

HIAG IMMOBILIEN

Masterplan Reichhold-Areal



Bericht

Der Masterplan besteht aus:

- Bericht
- Übersichtskarte

25. November 2014

Impressum

Auftraggeber:

HIAG Immobilien
Herr Alex Römer
Löwenstrasse 51
8001 Zürich

Begleitgruppe:

Danièle Zatti, DVI Kt. AG, Standortförderung
Sabina Erny, DVI Kt. AG, Standortförderung
Reto Candinas, BVU Kt. AG,
Amt für Raumentwicklung, Kreisplaner
Götz Timcke, BVU Kt. AG, Abteilung Verkehr
Eugen Bless, Gemeindeammann Hausen
Roland Biolley, PBK Hausen
Sacha Peter, PBK Hausen
Richard Plüss, Gemeindeammann Lupfig
Rahel Schneider, Reg. Bauverwaltung Birr
Martin Bhend, Knecht Bau AG, Immobilien
Adrian Suter, Grundeigentümer
Walter Renold, Grundeigentümer

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, ecoptima ag
Richard Tillmann, ecoptima ag
David Stettler, ecoptima ag
Walter Tschudin, Tschudin + Urech AG
Stefan Dasen, SNZ Ingenieure und Planer AG

Inhalt

1.	Bedeutung, Aufbau und Verbindlichkeit	5
1.1	Bedeutung Masterplan	5
1.2	Ziele und Zweck Masterplan	5
1.3	Aufbau Instrument und Verbindlichkeit	5
1.4	Verfahren	6
1.5	Einbezug Öffentlichkeit	6
1.6	Geltungsbereich	6
2.	Übergeordnete planerische Grundlagen	8
2.1	Richtplan Kanton Aargau	8
2.2	ESP-Planung Kanton Aargau	12
2.3	Hightech-Strategie Kanton Aargau	14
2.4	Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr	15
2.5	Kantonale Verkehrsplanung	17
2.6	Bau- und Zonenordnung beider Gemeinden	18
3.	Ziele und Strategie Entwicklung RCI-Areal	20
3.1	Siedlung und Gestaltung	21
3.2	Grün- und Freiräume	22
3.3	Gesamtverkehr	23
4.	Konzeptinhalte und Massnahmen	25
4.1	Siedlung und Gestaltung	25
4.2	Grün- und Freiraum	28
4.3	Motorisierter Individualverkehr	30
4.4	Öffentlicher Verkehr	33
4.5	Fuss- und Veloverkehr	35
4.6	Verkehrs- und Mobilitätsmanagement	37
4.7	Güterverkehr	39
4.8	Energie	41
4.9	Ver- und Entsorgung	42
4.10	Altlasten, Archäologie und Ökologie	43
5.	Konzeptkarte	45
6.	Absichtserklärung Projektpartner	46
6.1	Gemeinden	46
6.2	Grundeigentümer	46
Anhang		47
Anhang 1	Grundlagen	47
Anhang 2	Abkürzungsverzeichnis	48
Anhang 3	ÖV-Güteklassen Ist-Zustand	49
Anhang 4	Flächen- und Baumassennachweis	50
Anhang 5	Grünflächennachweis	52

1. Bedeutung, Aufbau und Verbindlichkeit

1.1 Bedeutung Masterplan

Der Masterplan «Reichhold-Areal» ist ein Abstimmungs- und Koordinationsinstrument im Sinne eines kommunalen Richtplans. Der Masterplan bindet die kommunalen Behörden und die Grundeigentümer soweit es in ihrer Kompetenz liegt.

Der Masterplan ist eine wichtige Grundlage zur Koordination der Siedlungs- und Verkehrsplanung der beiden Gemeinden Hausen und Lupfig sowie des Kantons.

1.2 Ziele und Zweck Masterplan

Der Masterplan hat zum Ziel, für das Gebiet des Reichhold-Areals (vgl. Perimeter) eine nachhaltige Arbeitszone herbeizuführen und die Anforderungen der Gemeinden, des Kantons und der Grundeigentümer aufeinander abzustimmen. Der Masterplan ist Grundlage für die nachgelagerten Gestaltungspläne.

