

Gestaltungsplan Reichholdareal

Sondernutzungsvorschriften

22. April 2021

Stand Mitwirkung

Verabschiedet im Gemeinderat am für die öffentliche Auflage.

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom: ...

Mitwirkung vom bis

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindeammann:

.....

Eugen Bless

Der Gemeindeschreiberin:

.....

Michèle Boutellier

Genehmigungsvermerk

Datum

Unterschrift

Gemeinde Lupfig

Gestaltungsplan Reichholdareal

Sondernutzungsvorschriften

22. April 2021

Stand Mitwirkung

Verabschiedet im Gemeinderat am für die öffentliche Auflage.

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom: ...

Mitwirkung vom bis

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiberin:

.....

Richard Plüss

.....

Michèle Bächli

Genehmigungsvermerk

Datum

.....

Unterschrift

.....

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen.....	4
2.	Nutzung und Gestaltung	6
3.	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	10
4.	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen.....	14
5.	Umwelt.....	17
6.	Qualitätssicherung	19
7.	Schlussbestimmungen.....	19

Vorbemerkung: Das gesamte Reichholdareal ist gestaltungsplanpflichtig und liegt teils in der Gemeinde Hausen und teils in der Gemeinde Lupfig. Die vorliegenden Bestimmungen gelten aus formellen Gründen nur für das im Gemeindegebiet von Hausen oder von Lupfig (je nach Vorlage werden die Inhalte angepasst) liegende Areal.

Die Sondernutzungsvorschriften sind jedoch mit Blick auf eine einheitliche Entwicklung des gesamten Areals für beide Gemeinden gemeinsam erarbeitet und harmonisiert worden.

Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargaus vom 25. Mai 2011 erlässt der Gemeinderat Hausen
der Gemeinderat Lupfig
die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Reichholdareal verfolgt folgende Ziele

- Das Reichholdareal ist ein attraktives Arbeitsgebiet, das sowohl den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Unternehmen als auch den gestalterischen Anforderungen im Sinne von §21 BauG der beiden Gemeinden entspricht.
- Das Reichholdareal bietet Raum für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen spezialisierte Industrie, Hightech (mindestens 50% der Arbeitsplätze), betriebsnotwendige Logistik und Dienstleistung. Dieser Nutzungsmix generiert Arbeitsplätze, jedoch kein überdurchschnittliches Publikumsaufkommen.
- Auf dem Reichholdareal wird der Boden haushälterisch genutzt.
- Die architektonische und gestalterische Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist gegenüber dem öffentlichen Raum sorgfältig.
- Das Reichholdareal fügt sich in die umliegenden Landschaftsräume ein. Die Gestaltung der Grünräume stellt Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld her und die Übergänge sind sorgfältig gestaltet.
- Das Reichholdareal berücksichtigt die Anliegen der Natur und Landschaft im direkten Umfeld des Areals.
- Das Reichholdareal schafft attraktive arealinterne Freiräume.
- Das Reichholdareal schafft eine auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Bepflanzung und Materialisierung.

- Das Reichholdareal wird für alle Verkehrsarten gut an die angrenzenden Netze angeschlossen.
- Mittels gezielter Mobilitätsmanagementmassnahmen wird der Modalsplit des Reichholdareals positiv beeinflusst, indem ein hoher Anteil des neu induzierten Verkehrs auf die Verkehrsträger ÖV und LV gelenkt werden. Die Verkehrsspitzen werden gedämpft.

Art. 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Reichholdareal, Situationsplan 1:500 vom 22.04.2021
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan vom 22.04.2021

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Freiraumkonzept Reichholdareal, arcoplan, vom 22.04.2021
- Erschliessungskonzept Reichholdareal, Steinmann Ingenieure und Planer AG, vom 22.04.2021

⁴ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan.¹

⁵ Aus Gründen der besseren Verständlichkeit und zur Erfüllung des Koordinationsgebotes werden die Bestimmungen, die für das auf dem Gemeindegebiet von Lupfig/Hausen liegende Areal gelten, ebenfalls aufgeführt, jedoch bloss in erläuterndem Sinne und daher in kursiver Schrift. Sie sind weder Gegenstand des Planbeschlusses des Gemeinderates noch des kantonalen Genehmigungsbeschlusses betreffend das in der anderen Gemeinde liegende Areal.

Art. 3

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Bestimmungen der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gemeindegebiet von Hausen die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung BNO und der Bauzonenplan BZP der Gemeinde Hausen und im Gemeindegebiet von Lupfig die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung BNO und der Bauzonenplan BZP der Gemeinde Lupfig.

