszügig dimensioniert. Die Projektvorschläge aus dem zweistufigen Studienauftrag bezüglich dem Bahnhofplatz Brugg (vgl. oben) sind für die Gestaltung der Aufgangssituation der «Campus Passage» zu berücksichtigen. Neben der teilweise betrieblich getrennten Wegführung wird angestrebt, die Passage mit öffentlichen Nutzungen zu beleben. Für das Gebiet besteht eine Wettbewerbspflicht.

10. «Hallerbauten» (Teilgebiet 10)

Das Teilgebiet umfasst die bestehenden Fachhochschulbauten von Fritz Haller. Die Qualität der Parkanlage darf durch die allfällige Zusatznutzung nicht beeinträchtigt werden (Wettbewerbsvorgabe). In diesem Teilgebiet kommt ein zusätzlicher Baukörper in Frage, wenn die übergeordneten Ziele zur Erhaltung des Ensembles der bestehenden Hallerbauten, die Erweiterung des Königfelder Parks und die Erstellung der «Campus Treppen» gesichert sind. Für das Gebiet besteht eine Wettbewerbspflicht.

G: Freiräume und Grünflächen

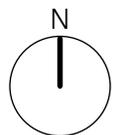


Legende:

-  Campus Forum (Fo)
-  Campus Boulevard (Bo)
-  Campus Terminal (Te)
-  Campus Treppen (Tr)
-  Verbindung Campus Terminal und Campus Treppen (TT)
-  Bahnhof Brugg (BB)
-  Hallerbauten (Ha)

Informationsinhalt:

-  Teilgebietsgrenzen (vgl. Karte T)
-  Gemeindegrenze
-  Bearbeitungsperimeter
-  Betrachtungsperimeter



100 m

Ziele

- Für die einzelnen im Entwicklungsrichtplan vorgesehenen Freiflächen und Grünräume werden spezifische städtebauliche Qualitäten definiert.
- Die landschaftlichen Qualitäten der Parkanlagen Königsfelden werden in einem fließenden Übergang mit ergänzenden Elementen bis an die städtischen Freiräume am Bahnhof SBB geführt. Der Übergang findet vom naturnahen Park zum stadtnahen Freiraum statt.
- Der Bereich der Zürcherstrasse wird mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept städtebaulich aufgewertet.

Themenbereiche

1. Ausscheidung von Freiräumen

Es werden öffentliche und halböffentliche Freiräume unterschieden. Die halböffentlichen Freiräume beinhalten Fusswege und Detailerschliessungen, welche ein Gebäude erschliessen und schliessen Innenhöfe, vorgelagerte Grünflächen, Parkieranlagen und allfällige Durchgänge resp. Treppen ein. Unter den öffentlichen Freiräumen werden Platzanlagen inklusive Fuss- und Radwege verstanden, welche für die Qualität, Identifikation und übergeordnete Langsamverkehrerschliessung des Gebietes notwendig sind. Sie sind der Öffentlichkeit voll zugänglich. Grundsätzlich hat die Erstellung dieser öffentlichen Freiräume mit der Umnutzung und Neuüberbauung zu erfolgen. Nach der Erstellung werden die öffentlichen Flächen der öffentlichen Hand überführt, welche für den Unterhalt und die Erneuerung zuständig ist.

2. Hauptplatz «Campus Forum» (Fo)

Für die Identifikation des Gebietes, als Eingang zur Fachhochschule sowie als Eintritt ins Gebiet und für ein erlebbares städtisches Leben ist der Hauptplatz («Campus Forum») des neuen Campus Areals wesentlich. Der als durchgrünter Stadtraum konzipierte Platz ist in seiner Form definiert. Neben den Grünanlagen sind auch Wasserflächen für den Platz denkbar. Die öffentlichen Erdgeschossdienstleistungen der Teilgebiete 1, 3 und 4 werden vom «Campus Forum» her erschlossen.

3. «Campus Treppen» (Tr)

Die «Campus Treppen» zwischen dem neuen Campusgebiet und den bestehenden Hallerbauten inszenieren die topographische Geländekante. Mit verschiedenen Wegführungen wird die Verbindungsfunktion erfüllt. Zudem dienen die «Campus Treppen» als Begegnungs- und Verweilort. Die «Campus Treppen» können in einen Baukörper eingebunden, aber auch als Teil der Parkgestaltung ausgebildet sein. Die vorgelagerte Platzanlage dient als Verbindungsplatz zwischen dem Campus Areal und dem historischen Königsfelder Park. Der Platz ist deshalb locker als Stadtgrün durch ähnliche Baumarten wie im Königsfelder Park auszugestalten. Die Gestaltung des Platzes nimmt mit dem angrenzenden Übergang über den «Campus Boulevard» Bezug zum Königsfelder Park (vgl. ERP V).

4. Strassengestaltung «Campus Boulevard» (Bo)

Die Zürcherstrasse K117 («Campus Boulevard») wird richtungsgetreunt geführt. Diese ist – basierend auf einem Betriebs- und Gestaltungskonzept – vertraglicher (z.B. vereinfachte Überquerung für den Langsamverkehr) auszugestalten. Der Strassenabschnitt entlang dem Campusareal trägt zum Image des Areals bei. Der «Campus Boulevard» ist an definierten Stellen überquerbar (vgl. ERP V). Die Gestaltung des Königsfelder Parks wird über die Zürcherstrasse hinweg ins Campusgebiet fortgeführt. Die Vernetzung wird über die Gestaltung (z.B. Mittelstreifen) und die Baumreihe in Mittellage erwirkt.

5. Strassen- / Platzgestaltung «Campus Terminal» (Te)

Der «Campus Terminal» ist als gestalteter, städtischer Raum konzipiert, welcher mit dem Bahnhof verbundene Funktionen wie Busterminal Süd, Park+Ride, Kiss+Ride, Bike+Ride, Industrieverkehr (Industrie- und Werkverkehr auf Strasse und Schiene) u.a. aufnimmt. Die Planung und Realisierung des nordöstlichen Teils des «Campus Terminals» wird u.a. mit der Erstellung des Busterminals Süd sowie von Bike+Ride vorgenommen. Der südöstliche Teil ist zusammen mit der Realisierung des Hochhauses und dem Park+Ride/Kiss+Ride in Teilgebiet 7 zu erstellen. Der Perimeter wird mit einem adäquaten städtischen Grün (Bäume) gestaltet.