Der Masterplan beschreibt einen zukünftigen Zielzustand des Reichhold-Areals (15 bis 20 Jahre) und legt die dafür notwendigen räumlichen Entwicklungsstrategien und Massnahmen für die Bereiche Siedlung, Verkehr sowie Natur und Landschaft fest. So werden diese Entwicklungsparameter aufeinander abgestimmt und zeitlich koordiniert.

1.3 Aufbau Instrument und Verbindlichkeit

Der Masterplan «Reichhold-Areal» setzt sich aus dem Masterplan-Bericht mit für die Planungspartner verbindlichen sowie erläuternden Texten und Abbildungen zu den folgenden zehn Bereichen zusammen:

- Siedlung und Gestaltung;
- Grün- und Freiräume;
- Motorisierter Individualverkehr (MIV);
- Öffentlicher Verkehr (ÖV);
- Velo- und Fussverkehr (LV);
- Mobilitätsmanagement;
- Güterverkehr;
- Energie;
- Ver- und Entsorgung;
- Altlasten, Archäologie und Ökologie.

Des Weiteren ist eine Konzeptkarte, welche übergeordnete Inhalte und Hinweise sowie für die Planungspartner verbindliche Konzeptinhalte zu den oben genannten Bereichen abbildet, Bestandteil des Masterplans.

vvve Inhalte sind mit einem grauen Balken am Seitenrand markiert

Für die Planungspartner verbindliche Texte und Abbildungen des Berichts sind jeweils mit einem grauen Balken am Seitenrand markiert. Die verbindlichen Inhalte des Masterplans zu den zehn Themenbereichen sind für nachgelagerte Verfahren (z.B. Gestaltungsplan) wegleitend. Zudem sind sie im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen der beiden Gemeinden zu berücksichtigen.

1.4 Verfahren

Der Masterplan wird vom Gemeinderat Hausen und vom Gemeinderat Lupfig sowie von allen Grundeigentümern des Areals (HIAG Immobilien, Knecht Bau AG, A. Suter, EG W. Renold) beschlossen und weist die unter Kap. 1.3 beschriebenen für die Planungspartner verbindlichen Inhalte auf. An veränderte Entwicklungen kann der Masterplan im gleichen Verfahren angepasst werden.

Der Kanton Aargau nimmt vom Masterplan im Rahmen einer informellen Vorprüfung zustimmend Kenntnis. Zuständige Amtsstelle dafür ist die Abteilung Raumentwicklung (ARE).

1.5 Einbezug Öffentlichkeit

Die Behörden der beiden Gemeinden stellten die Beteiligung der Bevölkerung am Verfahren sicher. Insbesondere wurde die Öffentlichkeit über Grundlagen, Ziele und Massnahmen orientiert. Nebst der schriftlichen Information erfolgte dies im Rahmen einer Informationsveranstaltung. Zudem nahmen die kommunalen Behörden Einwendungen und Vorschläge im Sinne einer Mitwirkung entgegen und prüften diese bei der weiteren Bearbeitung (§ 3 BauG). Dasselbe gilt bei Anpassungen am Masterplan zu einem späteren Zeitpunkt.

1.6 Geltungsbereich

Der Masterplan umfasst das gesamte Gebiet des Reichhold-Areals (vgl. Abb. 1) und wird in die Teilareale «Hausen» und «Lupfig» unterteilt. Der Gesamtperimeter des Reichhold-Areals kann in mehrere Teilgestaltungspläne («Gestaltungsplan 1», «Gestaltungsplan 2», «Gestaltungsplan 3» etc.) unterteilt werden. Dadurch entsteht automatisch eine etappierte Bebauung des Reichhold-Areals, was die Koordination und Abstimmung mit dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erleichtert.