Art. 5

Landumlegung und Dienstbarkeiten

¹ Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Landumlegungen, Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern; im Besonderen:

- Die Landumlegungen; nämlich der Abtausch der aktuell im öffentlichen Eigentum liegenden Parzellen gegen den inneren Strassenraum,
- Die öffentlichen Fuss- und Radwegerechte, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Freiräume, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,

¹ Alle weiteren Grundlagen werden im Planungsbericht als Beilagen behandelt.

- Die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller für die jeweilige Etappe notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig; im Besonderen die Zugänge zu den Baubereichen.

2. Nutzung und Gestaltung

Art. 6

Baubereiche

¹ Innerhalb der Baubereiche sind Bauten, Anlagen und Freiflächen zugelassen.

² Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

³ Zur Hauptstrasse gilt eine Pflichtbaulinie – mit Ausnahme eines Bereichs im Baubereich A1 und im Bereich des bestehenden Baumpaars an der Hauptstrasse. Die strassenseitige Fassade ist auf der ganzen Länge des Gebäudes, nicht aber auf der ganzen Länge des Baubereiches, auf die Pflichtbaulinie zu setzen.

⁴ Die beiden Bereiche «innerer Freiraum» können jeweils innerhalb des im Plan angezeigten Verschiebungsbereichs angeordnet werden; die Grenzen der anschliessenden Baubereiche verschieben sich dementsprechend mit.

⁶ Zwischen den Baubereichen B1 und A1, B1 und A2, B2 und A3, sowie B2 und A4 ist eine Verbindung über den inneren Strassenraum zulässig; eine solche ist als Passerelle auszugestalten.

Art. 7

Nutzungsart

¹ Zulässig sind:

- In den Baubereichen A und B1 nicht störende und mässig störende Betriebsnutzungen; ohne Datacenter-Nutzungen und Verteil- und Logistiktutzungen; es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- In den Baubereichen A3 und A4 zusätzlich je maximal eine Tankstellennutzung.
- In den Baubereichen A Hotelnutzungen.
- Im Baubereich B2 nicht störende, mässig störende sowie störende Betriebsnutzungen; es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

Zulässig sind im Besonderen:

- Datacenter-Nutzungen auf rund 10'500 m² des Baubereichs B2 unter der Bedingung einer Arbeitsplatzdichte von mind. 0.85 Arbeitsplätze pro 100 m² beanspruchter Baubereichsfläche,
 - Verteil- und Logistiktutzungen auf rund 10'500 m² des Baubereichs B2 unter den Bedingung derselben Arbeitsplatzdichte sowie zusätzlich der Nutzung des Bahnanschlusses.
- Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche vom 500 m².

- Fabrikläden für vor Ort hergestellte Produkte.

² Nicht zulässig sind:

- Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren, wo nicht in Abs. 1 aufgeführt.
- Publikumsintensive Einrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m². Die Nettoladenfläche ist gemäss VSS-Norm VSS 40 281 die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.
- Wohnungen.

Art. 8 Nutzungsmass

¹ Die zulässigen Volumen pro Baubereich A sind im Plan bezeichnet:

- Baubereich A1:	17'000 m ³
- Baubereiche A2 und A3 zusammen:	71'500 m ³
- Baubereich A4:	32'500 m ³

² In den Baubereichen A2 und A3 sind die zulässigen Volumen nach Abzug der Grünflächen im Verhältnis der Baubereichsflächen auf die beiden Baubereiche zu verteilen.

³ Im Baubereich B sind die Volumen innerhalb der Baubereiche und der maximalen Dachkoten frei.

Art. 9 Höhe und Länge der Bauten

¹ Die im Situationsplan festgelegten maximalen Dachkoten (Gesamthöhe nach Anhang 1 BauV) pro Baubereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden.

Die maximale Höhe der Bauten ist wie folgt zulässig:

- Baubereiche A: 401.50 m.ü.M. ²
- Baubereich B1: 398.50 m.ü.M.
- Baubereich B2: 407.20 m.ü.M.

² Die Bauten in den Baubereichen A sind in ihrer Längenswirkung zu beschränken; dies beispielsweise mit Unterbrüchen, Zäsuren, Rücksprünge oder strukturierten Fassaden.

² Hinweis: Im Baubereich A1 liegt die Topografie auf rund 386 m.ü.M., im Baubereich A2 auf rund 385 m.ü.M. und in den Baubereichen A3 und A4 auf rund 384 m.ü.M.