6. Verbindung «Campus Treppen» und «Campus Terminal» (TT)

Die Verbindung zwischen Königsfelder Park und der Unterführung Mitte erfolgt über einen oder mehreren attraktiv ausgestalteten Langsamverkehrsräumen. Die einzelnen Teilbereiche dieser Langsamverkehrsräume können eigenständigen Charakter aufweisen und Grünbereiche oder Hartplätze umfassen. Wenn bestehende Bauten im vorgesehenen Freiraum abgebrochen werden, sind die frei werdenden Areale für öffentliche Freiflächen bestimmt.

7. Freiraumgestaltung Bahnhof Brugg (BB)

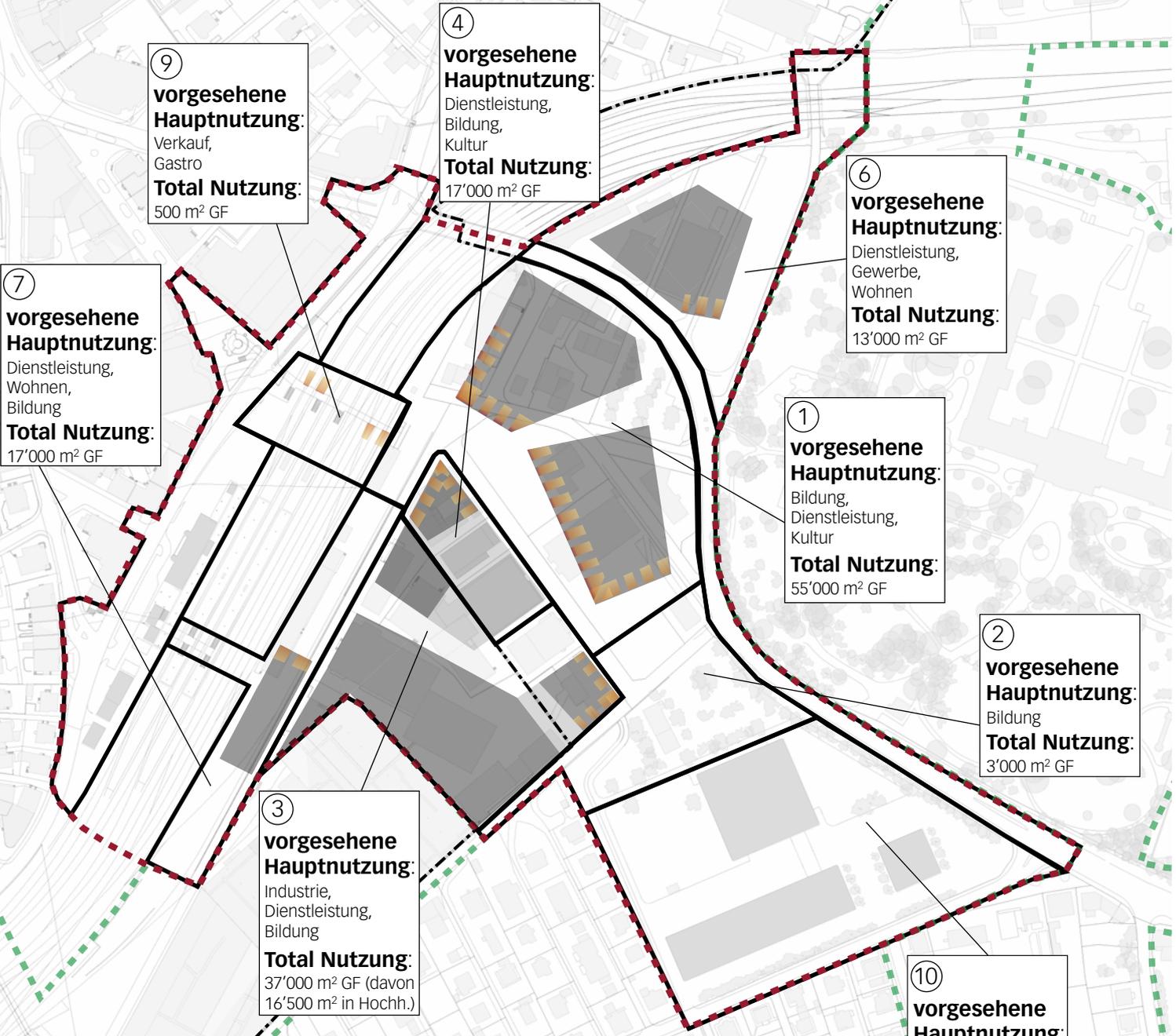
Das Bahnhofsgelände soll seiner Bedeutung als wichtiger Umsteigeknoten entsprechend als Ort der Begegnung, der Identifikation, des Bewehens wie auch des Verweilens geprägt werden. Der Freiraum um den Bahnhof Brugg wird mit einem Wettbewerbsverfahren geklärt.

8. Freiraumgestaltung Hallerbauten (Ha)

Die architektonisch wertvollen Hallerbauten werden mit den umgebenden Freiräumen als Teil des Gesamtparkes verstanden. Damit eine attraktive Gestaltung des Aussenraums ermöglicht wird, sollen die Parkierungs- und Verkehrsflächen reduziert werden (vgl. dazu ERP V).

Entwicklungsrichtplan VISION MITTE

N: Nutzungen



Legende:

Verkauf/Gastro im EG (entlang der Fusswege)

Informationsinhalt:

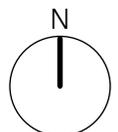
Teilgebietsgrenzen

mögliche Gebäudeflächen

Gemeindegrenze

Bearbeitungsperimeter

Betrachtungsperimeter



100 m

ERP VISIONMITTE **N: Nutzungen** **23.12.05**

Ziele

- Im Bearbeitungsperimeter wird ein breites Nutzungsspektrum mit Schwerpunkt Bildung angestrebt.
- Publikumsintensive Nutzungen (Verkauf, Gastro u.a.) im EG-Bereich werden entlang der publikumsattraktiven Langsamverkehrsräume verlangt.
- Ein minimaler Wohnanteil wird festgelegt.
- Im Bearbeitungsperimeter werden Kulturnutzungen gefördert.

Themenbereiche

1. Nutzungsdichte und Nutzungsarten in der Übersicht

Im gesamten Bearbeitungsperimeter sind Nutzungen im Bereich Bildung, Dienstleistungen, Büro, Gewerbe, Kultur und Freizeit möglich. Wohnen ist in den Teilgebieten 1, 3, 4, 6 und 7 notwendig. Verkauf und Gastro sind ebenfalls notwendig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen und nicht ein regionales Einzugsgebiet besitzen (vgl. Punkt 6). Industrienutzung ist nur in Teilgebiet 3 möglich.