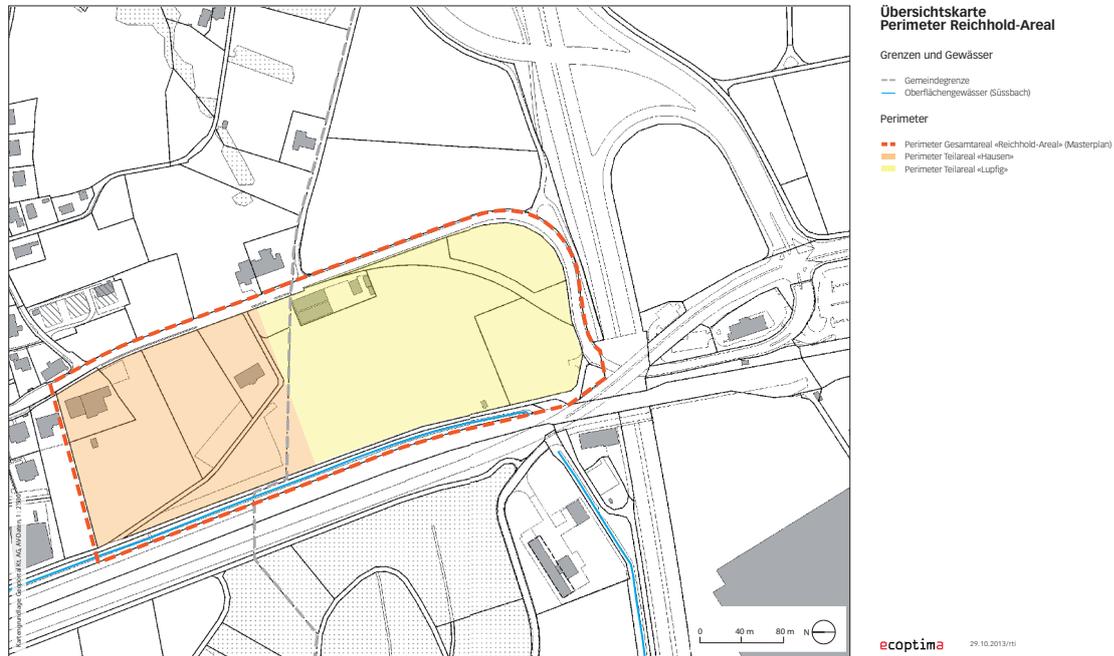


Abb. 1 Perimeter Gesamtareal «Reichhold-Areal», Teilareal «Hausen» und Teilareal «Lupfig».
(Kartengrundlage: Geoportal Kt. AG)

Der Perimeter «Reichhold-Areal» umfasst nebst den Parzellen der Haupteigentümerin, der HIAG Immobilien, ebenfalls Parzellen Dritter (Parzellen 840, 916, 921, 1557, 2277). Diese Flächen und deren Grundeigentümer werden in die Masterplanung miteinbezogen.

2. Übergeordnete planerische Grundlagen

2.1 Richtplan Kanton Aargau

Der Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Zudem enthält er Hinweise zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksam öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Der Richtplan wird laufend den Entwicklungen angepasst.

Der kantonale Richtplan setzt sich zusammen aus der Richtplan-Gesamtkarte und dem Richtplantext mit den Richtplan-Teilkarten. Für den Masterplan «Reichhold-Areal» sind die folgenden Kapitel des Richtplantextes von Bedeutung:

- R1: Raumkonzept Aargau;
- H1: Zukunftsorientierte Raumstrukturen;
- S 1.3: Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofgebiete (vgl. Masterplan «Reichhold-Areal» Kap. 2.2);
- S 1.4: Arealentwicklung.

2.1.1 Raumkonzept Aargau (Kapitel R1)

Das Raumkonzept Aargau (vgl. Abb. 2) ist Bestandteil des kantonalen Richtplans und zeigt die Grundzüge der anzustrebenden künftigen räumlichen Entwicklung des Kantons, bezeichnet Schwerpunkte und formuliert Strategien zu den einzelnen Räumen. Das Raumkonzept unterscheidet zwischen verschiedenen funktionalen Raumtypen.