Zur Information:

- Baubereich A1:	401.50 m.ü.M.	(15.5 m / Topografie liegt auf rund 386 m.ü.M.)
- Baubereich A2:	401.50 m.ü.M.	(16.5 m / Topografie liegt auf rund 385 m.ü.M.)
- Baubereich A3:	401.50 m.ü.M.	(17.5 m / Topografie liegt auf rund 384 m.ü.M.)
- Baubereich A4:	401.50 m.ü.M.	(17.5m / Topografie liegt auf rund 384 m.ü.M.)
- Baubereich B1:	398.5 m.ü.M.	(15.5 m / Topografie liegt auf rund 383 m.ü.M.)
- Baubereich B2:	407.2 m.ü.M.	(23m / Topografie liegt auf rund 384.2 m.ü.M.)

Art. 10
Gestaltung

¹ An die Gestaltung des Industrieareals werden besonders hohe Ansprüche gestellt.

² Die übergeordneten Freiräume sind als räumlicher Rahmen des Areals im Sinne des Freiraumkonzepts und ökologisch hochwertig auszubilden.

³ Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der architektonischen und gestalterischen Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist die ortsbauliche Lage zu berücksichtigen. Insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum und gegenüber der Nachbarschaft ist eine grosse gestalterische Sorgfalt geboten. Zudem ist bei der gestalterischen Ausarbeitung der Fassaden die gute Einsehbarkeit von den umliegenden Verkehrswegen und ihre Bedeutung als «Visitenkarte» des Reichholdareals zu berücksichtigen.

Art. 11
Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.

² Technisch erforderliche Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Liftüberfahrten sowie Photovoltaikanlagen über der Parkierungsfläche im Baubereich B2 dürfen maximal 3.00 m über die Höhen nach Art. 9 hinausragen und müssen mindestens 2 m von der Fassade zurückversetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und auf das technisch Notwendige zu beschränken.

³ Im Baubereich B2 dürfen Dächer zu max. 50% als Parkierungsfläche genutzt werden, sofern mindestens die gleiche Dachfläche begrünt wird. Auf allen Dachparkierungsflächen sind Photovoltaikanlagen zu installieren.

⁴ Photovoltaikanlagen sind in allen Baubereichen zulässig. Photovoltaikanlagen ohne Kombination mit Parkierungsflächen dürfen maximal 1 m über die zulässige Gesamthöhe herausragen. Im Baubereich B2 sind Photovoltaikanlagen sowohl über der Parkierungsfläche als auch über den begrünten Bereichen zulässig.

⁵ Dachterrassen sind in allen Baubereichen zulässig.

⁶ Alle Dachflächen, welche von Anlagen nach Abs. 2 bis 5 nicht beansprucht werden, sind mit extensiver Dachbegrünung nach SIA 312.2013 zu erstellen. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

⁷ Die Dachflächen mit ihren Bauten und Anlagen gemäss den oben genannten Absätzen müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

Art. 12
Etappierung

¹ Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligung kann einzeln erteilt werden. Einzelne Etappen dürfen nachfolgende Etappen hinsichtlich der Erschliessung und der baulichen Umsetzung nicht behindern.

² Die Realisierung des inneren Strassenraums "Verkehrsfläche" gemäss Plan erfolgt spätestens mit der ersten Bauetappe der Baubereiche A2, A3, B1 oder B2. Gleichzeitig erfolgt die Realisierung der Grünflächen mit strassenbegleitenden Bäumen entlang der Hauptstrasse. Für die Baubereiche A1 und A4 kann eine Teilrealisierung vorgesehen werden, wobei im Baubereich A1 mit der ersten Bauetappe auch der Grünstreifen und die Bäume entlang der Hauptstrasse realisiert werden müssen. Neue Nutzungen sind ab dem inneren Strassenraum zu erschliessen.

³ Die Realisierung der Umgebungsflächen in den jeweiligen Vorbereichen erfolgt mit der entsprechenden Bauetappe.

⁴ Die Realisierung der Grünflächen und Begrünung der "Umgebungsbereiche naturnah" entlang dem "Freiraum am Süssbach" erfolgt in zwei Etappen. Beim ersten Baugesuch von B1 erfolgt die Realisierung des nördlichen Abschnittes bis zum inneren Freiraum. Beim ersten Baugesuch von B2 erfolgt die Realisierung des südlichen Abschnittes bis zum inneren Freiraum.

⁵ Die Realisierung des Bereichs "Grünraum Nord" erfolgt mit den jeweiligen Bauetappen der direkt anschliessenden Baubereichen B1 bzw. A1. Mit dem letzten Etappierungsschritt muss der «Grünraum Nord» als durchgehender, zusammenhängender Freiraum vollendet sein.