Die gesamte maximal realisierbare Geschossfläche (GF) im Bearbeitungsgebiet beträgt 178'500 m². Die Verteilung dieser Geschossflächen auf die einzelnen Teilgebiete erfolgt grundsätzlich gemäss nachfolgender Tabelle. In der Tabelle ist der Wohnanteil als Minimum zu verstehen. Ebenfalls ist das ausgewiesene Nutzungsmass an Kultur/ Freizeit/ Verkauf/ Gastro als Minimum zu verstehen. Abweichungen vom vorgesehenen Nutzungsmass resp. -art pro Teilgebiet sind in untergeordnetem Masse bei Einhaltung der Gesamtbilanz und mit vertraglicher Festlegung mit Eintrag im Grundbuch zulässig, wenn das städtebauliche Konzept eingehalten werden kann.

	Grundfläche	Nutzung TOTAL	minimale Nutzungsanteile	
			Wohnen (min.)	Kultur/ Freizeit/ Verkauf/ Gastro (min.)
	m ²	m ²	in %	in %
Teilgebiet 1 «Campus»	27'150	55'000	10	5
Teilgebiet 2 «Campus Treppen»	8'950	3'000	-	5
Teilgebiet 3 «Industrie» Hochhaus D:	15'780	20'500 16'500	15	5
Teilgebiet 4 «Steinacker»	4'250	17'000	10	5
Teilgebiet 5 «Bahnhof Brugg»	15'350	bestehender SNP		
Teilgebiet 6 «Bachthalen»	13'850	13'000	20	5
Teilgebiet 7 «Campus Terminal»	5'300	17'000	20	5
Teilgebiet 8 «Campus Boulevard»	7'750	-		
Teilgebiet 9 «Campus Passage»	4'200	500	-	100
Teilgebiet 10 «Hallerbauten»	25'250	36'000	-	5
<i>TOTAL max.</i>	127'830	178'500		

2. Festsetzungen zu bestehenden Nutzungen

Die bestehenden Nutzungen besitzen im Bearbeitungsperimeter grundsätzlich Bestandesgarantie. Bestehende Nutzungen wie Kantonsarchäologie, Restaurant oder Wohnnutzungen sind möglichst in den neuen Bauten zu integrieren. Nutzungserweiterungen sind nur nach den Vorgaben des ERPs oder in untergeordnetem Masse möglich. Wenn Nutzungen verlegt werden, wird das neue Potenzial für Nutzungen resp. Freiflächen gemäss Vorgaben des Entwicklungsrichtplanes genutzt.

3. Festsetzungen zu Wohnnutzungen

Für die einzelnen Teilgebiete gilt der Mindestwohnflächenanteil gemäss obenstehender Tabelle. Wird in einem Teilgebiet mehr Nutzfläche für Wohnen realisiert, wird entsprechend weniger Nutzung aus dem Bereich Büro/ Dienstleistung/ Industrie und Bildung erstellt. Eine gewisse Übertragung des ausgewiesenen Wohnflächenanteils in ein anderes geeignetes Teilgebiet ist gestattet, wenn sachliche Gründe dafür sprechen und die Nutzungsdurchmischung im Teilgebiet gewährleistet ist. Die Wohnnutzungsübertragung ist im Grundbuch festzuhalten.

4. Festsetzungen zur Bildung den öffentlichen Nutzungen

Die öffentlichen Nutzungen stellen im Bearbeitungsperimeter ein Schwergewicht dar und beziehen sich vorab auf den Bereich Bildung und Schulung, wozu Schulen des Kantons oder privater Trägerschaften gehören können.

5. Festsetzungen zu Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (Büro/ DL/ Industrie)

Die industrielle Nutzung beschränkt sich auf das Teilgebiet 3. Je nach Teilgebiet sind Dienstleistungsnutzungen wie Büro in unterschiedlicher Kombination mit den öffentlichen Nutzungen, der Wohnnutzung und den publikumsorientierten Nutzungen erwünscht. Hotel- und Kongressnutzung ist ebenfalls realisierbar. In Teilgebiet 10 sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen nicht möglich.

6. Festsetzungen zu den publikumsorientierten Nutzungen (Verkauf/Gastro)

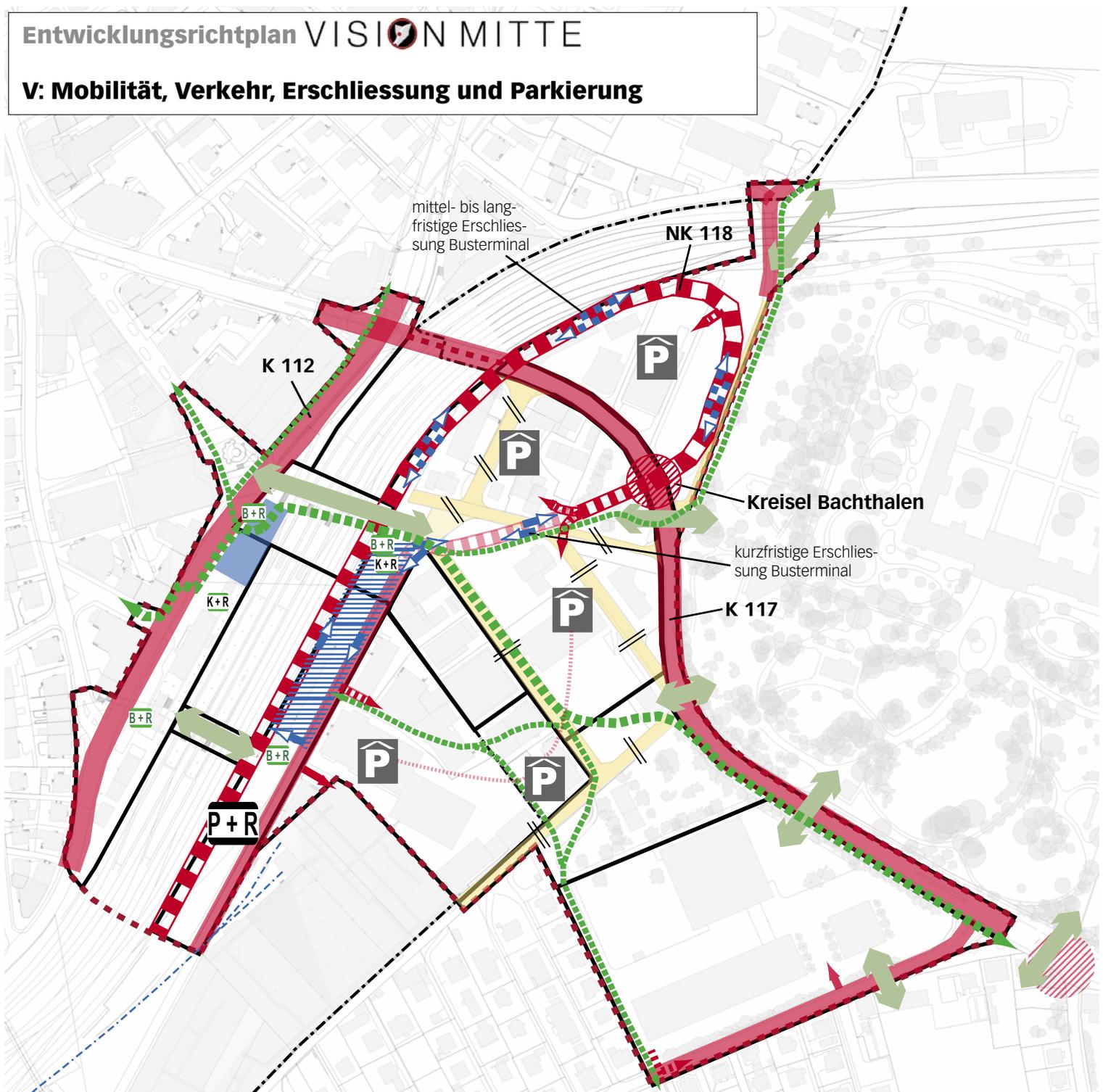
Als publikumsorientierte Nutzungen im Bearbeitungsperimeter werden Dienstleistungen im öffentlichen Interesse wie Restaurants, Take-Aways und schulnahe Läden des täglichen resp. periodischen Gebrauchs (z.B. Papeterie, Buchladen) verstanden. Die publikumsorientierten Nutzungen verstehen sich als Ergänzung zum Einkaufszentrum Neumarkt. Diese Nutzungen sind anteilmässig gemäss Nutzungstabelle (vgl. Punkt 1) zu realisieren und entlang der öffentlichen Freiräume (Laufmeter) sowie im Erdgeschoss (Erdgeschosszeile) vorzusehen. In Teilgebiet 10 sind publikumsorientierte Nutzungen nicht möglich. Die Nutzungsübertragung von Verkauf und Gastro ist im Grundbuch festzuhalten.