Fazit Reichhold-Areal

Der Standort Reichhold-Areal wird dem Raumtyp URBANE ENTWICKLUNGSRÄUME zugeteilt. Dessen Funktionen werden wie folgt beschrieben (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel R1):

«URBANE ENTWICKLUNGSRÄUME sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden.»

2.1.2 Zukunftsorientierte Raumstrukturen (Kapitel H1)

Im Kapitel H1 des kantonalen Richtplans hält der Kanton Aargau fest, dass die Umnutzung von Industrie- und Gewerbearealen erleichtert werden soll (vgl. Strategie H 1.3).

Fazit Reichhold-Areal

Die Umnutzung des Reichhold-Areals entspricht dem übergeordneten Interesse des Kantons Aargau und soll unter erleichterten Bedingungen realisiert werden können.

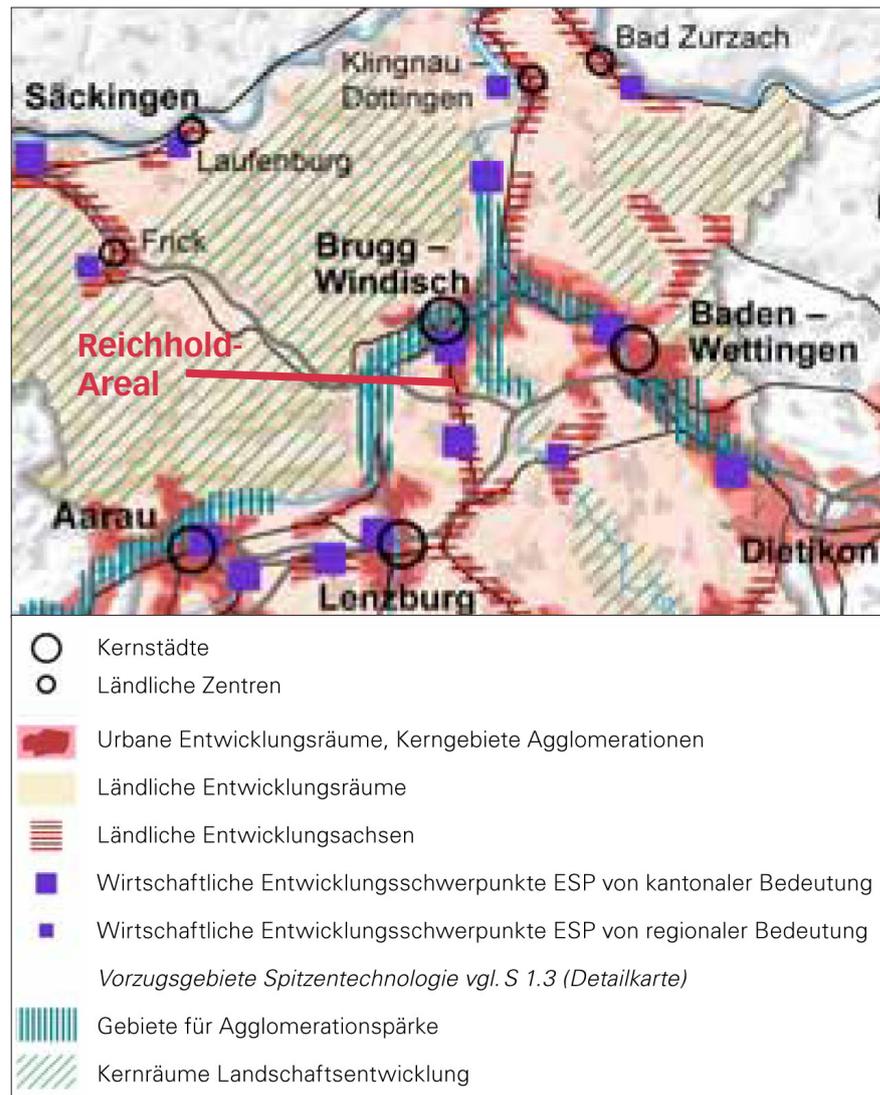


Abb. 2 Ausschnitt Raumkonzept Aargau. (Quelle: Kanton Aargau 2011)