⁶ Die Realisierung der durchgehenden Wegverbindung Nord erfolgt spätestens mit der Realisierung der Bauetappe im Baubereich A1.

⁷ Die Realisierung der provisorischen Wegverbindung Nord erfolgt mit der Bauetappe im Baubereich B1, welche an den Grünraum Nord grenzt.

⁸ Die Realisierung der Flächen im Bereich "Innerer Freiraum" zwischen den Baubereichen A2 und A3 inklusive der Wegverbindung Mitte erfolgt spätestens mit der ersten Bauetappe im Baubereich A2 oder A3.

⁹ Die Realisierung der Flächen im Bereich "innerer Freiraum" zwischen den Baubereichen B1 und B2 inklusive der Wegverbindung Mitte erfolgt mit der ersten Bauetappe im Baubereich B1 oder mit der ersten Bauetappe im Baubereich B2, welche den Verschiebungsbereich des Bereichs "Innerer Freiraum" tangiert. Es gilt der frühere Zeitpunkt.

¹⁰ Die Realisierung des Grünraums Süd erfolgt im Rahmen der Realisierung des inneren Strassenraums "Verkehrsfläche" bzw. spätestens mit der ersten Bauetappe.

¹¹ Die konkrete Ausgestaltung der Bereiche "Betriebsflächen / Erschliessungsflächen intern" ist mit dem Baubewilligungsverfahren in den angrenzenden Baubereichen festzulegen.

¹² Spätestens mit der ersten Bauetappe bei Baubereich A1 erfolgt die Umlegung der Kanalisationsleitung gemäss GEP-Massnahme. Spätestens mit der ersten Bauetappe im Baubereich A4 erfolgt die Umlegung der Wasserleitung der REWA.

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

Art. 13
Bestandteile Umgebung

¹ Der Gestaltungsplan definiert grundlegende Freiraumelemente auf dem Areal. Die Freiräume bilden das räumliche Gerüst, dienen als Visitenkarte und sichern die ökologische und gestalterische Qualität des Areals.

² Es gibt drei lineare Freiraumelemente in Nord-Süd-Richtung

- den Strassenraum Hauptstrasse (Art. 16)
- den Strassenraum Reichholdareal (Art. 17)
- den Freiraum am Süssbach (Art. 18)

³ Es gibt flächige Freiraumelemente in Ost-West-Richtung

- den Grünraum Nord (nur in Hausen; Art. 19)
- den inneren Freiraum (Art. 20)
- den Grünraum Süd (nur in Lupfig; Art. 21)

Art. 14
Umgebung allgemein

¹ Die Umgebungsflächen auf dem Areal sind mehrheitlich ökologisch wertvoll zu gestalten, es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

² Die Versickerung von Regenwasser ist innerhalb des ganzen Reichholdareals mit Ausnahme der in Art. 31 Abs. 3 genannten Fälle nicht zulässig.

Art. 15
Freiraumkonzept und Umgebungsplan

¹ Das Freiraumkonzept Reichholdareal, von arcoplan ist wegleitend.

² Mit jedem Baugesuch ist darauf gestützt ein Umgebungsplan einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

³ Anzahl, Lage und Art der Bäume werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

⁴ Die Übergänge der Grünflächen zu den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen sind sorgfältig zu gestalten.

Art. 16
Strassenraum Hauptstrasse / Hauserstrasse

¹ Der Strassenraum Hauptstrasse ist geprägt durch die einheitliche Fassadenlinie entlang der Strasse, sowie dem strassenbegleitenden Grünstreifen mit Baumstrukturen und Gehweg. Er verbindet das Reichholdareal Areal mit dem Dorf Hausen.

² Die detaillierte Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Realisierung des inneren Strassenraums "Verkehrsfläche" gemäss Plan aufzuzeigen.

³ Es sind mindestens 25 hochstämmige, einheimische, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen.

⁴ Bei den Bautätigkeiten in den Baubereichen A sind gegebenenfalls Massnahmen zum Schutz der Bäume an der Hauptstrasse umzusetzen.

⁵ Das bestehende, im Plan dargestellte "zu schützende Baumpaar" an der Hauptstrasse ist in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Bei Pflege und bei Bauvorhaben ist der Baubericht von Tilia Baumpflege AG³ zu berücksichtigen.

Art. 17
Strassenraum
Reichholdareal und Vorbereich

¹ Der Strassenraum Reichholdareal wird gestaltet als Ankunftsort und Adresse des Areals mit strukturierenden Baumgruppen je Baubereich.