7. Festsetzungen zu den öffentlichen Nutzungen (Kultur und Freizeit)

Im Bearbeitungsperimeter sind allfällige Museen, Theater, Kino resp. ein Kultur-, Konzert- und Kongresszentrum (z.B. Stadthalle) oder andere kulturelle Nutzungen von hohem öffentlichem Interesse. Die Nutzungsübertragung von Kultur und Freizeit ist im Grundbuch festzuhalten.

Entwicklungsrichtplan VISION MITTE

V: Mobilität, Verkehr, Erschliessung und Parkierung



LV (Langsamverkehr)

- Kantonale Radroute (geplant)
- Kommunale Langsamverkehrsverbindung (geplant)
- wichtige Querungen für die Fussgänger
- Bike+Ride
- Kiss+Ride

MIV (motorisierter Individualverkehr)

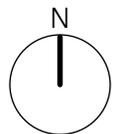
- aufzuhebende Strassen
- Kantonsstrasse (bestehend / geplant)
- Gemeindestrasse (bestehend / geplant)
- Feinerschliessung (bestehend / geplant)
- Gemeindestrasse (provisorische Lösung)
- Parkraum (gedeckt)
- Park+Ride
- unterird. Parkraumverbindung

ÖV (öffentlicher Verkehr)

- Busterminal Nord (bestehend & geplant)
- Busterminal Süd (geplant)
- mögliche Erschliessung Busterminal
- Industriegleis

Informationsinhalt:

Teilgebietsgrenzen



100 m

ERP VISIONMITTE	V: Mobilität, Verkehr, Erschliessung und Parkierung	23.12.05
------------------------	--	-----------------

Ziele

- Die Mobilitätsbedürfnisse werden durch ein attraktives Angebot beim Langsamverkehr, beim öffentlichen Verkehr und bei der kombinierten Mobilität gedeckt (Park+Ride, Kiss+Ride, Bike+Ride).
- Im Bearbeitungsperimeter wird generell eine hohe Durchlässigkeit und eine gute Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten angestrebt.
- Die übergeordnete Erschliessung sieht eine neue Verkehrsachse entlang der Gleisanlagen vor.
- Die neuen Nutzungsschwerpunkte und der Busterminal Süd werden ab Kreisel Bachthalen erschlossen.
- Die Personenwagenparkierung erfolgt vorwiegend unterirdisch.
- Die Parkierungsmöglichkeiten für Personenwagen bei den Hallerbauten werden stark reduziert.
- Um das vorhandene Angebot optimal zu nutzen, wird ein Mobilitätsmanagement erstellt.

Themenbereiche

1. Anbindung an das übergeordnete Strassennetz

Das Gebiet soll mittel- bis langfristig über eine neue Kantonsstrasse (NK118) entlang der Gleise über den Kreisel Bachthalen erschlossen werden. Die Linienführung der übergeordneten Erschliessung ist im Kantonalen Richtplan festzusetzen. Bis die NK118 gebaut werden kann, erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz provisorisch direkt über den Kreisel Bachthalen ab der K117 (Zürcherstrasse). Als flankierende Massnahme ist eine Zuflussteuerung vorgesehen.

2. Arealinterne Erschliessung

Die eingetragenen Feinerschliessungsanschlüsse dienen der Parkplatzererschliessung und dem Zubringerdienst. Der Anschluss der Neubauten im Teilgebiet 1 erfolgt unterirdisch. Die Nutzungen der Teilgebiete 3 und 4 können entweder durch eine spezielle Feinerschliessung oberirdisch (abgehend von der Industriestrasse) oder durch eine Verbindung mit den unterirdischen Erschliessungsflächen in Teilgebiet 1 erschlossen werden. Prinzipiell werden die Verkehrsbereiche innerhalb des Bearbeitungsperimeters als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgestaltet.