2.1.3 Arealentwicklung (Kapitel S 1.4)

Gestützt auf der Strategie «raumentwicklungAARGAU» (2006) hält der Kanton Aargau im Richtplankapitel S 1.4 fest, dass dem Markt geeignete, gut erschlossene und verfügbare Flächen u.a. als Gewerbebauland zugänglich gemacht werden müssen, um im verschärften Standortwettbewerb bestehen zu können. Zudem weist der Kanton darauf hin, dass auch im Aargau diverse Reserven liegen, insbesondere leerstehende oder unternutzte alte Industrie- und Gewerbeanlagen, die umgenutzt werden könnten.

Fazit Reichhold-Areal

Die Entwicklung des Reichhold-Areals entspricht dem übergeordneten Interesse des Kantons Aargau. Das Areal soll im Sinne der Gleichbehandlung zu anderen Gewerbegebieten im Kanton Aargau möglichst rasch zur Marktreife herangeführt werden.

2.1.4 Richtplan-Gesamtkarte

Die Richtplan-Gesamtkarte (vgl. Abb. 3) zeigt die Ausgangslage des Kantons Aargau, die räumlich lokalisierbaren Projekte und die kartografisch darstellbaren Richtplanbeschlüsse.

Fazit Reichhold-Areal

Für den Masterplan «Reichhold-Areal» sind die folgenden Inhalte der Richtplan-Gesamtkarte von Bedeutung:

- Arbeitsgebiet;
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung.