² Der "Vorbereich" dient als Zugang und Ankunftsbereich der jeweiligen Bauten, sowie als begrünter Aussenraum mit Aufenthaltsqualitäten für die Beschäftigten.

³ Zulässig sind Elemente der Umgebungsgestaltung, querende Erschliessungsanlagen, Klein- und Anbauten (z.B. gedeckte Velo-Abstellplätze, Firmentafeln/Werbeschilder).

⁴ In den Vorbereichen des Areals ist mindestens 1 Baum pro 85 m² Vorbereich, anteilig zu realisieren. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen.

Art. 18
Freiraum am Süssbach:

¹ Das Areal grenzt im Westen an den übergeordneten Freiraum am Süssbach mit der geplanten Fuss- und Radwegverbindung vom Bahnhof Lupfig bis zum Ortskern von Hausen.

² Ab dem bestehenden Weg am Süssbach ist ein ökologisch hochwertiger «Umgebungsbereich naturnah» mit Wildhecken und einheimischen, standortgerechten Baumarten zu realisieren. Er ist in der Regel mindestens 5.00 m breit. In begründeten Fällen kann seine Breite auf mindestens 3.00 m reduziert werden, sofern die Abschnitte mit weniger als 5.00 m Breite höchstens einen Drittel der vom Projekt tangierten Länge betrifft und die Fläche innerhalb des Projektperimeters sinnvoll kompensiert wird.

³ Grössere künstliche Verbauungen (Stützmauern und dergleichen) sind nicht zugelassen. Böschungen dürfen höchstens im Verhältnis 2:3 geneigt sein.

⁴ Im Grünstreifen kann für die Einfriedung der Firmengelände ein Zaun realisiert werden. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 50 cm von der östlich anschliessenden Erschliessungsfläche zu erstellen und ist zu begrünen. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

³ Baubericht, Tilia Baumpflege AG, im Anhang des Freiraumkonzeptes Reichholdareal

Art. 19**Grünraum Nord
mit Wegverbindung
Nord
(nur in Hausen)**

¹ Der Bereich "Grünraum Nord" vermittelt zwischen dem Industrieareal und den angrenzenden Quartieren in Hausen.

² Er ist als attraktiver, naturnaher, ökologisch hochwertiger und öffentlich zugänglicher Freiraum mit Grossbäumen zu realisieren und nimmt die Wegverbindung Nord in Ost-West-Richtung auf.

Art. 20**«Innerer Freiraum»
mit Fuss- und Radweg-
verbindung Mitte**

¹ Der innere Freiraum mit Fuss- und Radwegverbindung Ost-West dient der Gliederung und Durchgrünung des Areals und ist – im Sinn eines Industrial Parks – ein wertvoller Freiraum für die Arbeitskräfte der ansässigen Betriebe. Er ist als attraktiver, ökologisch wertvoller und öffentlich zugänglicher Freiraum zu realisieren. Der innere Freiraum schliesst direkt an den Strassenraum an. Die Gestaltung des inneren Freiraums erfolgt als Baumhain.

² Die minimalen Masse sind im Plan dargestellt.

³ Er nimmt die Fuss- und Radverbindung Mitte in Ost-West-Richtung auf. Eine gestalterisch adäquate und verkehrssichere Querung der Erschliessungsstrasse ist sicherzustellen.

⁴ Kleinere Plätze, Bauten und Anlagen sowie Möblierungen sind zulässig. Sie müssen sich bezüglich Qualität in die Umgebung eingliedern und sind in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

⁶ Leitungstrassen sind zulässig.

Art. 21**Grünraum Süd
mit Wegverbindung Süd
(nur in Lupfig)**

¹ Der Grünraum Süd ist einerseits der südliche Auftakt des Areals, der die grossmassstäbliche Erscheinung des Areals prägt und eine "Visitenkarte" für das Areal schafft und andererseits ein Vernetzungskorridor.

² Er ist als extensiver, ökologisch wertvoller Naturraum zu gestalten. Er ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Eine gewisse Sichtdurchlässigkeit ist stets zu gewährleisten.

³ Er ist nur auf der Wegverbindung Süd zugänglich und darf nicht anderweitig, z.B. als Picknickplatz, genutzt werden.

⁴ Er ist von Strassen für MIV freizuhalten. Ausnahme bildet der Bereich der Wegfahrt LKW.

Art. 22**Betriebsflächen /
Erschliessungsflächen**

¹ Die Nutzungen in den Betriebs- und Erschliessungsflächen sind mit dem jeweiligen Baubereich verbunden.