3. Parkierung MIV

Für die Ermittlung der Parkplatzzahl gelten prinzipiell die kantonalen Vorgaben (BauG, BauV, VSS-Normen). Die Berechnung der Anzahl Parkplätze aufgrund der Nutzung richtet sich nach den Kenngrössen gemäss VSS Normen (SN 640 290; SN 640 281 ENTWURF), der Abminderungsfaktoren aufgrund der ÖV-Erschliessung gemäss VSS Norm (SN 640 290, Güteklasse A, Annahmen: Abminderung bei Besucher/Kunden 40% und Personal 30%) sowie den folgenden Bandbreiten der Anzahl Pflichtparkplätze in Prozenten des reduzierten Bedarfs:

	min.	max.
Besucher / Kunden	50%	75%
Personal	30%	75%
Wohnen	70%	100%

Die zusätzlich erforderlichen Autoabstellplätze für das Gesamtgebiet werden vorwiegend in unterirdischen Einstellhallen und möglichst in den Teilgebieten 1, 3 und 6 untergebracht, wobei die Anlagen miteinander verbunden sein können. Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze für den angenommenen Nutzungsmix im Bearbeitungsperimeter (vgl. ERP N) beträgt in der Grössenordnung zwischen 600 und 900 und stützt sich auf §55 BauG. Die Erstellung der Autoabstellplätze stützt sich auf die effektive Nutzung. Die Parkplätze im Besitzstand sind garantiert. Die Parkplätze bei den Hallerbauten sind auf maximal 165 Parkplätze zu reduzieren. Die Anzahl Parkplätze für P+R sind unter Punkt 8 «kombinierte Mobilität» geregelt. Die Abstimmung des Verkehrsaufkommens mit den Umweltbelastungen ist mittels Umweltverträglichkeitsprüfungen innerhalb der Sondernutzungsplanung zu klären.

4. Parkplatzbewirtschaftung

Die Bau- und Nutzungsordnungen der Gemeinden sind mit einer Rechtsgrundlage für die Parkraumbewirtschaftung zu ergänzen resp. aufeinander abzustimmen. Diese Rechtsgrundlage ist nicht nur für den Bearbeitungssperimeter sondern generell für Parkieranlagen mit mehr als 150 Abstellplätze zu schaffen.

5. Langsamverkehr

Für die Hauptverkehrsströme des Langsamverkehrs zwischen dem Bahnhofsplatz resp. Neumarkt, den Hallerbauten, dem Königsfelder Park und der Sportanlagen Mülimatt (vgl. ERP B) sind attraktive Verbindungen, möglichst abseits der Kantonsstrasse, zu schaffen (vgl. Karte). Wenn der Freiraum in Teilgebiet 3 geschaffen wird, ist zudem diese Verbindung hin zur Unterführung Bahnhof Mitte aufzuwerten. Wichtige Querungen für den Langsamverkehr liegen beim Bahnhof mit der Ostunterführung (neben Aufwertung auch für den Radverkehr auszubauen), der Unterführung Mitte (Durchstich sichern), beim Kreisel Bachthalen, bei der Zürcherstrasse und bei der Klosterzelgstrasse.

6. Parkierung Velo

Für die Ermittlung der Parkplatzzahl gelten prinzipiell die kantonalen Vorgaben (BauG, BauV, VSS-Normen). Die Anzahl Veloabstellfelder beträgt zwischen 1000 und 1200 und ergibt sich aus dem Nutzungsmix im Bearbeitungssperimeter (vgl. ERP N). Entscheidend für die Berechnung der Anzahl Parkplätze aufgrund der Nutzung sind folgende Faktoren: Kenngrössen pro Nutzungsart sowie ÖV-Erschliessung gemäss VSS Normen (SN 640 065; Verhältnisse «Stufe C» und ÖV-Güteklasse A) und Annahmen bezüglich Nutzungsdichte (Wohnraum, Arbeitsplatz u.a.). Für die Erstellung der Veloabstellfelder ist die effektive Nutzung entscheidend, wobei entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen etappiert werden kann. Für die Abstellflächen des Radverkehrs ist es entscheidend, dass diese an den jeweiligen Zielorten optimal angeordnet sind.

7. Öffentlicher Verkehr

Für den öffentlichen Verkehr ist auf der Südseite des Bahnhofs ein überdachter Terminal für Busse aus dem südlichen Einzugsgebiet des Bearbeitungssperimeters vorzusehen. Die dafür notwendige Freifläche für sieben Haltekanten (heutiges Konzept) ist zu sichern. Neben dem Bezug zum Busterminal Nord hat der Busterminal Süd eine gute Anbindung zu den Zügen und zum B+R/P+R/K+R. Die Erschliessung des Busterminals Süd erfolgt mittel- bis langfristig über die NK118 und provisorisch direkt über den Kreisel Bachthalen.

8. Kombinierte Mobilität

Um die Umsteigebeziehungen vom privaten auf den öffentlichen Verkehr zu verbessern, werden die P+R-, K+R- und B+R-Anlagen ausgebaut. Heute befinden sich am Bahnhof und dessen Umgebung 115 P+R-Autoabstellplätze. Diese Anlagen werden neu auf 130 Abstellplätze erweitert und mit dem Bahnhof direkter verbunden. Die bestehenden zehn K+R-Plätze genügen auch den zukünftigen Anforderungen. Heute befinden sich am Bahnhof insgesamt 500 Veloabstellfelder (B+R). Die Anlagen werden um 200 auf 700 Abstellfelder erweitert. Dabei ist ein genügender Anteil bewachter und bewirtschafteter Plätze vorzusehen.

9. Mobilitätsmanagement / -zentrale

Damit die vorhandene Infrastruktur (Erschliessung und Parkierung), das gute Angebot beim öffentlichen und Langsamverkehr optimal genutzt werden kann, wird von allen grösseren Nutzern ein Mobilitätsmanagement verlangt. Ein Konzept bezüglich Mobilitätsmanagement für das Gesamtgebiet wird erarbeitet. Dabei ist zum Beispiel mit einer Mobilitätszentrale sicherzustellen, dass Informationen über das vorhandene Mobilitätsangebot (insbesondere öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr, Car-Sharing) verbreitet und Anreize zum Umsteigen vom MIV auf den Umweltverbund geschaffen werden.

10. Erschliessung Mülimatt

Die Fuss- und Radverbindung zu den neuen Sportanlagen auf der Mülimatt ist zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die Gleisunterquerung. Neben einem Ausbau der bestehenden Unterführung ist jedoch auch eine neue Linienführung östlich davon denkbar. Die Erschliessung der Sportanlagen durch den motorisierten Individualverkehr ist im Bearbeitungssperimeter nicht zu attraktivieren.

ERP VISIONMITTE

U: Archäologie, Kultur, Umwelt und Ökologie

23.12.05

Ziele

- Die Vermittlung und Präsentation des römischen Kulturgutes wird sichergestellt.
- Im Bearbeitungsperimeter ist ein breites Kulturangebot von hoher Bedeutung.
- Für Neu- und grössere Umbauten werden möglichst erneuerbare Energieträger eingesetzt. Die Vorgaben des Minergiestandartes sind einzuhalten.
- Die Lärmbelastung wird auf ein Minimum reduziert und die Luftbelastung wird nicht wesentlich gesteigert.
- Retentionsflächen und Versickerungsanlagen werden verlangt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden.