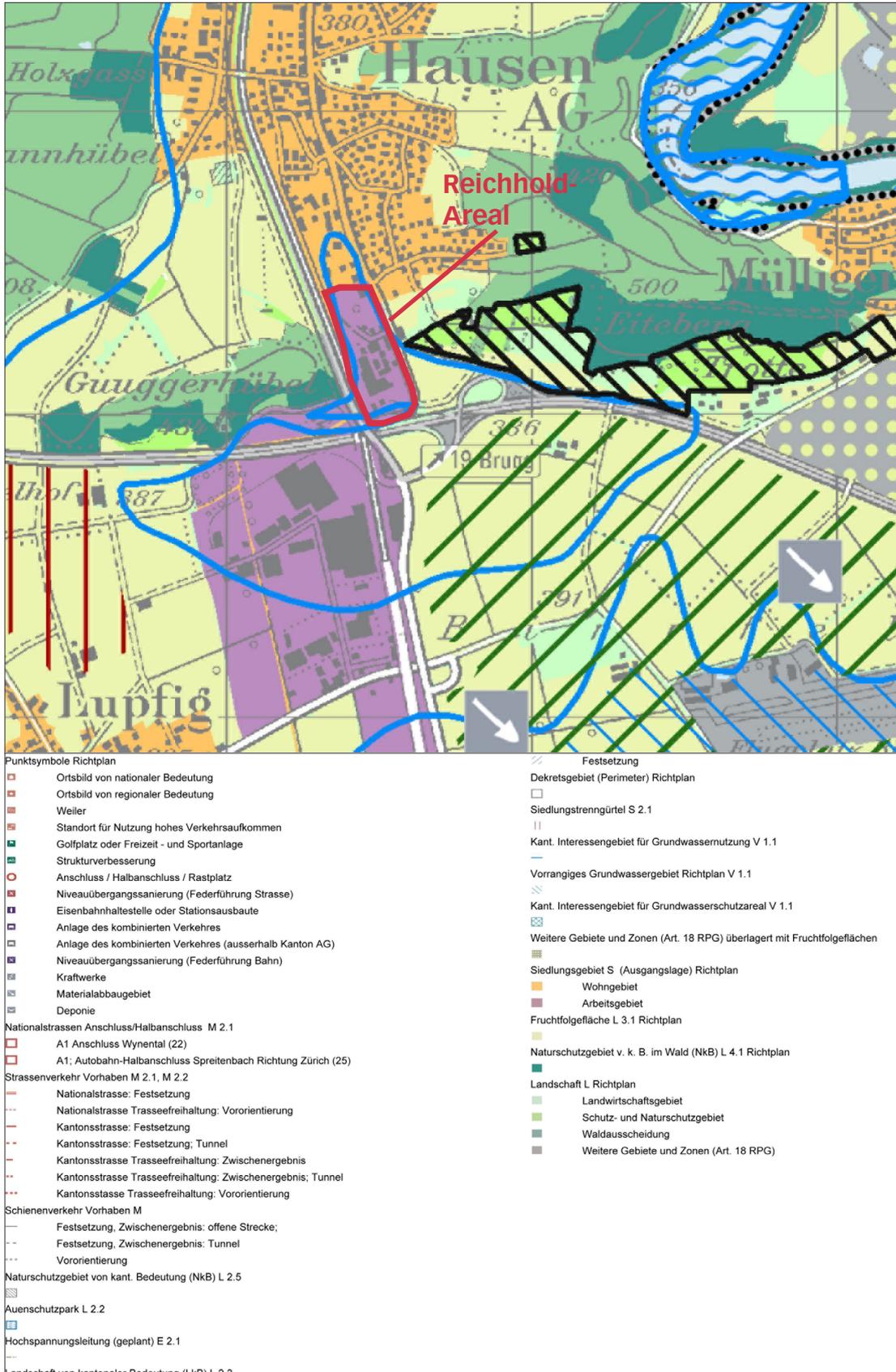


Abb. 3 Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte. (Quelle: Kanton Aargau 2011)

2.2 ESP-Planung Kanton Aargau

In Kapitel S 1.3 des kantonalen Richtplans bzw. im Raumkonzept Aargau sind 16 Standorte von kantonalen und 10 Standorte von regionaler Bedeutung als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) vorgesehen. Das Reichhold-Areal ist eine wichtige Teilfläche des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes «ESP Eigenamt».

Die Eignung der ESP für verschiedene Nutzungen hängt von den Standortqualitäten und den rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Nicht alle ESP sind gleichermaßen für alle Nutzungen geeignet. Generell gelten folgende Eignungsgrundsätze:

- Grundsätzlich eignen sich alle ESP für produzierende und verarbeitende Nutzungen.
- Arbeitsplatzintensive Nutzungen sind vorwiegend in ESP mit guter Eisenbahn-Erschliessung anzusiedeln.
- Nutzungen mit hohem Güterverkehr sind vorwiegend in ESP mit gutem Anschluss ans Kantonsstrassennetz, ohne Ortszentrums- oder Wohngebietsdurchfahrten beziehungsweise mit Gleisanschluss anzusiedeln (abhängig vom Transportvolumen und von der Schienenkapazität).
- Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind in den Kern- und Zentrumsgebieten des urbanen Entwicklungsraums und der ländlichen Zentren sowie in Bahnhofsgebieten anzusiedeln. Sie sind auf die Erschliessbarkeit und die Kapazitäten des übergeordneten Verkehrssystems abzustimmen.
- Flächenreserven in bestehenden unter- oder zwischengenutzten Industrie- und Gewerbeanlagen sind bei der Eignungsprüfung zu berücksichtigen.

Basierend auf diesen Grundsätzen wird der ESP Eigenamt mit der Teilfläche Reichhold-Areal im kantonalen Richtplan (vgl. Abschnitt «Planungsanweisungen und örtliche Festsetzungen», Kapitels S 1.3) mit den Vorrangnutzungen «produzierende und verarbeitende Nutzungen» sowie «Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf» festgesetzt.