² In den Betriebs- und Erschliessungsflächen zulässig sind

- Betriebsflächen, Freiflächen, Elemente der Umgebungsgestaltung, gut integrierte Anlagen zur Erholung der Mitarbeitenden,
- Erschliessungsanlagen,
- Parkierungsflächen gemäss kantonalen Vorschriften,

- Klein- und Anbauten (z.B. gedeckte Zugänge, Containeranlagen, gedeckte Velo-Abstellplätze).

³ Die Betriebs- und Erschliessungsflächen westlich des Baubereichs B2 dienen ausserdem noch der Wegfahrt Süd und können für Rampenbauwerke zu den Dachflächen genutzt werden.

⁴ Eine Erschliessung von A1 bzw. A4 über die Betriebs- und Erschliessungsflächen östlich von B1 bzw. B2 ist möglich.

Art. 23
Einfriedungen

¹ Einfriedungen sind innerhalb und an den Rändern der Baubereiche und der "Betriebsflächen / Erschliessungsflächen intern" bis zu einer Höhe von maximal 2.50 m zulässig. Es ist eine verträgliche Gestaltung der Einfriedungen vorzusehen.

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Art. 24 Verkehrsfläche und Strassenraum

¹ Die "Verkehrsfläche" gemäss Plan bezeichnet zusammen mit den "Strassenlinien mit Enteignungsrecht nach § 6 BauV Abs. 2" die räumliche Ausdehnung des neu zu gestaltenden Strassenraums.

² Das betroffene Land innerhalb der genehmigten "Strassenlinien mit Enteignungsrecht nach § 6 BauV Abs. 2" kann enteignet werden, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

³ Der öffentliche Fussweg zwischen der Hauptstrasse/Hauserstrasse und den Baubereichen A1, A2 und A3 und der Grünstreifen ist Bestandteil der Verkehrsfläche gemäss Abs. 1. Die genaue Lage, das Ausmass und der Ausbaustandard werden im Verfahren des Umbaus der Hauptstrasse/Hauserstrasse festgelegt.

Art. 25 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Hauptstrasse und über den inneren Strassenraum "Verkehrsfläche" gemäss Plan. Die Zufahrt erfolgt über die beiden Anschlüsse "Süd" und "Nord" an der Hauptstrasse. Die Wegfahrt erfolgt am Anschluss "Süd"; am Anschluss "Nord" ist die Wegfahrt nur in Richtung Autobahn zulässig; ganz im Süden des Areals ist die interne Wegfahrt Richtung Autobahn für LKW aus dem Baubereich B2 über den Grünraum Süd zulässig.

² Die Erschliessung für Motorfahrzeuge der Baubereiche A1 und A4 erfolgt bis zur ersten Baubewilligung im betroffenen Baubereich ab der Hauptstrasse; anschliessend im Baubereich A1 über dessen Schmalseite im Südwesten und im Baubereich A4 über dessen Schmalseite im Nordwesten.

³ Die Erschliessung für Fahrräder erfolgt ab dem Fuss- und Radweg am Süssbach sowie ab der kantonalen Radroute an der Hauptstrasse / Trottenweg und ab der Hauptstrasse über die Wegverbindungen "Mitte". Ebenfalls ist sie über die Erschliessung für Motorfahrzeuge möglich.

⁴ Die Erschliessung zu Fuss erfolgt ab dem Fuss- und Radweg am Süssbach und ab den Trottoir entlang der Hauptstrasse über die Wegverbindungen "Nord", "Mitte" und "Süd".

⁵ Die Wegverbindung "Nord" ist als Fusswegverbindung vorzusehen; die Breite beträgt mindestens 2.00 m. Die Wegverbindung "Mitte" ist als "Fuss- und Radwegverbindung" vorzusehen; die Breite beträgt mindestens 2.50 m. Die Wegverbindungen "Süd" ist als Fusswegverbindung vorzusehen; die Breite beträgt mindestens 2.00 m. Die detaillierte Linienführung erfolgt im jeweiligen Bauprojekt. Die Wegverbindungen sind mit dem Trasse der öffentlichen Werkleitungen abzustimmen.