Themenbereiche

1. Vermittlung Archäologie

Im Bearbeitungsperimeter werden Überreste von Handwerkerquartieren mit Fachwerkhäusern und Gräbern entlang der römischen Ausfallstrassen vermutet. Die Geschichte von Windisch-Vindonissa (Legionslager, Klosterkirche) sowie archäologische Funde und Baustrukturen im Bearbeitungsgebiet werden publikumsgerecht vermittelt. Die Vermittlung der örtlichen Grabungsfunde und kulturhistorischen Erkenntnisse ist in verschiedenen Formen denkbar (z.B. Platzgestaltung, lokale Inszenierungen, Visualisierung antiker Baustrukturen, Museum). Allfällige Schutzobjekte werden in die Gestaltung des Gebietes eingebunden (Bauten resp. Plätze). Durch eine besucherfreundliche Wegführung mit thematischen Anknüpfungspunkten wird die Verbindung zum zukünftigen Archäologie- und Geschichtspark (Areal des Legionslagers und des mittelalterlichen Klosters Königsfelden) zum Erlebnisweg. Im weiteren sind die bedeutenden archäologischen und historischen Baudenkmäler aus der römischen und habsburgischen Epoche in das örtliche Leitsystem einzubinden (Amphitheater, Kastell Altenburg, Altstadt Brugg, Habsburg).

2. Kultur

Themenkreise von Kulturnutzung im Bearbeitungsperimeter sind einerseits Räumlichkeiten für Veranstaltungen verschiedenster Art und Grösse (Saalbau, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume kleineren Umfangs), andererseits Orte, an welchen Kultur in verschiedenster Art gelebt wird (Bibliothek, Mediathek, Uebungsräume, Ateliers, studentische Wohnkultur). Weiter werden Massnahmen im und ausserhalb des Perimeters angestrebt, welche Kultur für den Beobachter erlebbar macht. Im Laufe der weiteren Planungsschritte sind in den einzelnen Teilgebieten für die Hochbauten, die Freiflächen und die Verkehrsgebiete Randbedingungen zu formulieren, welche ermöglichen, dass die vorgesehenen Hauptnutzungen eine Durchmischung mit möglichen Formen des öffentlichen kulturellen Lebens erfahren. Die zu formulierenden Randbedingungen und Auflagen haben das Ziel, den Bearbeitungsperimeter zum überregionalen Bildungs- und Kulturzentrum zu entwickeln.

3. Lufthygiene

Die Immissionsgrenzwerte der Luftbelastung durch verschiedene Leitstoffe sind bereits heute im Bearbeitungsperimeter deutlich überschritten. Im Gebiet besteht der Widerspruch einer konzentrierten Entwicklung und einer Verminderung der Luftbelastung. Im Bereich Lufthygiene werden Massnahmen ergriffen, welche die zusätzliche Luftbelastung klein hält. So haben die Freiräume (vgl. ERP G) als Durchlüftungsachsen auf die klimatischen Verhältnisse einen positiven Einfluss. Weiter wird die Luftqualität durch die Beschränkung des Verkehrsaufkommens und durch Minimierung der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs mit einem wirksamen Mobilitätsmanagement in Richtung Umweltverbund arealintern verbessert resp. erhalten (vgl. ERP V). Autofreies Wohnen wird gefördert.

4. Lärmschutz

Neubauten und bestehende Bauten, welche wesentlich geändert werden, haben die Immissionsgrenzwerte je nach Lage im Gebiet (vgl. ERP N) der Empfindlichkeitsstufe II resp. III einzuhalten. Die grössten Belastungen sind neben der Produktion der Brugg Kabel AG, der bestehenden Kantonsstrasse und den

Bahngleisen entlang der neuen Kantonsstrasse zu erwarten. Neben der primären Massnahmen (gemäss Art. 32 LSV) wird durch Tempo 30-Zonen, geeignete Gestaltung der Zürcherstrasse sowie durch geschickte Grundrissanordnung und Nutzungsverteilung innerhalb der Gebäude (z.B. lärmempfindliche Räume auf von den Lärmquellen abgewandten Seite) der Lärm in lärmempfindlichen Räumen reduziert.

5. Ökologische Anliegen (inkl. Bauökologie)

Ökologischer Ausgleich: Die Freiräume und Wohnhöfe im Bearbeitungsperimeter werden mit standortgerechter und artenreicher Vegetation sowie mit schattenspendender Bepflanzung ausgestaltet. Sie sind möglichst nicht zu versiegeln und in der Regel (Ausnahme Teilgebiete 1, 3 und 6) nicht durch untergeschossige Bauten zu belegen. Die Grünräume werden miteinander vernetzt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Sicherstellung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen kann mit den einzelnen Bauprojekten innerhalb der einzelnen Teilgebiete erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, werden zur Sicherstellung ausserhalb des Bearbeitungsperimeters ein zweckgebundener Ausgleichsfonds eingerichtet und entsprechende Beiträge im Baubewilligungsverfahren erhoben.

Bauökologie: Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

6. Energie

Im Entwicklungsgebiet wird ein hoher Anteil an erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des gesamten Energiebedarfs (Wärme, Elektrizität, Warmwasser) und zur CO₂-Reduktion angestrebt. Für das Gesamtgebiet ist ein Energiekonzept zu erarbeiten. Besondere Massnahmen, wie zum Beispiel den Anschluss an das Fernheiznetz (mit Blockheizkraftwerk), werden innerhalb einer Fachberatung des Labels «Energiestadt Windisch» geklärt und ergriffen. Durch bauliche Massnahmen wird der Energieverbrauch reduziert und eine hohe Energieeffizienz erreicht. Für Neu- und grössere Umbauten werden erneuerbare Energieträger (z.B. Sonne, Holz, Erdwärme, Grundwasser, Flusswasser, Abwasser) eingesetzt und die Vorgaben des Minergiostandards eingehalten (Versorgungskonzept). Auf Einzelfeuerungsanlagen wird aus Luftimmissionsgründen verzichtet. Die entstehende Abwärme ist möglichst umfassend zu nutzen.

7. Siedlungsentwässerung

Der Wasserhaushalt ist so auszugestalten, dass der Abfluss des anfallenden Dachwassers mittels Retention, Versickerung und Verwendung an Ort möglichst langsam erfolgen kann. Durch gestalterische Mittel wie z.B. die Anlegung von offenen Wasserflächen oder -rinnen soll die Aufenthaltsqualität für die Nutzer im Bearbeitungsperimeter VISIONMITTE gesteigert werden.