⁶ Die Erschliessung für den öffentlichen Verkehr erfolgt über den inneren Strassenraum "Verkehrsfläche" gemäss Plan. Eine Lichtsignalanlage am Knoten „An-

schluss Nord“ dient in erster Linie der Busbevorzugung und ist zwingender Bestandteil der Arealerschliessung. Optional kann auch am Knoten „Anschluss Süd“ und an der LKW-Wegfahrt Süd eine Lichtsignalanlage erstellt werden, wenn dies für die Busbevorzugung oder für die Steuerung des Verkehrsablaufs erforderlich ist. Die Planung der Lichtsignalanlagen ist mit der Abteilung Tiefbau (Unterabteilung Verkehrsmanagement) abzustimmen. Das Betriebs- und Steuerungskonzept sowie sämtliche für die Busbevorzugung erforderlichen Installationen (Rohranlage, Induktionsschlaufen, Aussenanlagen, Steuerung mit Netzanschluss etc.) sind vorzubereiten und im Baugesuch zum inneren Strassenraum auszuweisen.

⁷ Im inneren Strassenraum "Verkehrsfläche" werden die beiden Bushaltestellen als Fahrbahnhaltestellen vorgesehen. Ihre Lage ist mit dem Bereich für den inneren Freiraum – welcher den Strassenraum quert – abzustimmen.

⁸ Die Bereiche des Strassenraums Reichholdareal mitsamt Trottoirs und Bushaltestellen sowie die öffentlichen Fuss- und Radwege und sämtliche Korridore mit öffentlichen Werkleitungen werden nach deren Erstellung von den Gemeinden Hausen und Lupfig übernommen, betrieben und unterhalten. Die Groberschliessung ist mit Strassenlinien bezeichnet; das Land innerhalb der genehmigten Strassenlinien kann enteignet werden, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

Art. 26

Parkierung, Zufahrten

(siehe dazu auch § 56 BauG und § 45 BauV)

¹ Die Zahl und die Lage der Parkplätze für Personenwagen und für Motorräder wird im Baugesuchsverfahren bestimmt.

² Flächen für die Parkierung sind in Tiefgaragen, auf den Dächern im Baubereich B2 gemäss Art. 11 und in mehrstöckigen Sammelparkanlagen innerhalb der Baubereiche sowie in den Betriebs- und Erschliessungsflächen gemäss kantonalen Vorschriften zulässig.

³ Rampenbauwerke für die Zufahrt zu Einstellhallen müssen sich innerhalb des Baubereichs befinden. Rampenbauwerke zu den Abstellplätzen auf Dachflächen sind in Art. 22 Abs. 2 4 geregelt. Alle Rampenbauwerke müssen sich gut in die Umgebungsgestaltung und die ortsbauliche Situation integrieren.

Art. 27

Fahrräder

¹ Die Anzahl und Lage der Abstellfelder für Fahrräder richtet sich nach der VSS Norm 640 065. Anzahl und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Sie sind in Nähe des Haupteingangs zu erstellen. Mindestens 50% sind als gedeckte Abstellplätze zu erstellen.

Art. 28

Mobilitätskonzept

¹ Die Grundeigentümerschaft erarbeitet unter Beizug der zukünftigen Nutzenden des Areals und der kantonalen Mobilitätsplattform (aargaumobil) ein Mobilitätskonzept inkl. Mobilitätsmanagementmassnahmen. Mit diesem ist sicherzustellen, dass die im Areal erzeugten Fahrten das übergeordnete Verkehrsnetz nicht überlasten. Im Besonderen ist auf eine möglichst gedämpfte Verkehrsspitze im moto-

risierten Individualverkehr hinzuwirken. Das Mobilitätskonzept stellt im Besonderen sicher, dass die im Areal angesiedelten Nutzungen nicht mehr als 4'000 Fahrten pro Tag (DWV) erzeugen.

² Das Mobilitätskonzept über das gesamte Areal ist mit dem ersten Baugesuch des Gestaltungsplans einzureichen. Mit jedem neuen Baugesuch ist das Mobilitätskonzept zu aktualisieren.

³ Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümerschaften stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

⁴ Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a) Ziele

b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anlieferung und Logistik, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)

c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrgemeinschaften

d) Rechtsverbindliche lenkungswirksame Massnahmen

e) Monitoring und Reporting.

⁵ Ist absehbar, dass die Schwelle von 4000 Fahrten pro Tag nicht eingehalten werden kann, so ist mit einem Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass die im Areal erzeugten Fahrten das übergeordnete Verkehrsnetz nicht überlasten.

Art. 29 Güterverkehr

¹ Bei einer Nutzung des Gleisanschlusses ist zusammen mit dem Baugesuch ein Betriebskonzept einzureichen. Die Lage der Strasse im Bereich Gleisanschluss sowie die westliche Abgrenzung der Baubereiche B2 richten sich nach dem Betriebskonzept. Das Betriebskonzept ist mit der SBB zu koordinieren.

² Die Grundeigentümerschaft des Baubereichs B2 leitet bei Bedarf das für eine Wiederinbetriebnahme bzw. für den Umbau des Güterverkehrsanschlusses notwendige Verfahren in Absprache mit der SBB Infrastruktur ein.

Art. 30 Ver- und Entsorgung

¹ Das Reichholdareal wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der beiden Gemeinden angeschlossen.

² Die Ver- und Entsorgungsflächen sind grundsätzlich in den jeweiligen Baubereichen oder den Betriebsflächen angeordnet. Das Sammelgut wird am Tag der Abholung auf ausgewiesenen Flächen in den Vorbereichen bereitgestellt.

³ Die Lage und Grösse der Abfallentsorgung der Baubereiche ist im jeweiligen Baubewilligungsverfahren in Absprache mit den Gemeinden und der zuständigen Entsorgungsfirma zu bestimmen.

5. Umwelt

Art. 31 Entwässerung

¹ Gefasstes Strassen- und Platzwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Eine Entwässerung über die Schulter ist nicht zulässig.

² Das Sauberwasser (Dachwasser) ist in den Vorflutkanal Scherzbach-Aare abzuleiten. Eine Versickerung ist nur möglich, wenn der Untergrund dies zulässt und wenn der Pumpbetrieb auf Parzelle 2449 damit nicht gestört wird.

³ Das Regenwasser, welches direkt auf unversiegelte Flächen anfällt, darf oberflächlich versickert werden.

Art. 32 Hochwassergefahren

¹ Der Süssbach erzeugt eine Hochwasser-Restgefährdung; im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

Art. 33 Belastungen

¹ Das Reichholdareal wird im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig, geführt. Bauprojekte dürfen ohne weitere altlastenrechtliche Massnahmen realisiert werden, soweit dadurch nicht mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu rechnen ist. Ansonsten sind vorbeugende Massnahmen zu ergreifen.

Art. 34 Energie

¹ Die Bauten dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen.

² Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind Abwärmenutzung, saisonale Verlagerung von Energie sowie das lokale Schliessen von Energiekreisläufen zu maximieren.

³ Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen mit thermischen Netzen für Heiz- und Kühlzwecke (z.B. Energienetz und Nutzung von Erdwärme, Grundwasser, Abwärme) zu erstellen.

⁴ Der Anteil nicht erneuerbarer Primärenergie sowie die Treibhausgasemissionen in der Bereitstellung von Wärme sind zu minimieren. Der Höchstanteil an nicht erneuerbarer Primärenergie für Heizwärme und Warmwasser liegt bei 40%.

⁵ Die elektrische Energiegewinnung durch Photovoltaik ist vorzusehen; in der Arealbetrachtung ist mindestens eine Leistung von 10 W/m² pro Energiebezugsfläche zu installieren; das Dach ist so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.

Art. 35 Archäologie

¹ Sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (Planierung, Bauaushub, Strassenbau, Leitungsgräben usw.) im unmittelbaren Bereich der römischen Wasserleitung sowie den anderen archäologischen Fundstellen sind frühzeitig im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Kantonsarchäologie zu melden.

Art. 36
Nachhaltigkeit

¹ 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.

Art. 37
Lärmschutz

¹ Mittels Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen ist für einen guten, den Nutzungen entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

² Das Areal gilt als erschlossen. Bei einem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Art. 38
Störfall

¹ Bei einem Störfall muss die Evakuierung der Gebäude jederzeit über adäquate Flucht- und Rettungswege barrierefrei in Richtung der vom Störfall auf den Gleisanlagen abgewandten Seite gewährleistet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherrschaft ein entsprechendes Evakuierungskonzept vorzulegen.

6. Qualitätssicherung

Art. 39 Qualitätserfüllung

¹ Die beiden Gemeinden setzen ein gemeinsames, unabhängiges Fachgremium für die Beurteilung und die Qualitätssicherung im gesamten Areal ein. In diesem Gremium sind Experten der Fachgebiete Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur vertreten. Es nimmt Stellung zu den Baugesuchen. Beim Fachgremium sollte möglichst frühzeitig eine Stellungnahme eingeholt werden.

² Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen und zur Vollzugskontrolle auf Kosten der Bauherrschaft externe Fachgutachten zusätzlich einfordern.

7. Schlussbestimmungen

Art. 40 Geringfügige Abweichungen

¹ Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan, die dessen Grundsätzen und Zielen nicht widersprechen sowie keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangieren, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Art. 41 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Reichholdareal mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.