8. Altlasten

Altlasten müssen soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Bodenfunktion, des Grund- und Oberflächenwassers mehr darstellen und die Belastung der Luft durch flüchtige Altlastenkomponenten ausgeschlossen ist.

9. Störfallvorsorge

Für den Bearbeitungs- resp. Betrachtungsperimeter stellen die Chemia Brugg AG und die SBB-Bahn ein gewisses Störfallrisiko dar. Durch die verstärkte Nutzung des Gebietes durch Studierende und Wohnbevölkerung wird das Risiko gesteigert. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren werden die Risiken für die jeweilige Nutzung abgeschätzt und allfällige Massnahmen ergriffen. Bei Neubauten ist eine genügende Erdbbensicherheit auszuweisen.

10. Lichtemissionen

Die Beleuchtung des Aussenraumes ist so zu konzipieren, dass es zu keinen negativen ökologischen Auswirkungen führt. Durch geeignete Massnahmen wie Abschirmung, geschickte Belichtungsrichtung, massvolle Belichtungsstärke, zeitliche Beschränkung und Überprüfung der Notwendigkeit sind die ökologischen Beeinträchtigungen so weit als möglich zu minimieren.

Ziele

- Die öffentlichen Anlagen und Infrastrukturbauten werden durch die Beteiligten anteilmässig mitfinanziert.
- Das Vorgehen sowie die Beteiligten und deren Anteile an der Finanzierung zur Planung und Realisierung der öffentlichen Anlagen und Infrastrukturbauten werden vorgängig zur Teiländerung der Nutzungsplanung geklärt und vertraglich/rechtlich festgesetzt.

Themenbereiche

1. Planungskosten

Gegenstände:

- a) Wettbewerbsverfahren
- b) Richtplan Vision Mitte
- c) Nutzungsplanungen Brugg und Windisch

Kostenteiler:

Vorfinanzierung durch Gemeinden und Kanton (via Stiftung Vision Mitte)

Beteiligung Grundeigentümer mittels Leistung eines Ausgleichs von maximal 40 % des ihnen entstehenden planungsbedingten Mehrwertes nach den Grundsätzen gemäss Themenbereich 8.

2. Kantonsstrasse

Gegenstände:

- a) Zürcherstrasse K117 1. Etappe
- b) Zürcherstrasse K117 2. Etappe (inkl. Kreisel Bachthalen)
- c) NK118 inklusive gestalterische Massnahmen
- d) NK 112 Westast Brugg

Kostenteiler:

- a) Gemäss Dekret über den Bau, den Unterhalt und die Kostenverteilung bei Kantonsstrassen.
- b) Gemäss Dekret über den Bau, den Unterhalt und die Kostenverteilung bei Kantonsstrassen. Beteiligung Bauherren an Kreisel Bachthalen noch auszuhandeln (z.B. Verursacher)
- c) Kanton, Gemeinde Windisch und Gemeinde Brugg: Die Anteile sind noch auszuhandeln (Interessenbeteiligung Gemeinden). Mögliche Mitfinanzierung BUND via Agglomerationsprogramm Aargau Ost.
- d) Kanton, Gemeinde Windisch und Gemeinde Brugg: Die Anteile sind noch auszuhandeln (Interessenbeteiligung Gemeinden) Mögliche Mitfinanzierung BUND via Agglomerationsprogramm Aargau Ost.

3. Gemeindestrassen: Groberschliessung

Gegenstand:

Neue Bachthalenstrasse (ab Kreisel Bachthalen bis Bahnhofvorfahrt Süd)

Kostenteiler:

Vorfinanzierung Gemeinde

Beteiligung Grundeigentümer mittels Beiträgen gemäss § 34 BauG des Kantons Aargau und den Grundsätzen der Einwohnergemeinden (Brugg: Strassenreglement vom 17. Januar 2003, Windisch: Reglement in Bearbeitung)

4. Gemeindestrassen: Feinerschliessung

Gegenstand:

offen

Kostenteiler:

Vorfinanzierung Gemeinde

Beteiligung Grundeigentümer mittels Beiträgen gemäss § 34 BauG des Kantons Aargau und den Grundsätzen der Einwohnergemeinden (Brugg: Strassenreglement vom 17. Januar 2003, Windisch: Reglement in Bearbeitung).

5. Hauszufahrten

Gegenstand:

Anschluss der einzelnen Parzelle an das öffentliche Verkehrsnetz.

Kostenteiler:

Grundeigentümer 100%

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Gegenstand:

Anlagen für die Versorgung der Grundstücke mit Wasser, Strom, Kommunikation sowie für die Abwasserbeseitigung.

Kostenteiler:

Vorfinanzierung durch die Gemeinden

Beteiligung der Grundeigentümer durch Anschlussgebühren oder Beiträge nach den einschlägigen Reglementen.

7. Freiräume

Gegenstände:

- a) «Campus Forum»
- b) «Campus Treppen»
- c) «Campus Terminal»
- d) Verbindung «Campus Terminal» und «Campus Treppen»

Kostenteiler:

Gemeinden und Dritte Vorfinanzierung, Kostenteiler ist noch auszuhandeln.

Beteiligung Grundeigentümer mittels Beiträgen und/oder Leistung eines Ausgleichs des ihnen entstehenden planungsbedingten Mehrwertes nach den Grundsätzen gemäss Themenbereich 9.

8. Übrige Infrastrukturen

Gegenstände:

- a) SBB-Unterführung für den Langsamverkehr Mülilmatt
- b) neuer Busterminal Süd
- c) Personenunterführung Mitte (SBB-Unterführung, Anschluss Baufeld F)
- d) Bahnhofzufahrt Bahnhof Brugg (Städtebauliche Aufwertung Neumarktplatz-Bahnhofplatz)
- e) Personen- und Radunterführung Ost (Campus Passage, SBB-Unterführung Ost)

Kostenteiler:

a-c) Gemeinden und Dritte Vorfinanzierung, Kostenteiler ist noch auszuhandeln.

d-e) Kanton und Gemeinden Vorfinanzierung, ev. Dritte, Kostenteiler ist noch auszuhandeln.

a-e) Beteiligung Grundeigentümer mittels Beiträgen und/oder Leistung eines Ausgleichs des ihnen entstehenden planungsbedingten Mehrwertes nach den Grundsätzen gemäss Themenbereich 9.

9. Grundsätze für die Beteiligung der Grundeigentümer

- a) Mit denjenigen Grundeigentümern, deren Grundstücke durch die Planung einen Mehrwert von mehr als 25% erfahren, werden Verträge über die Beteiligung an den Planungskosten sowie den Kosten für die übrigen Infrastrukturen ausgehandelt. Es gelten die folgenden Grundsätze:

Höhe der Ausgleichsleistung:

40 Prozent des Planungsmehrwertes

Art der Ausgleichsleistung:

- Zurverfügungstellung von Grundstücken oder Teilen davon zur Erstellung von Strassen, öffentlichen Anlagen und Infrastrukturbauten
- Geldwertige Leistungen durch Übernahme der Realisierung von öffentlichen Anlagen und Infrastrukturbauten
- Geldleistungen

- b) Ausgleichsleistungen von Grundeigentümern nach Bst a) dürfen ausschliesslich verwendet werden zur Finanzierung der Planungskosten sowie ungedeckter Kosten der Gemeinden an die Gemeindestrassen, die Grob- und allfällige Feinerschliessungen sowie für die übrigen Infrastrukturanlagen und die Entschädigung von Grundeigentümern nach Bst d) hienach.
 - c) Grundeigentümer, die formell oder materiell enteignet werden, werden nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen entschädigt.
 - d) Grundeigentümern, deren Grundstücke einen Minderwert von mehr als 25 % erfahren, die aber keinen Anspruch auf eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen haben, wird aus den Einnahmen aus Verträgen nach Bst a) eine angemessene Entschädigung geleistet.
 - e) Als Basis für Vertragsabschlüsse werden durch neutrale Schätzungsverfahren Verkehrswertgutachten erstellt.
 - f) Die Vertragsverhandlungen werden spätestens zum Zeitpunkt des Vorliegens erster Entwürfe der Nutzungsplanungen vorgenommen. Der Vertragsabschluss erfolgt in der Regel vor der öffentlichen Planaufgabe, spätestens vor der Traktandierung zu Handen der zum Entscheid über die Planung zuständigen Behörde.
-

Ziele

- Projekte im näheren Umfeld des Bearbeitungsperimeters werden mit den Massnahmen innerhalb des Betrachtungsperimeters koordiniert. Insbesondere werden die Schnittstellen geklärt.

Themenbereiche

1. Süssbachunterführung / Gleisanschluss

Neben den beiden Bahnhofspassagen Bahnhof Ost im Bearbeitungsperimeter ist die Süssbachunterführung für den Fuss- und Radverkehr zu attraktivieren und dessen Planung und Realisierung voranzutreiben. Die Unterführung ist zudem behindertengerecht auszugestalten und im Norden fortzusetzen. Der Gleisanschluss der Brugg Kabel AG ist gesichert.

2. Amphitheater / Fehlmannmatte

Die Parkanbindung des Amphitheaters über die Fehlmannmatte ist zu sichern. Die Umgestaltung der Hauserstrasse (K118) lehnt sich an die Umgestaltung der K117 (Zürcherstrasse) an.

3. Königsfelder Park

Der historisch bedeutsame Königsfelder Park hat hohe Naherholungsqualitäten und ist für ein breites Publikum zu öffnen. Der englische Landschaftsgarten wird in seinem Charakter erhalten. Insbesondere ist die Schnittstelle mit der Sanierung der Zürcherstrasse K117 («Campus Boulevard») abzustimmen.

4. Mülimatt

Die Sportanlagen und der Aaresteg bilden einen integrierenden Bestandteil der Campusanlagen.

5. Ökologische Ausgleichsflächen

Die erhöhte Dichte im Bearbeitungsperimeter vergrössert die ökologische Belastung. Diese wird teilweise mit ökologischen Ausgleichsflächen in erster Linie im Bearbeitungsperimeter, alternativ auch im Betrachtungsperimeter oder ausserhalb kompensiert.

6. Anschlussbauten NK 118

Die NK118 ist Bestandteil der Verkehrssanierung Brugg-Windisch. Diese sieht vor, dass ab A3-Anschluss Lupfig via Zubringer Hausen eine Entlastungsstrasse für die K118 Hauserstrasse und teilweise der K117 Zürcherstrasse in Windisch erstellt wird. Das Vorhaben NK118 ist zudem mit der NK112 - einer weiteren Entlastungsstrasse (Westast Brugg) - verknüpft. Zudem ist westlich der Brugg Kabel AG ein Anschluss an die NK118 geplant. Dieser Anschluss kann Erschliessungsfunktionen für das Gebiet der Vision Mitte übernehmen.

7. Angrenzende Quartiere

Die angrenzenden Quartiere werden bestmöglichst mit geeigneten Massnahmen vom Durchgangs- und Schleichverkehr geschützt. Entsprechend wird ein Konzept erarbeitet, welches flankierende Massnahmen in diesem Bereich aufzeigt. Die angrenzenden Quartiere sollen aufgrund eines Langsamverkehrskonzeptes miteinander vernetzt werden.

3. Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom _____ bis _____

Vorprüfung vom _____

Beschlossen durch den Stadtrat Brugg am _____

NAMENS DES STADTRATS

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

.....

.....

Brugg, den _____

Beschlossen durch den Gemeinderat Windisch am _____

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Windisch, den _____

Zustimmende Kenntnisnahme des Regierungsrates des Kantons Aargau

.....

Aarau, den _____

4. Abkürzungen

AF	Abstellfelder (Velo)
AP	Abstellplätze (Auto)
AHB	Abteilung Hochbauten, Kanton Aargau
ARE	Abteilung Raumentwicklung, Kanton Aargau (BVU)
AVK	Abteilung Verkehr, Kanton Aargau (BVU)
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau
Bst	Buchstabe
BKS	Departement für Bildung, Kultur und Sport
BVU	Departement für Bau, Verkehr und Umwelt
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BWZ	Berufs- und Weiterbildungszentrum Brugg
B+R	bike and ride
DL	Dienstleistung
ERP	Entwicklungsrichtplan
F	Festsetzung
FHNW	Fachhochschule Nordwestschweiz
GE	Grundeigentümer
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GF	Geschossfläche
K 112	Kantonsstrasse 112 (Aarauerstrasse / Bahnhofplatz)
K 117	Kantonsstrasse 117 (Zürcherstrasse)
KF	kurzfristig (2005-2010)
K+R	kiss and ride
LF	langfristig (nach 2016)
LSV	Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr
MF	mittelfristig (2011-2015)
MIV	motorisierter Individualverkehr
MPI	Massnahmenplan Luft & Lärm
NK 118	Neue Kantonsstrasse 118
NK 112	Neue Kantonsstrasse 112
ÖV	öffentlicher Verkehr
PL	Projektleitung
P+R	park and ride
SNP	Sondernutzungsplanung
TG	Teilgebiet
V	Vororientierung
VM	VISIONMITTE
W	Wettbewerb
Z	Zwischenergebnis