Des Weiteren steht im kantonalen Richtplan (vgl. Kapitel S 1.3), dass für die Aargauer Wirtschaftsentwicklung u.a. die Verfügbarkeit von grösseren Industrie- und Gewerbeflächen zentral ist. Deshalb soll für innovative und wertschöpfungsintensive Ansiedlungen ein international wettbewerbsfähiges Mindestangebot an zusammenhängenden und baureifen Flächen in der Grössenordnung ab jeweils ca. 5 ha in bestehenden, verkehrsgünstig gelegenen Industrie- und Gewerbebezonen im Kanton Aargau entwickelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen werden einige wenige ESP-Gebiete, zu denen auch der ESP Eigenamt zählt, als «Vorzugsgebiete Spitzentechnologie und grössere Ansiedlungen» unterstützt.

Der kantonale Richtplan hält fest (vgl. Planungsgrundsatz D, Kapitel S 1.3), dass die Standortgemeinden regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung der ESP-Gebiete sorgen. Zudem sollen die Gemeinden Qualitätsanforderungen für Industrie- und Gewerbebezonen in den Nutzungsordnungen schaffen.

Die Gemeinden im Raum des ESP «Eigenamt» haben mit dem «Konzept für die räumliche Entwicklung» (Brugg Regio, 2007 vgl. Abb. 4) Entwicklungsstrategien und zugehörige Massnahmen für das Gebiet festgelegt. Sie haben sich mit dem Konzept verpflichtet, die konzeptionellen Überlegungen zum ESP zu unterstützen und in den kommunalen Planungsinstrumenten umzusetzen.



Abb. 4 Beispiel zur Siedlungs- und Landschaftsstrategie «Konzentration» des ESP Eigenamt. (Quelle: Brugg Regio 2007)

Einige Massnahmen betreffen das Reichhold-Areal. Die wichtigsten Bestandteile des Entwicklungskonzepts sind diesbezüglich die gemeindeübergreifenden Zonenvorschriften der Gemeinden Lupfig und Hausen für die Arbeits- und Industriezonen sowie eine Gestaltungsplanpflicht über das Reichhold-Areal.

2.3 Hightech-Strategie Kanton Aargau

Mit der Initiative «Hightech Aargau» (vgl. Regierungsrat Kt. Aargau 2012) will der Regierungsrat des Kantons Aargau die Qualität des Produktions- und Forschungsstandorts Aargau auch in Zukunft sichern. Bestehende und neue Unternehmen im Kanton Aargau sollen von optimalen Rahmenbedingungen und Dienstleistungen im Bereich der Innovationsförderung und des Technologietransfers profitieren. «Hightech Aargau» fördert den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen KMU, Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie international ausgerichteten Grossunternehmen.

Oberstes Ziel von «Hightech Aargau» ist es, den Aargauer Unternehmen, insbesondere KMU, einen optimalen Zugang zu den besten verfügbaren Technologien zu ermöglichen, damit sie ihre Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit erhöhen können. Dadurch wird die Standortattraktivität des Kantons Aargau für innovative Unternehmen weiter gestärkt. Hightech Aargau soll dazu beitragen, dass im Aargau durch eine hohe Wertschöpfung bei tiefem Ressourcenverbrauch in den nächsten Jahren ein qualitatives Wirtschaftswachstum stattfinden kann.

In der Sitzung vom 19. Juni 2012 hat der Grosse Rat einem Kredit über Fr. 37.92 Mio. zur Umsetzung von Hightech Aargau mit 99 zu 20 Stimmen deutlich zugestimmt. Das geschnürte Massnahmenpaket enthält Massnahmen zu den folgenden vier Schwerpunktfeldern:

- **Hightech-Forschung:** Unterstützung der Hightech-Forschung (Freie-Elektronen-Röntgenlaser-Entwicklung SwissFEL, Paul Scherrer Institut PSI);
- **Hightech-Areale:** Dienstleistungen und koordinierte Massnahmen zur Entwicklung von unternutzten Gewerbeflächen und Revitalisierung von Industriebrachen zu Hightech-Arealen für Erweiterung und Ausbau von bestehenden beziehungsweise für die Ansiedlung neuer Unternehmen;
- **Hightech-Zentrum:** Gründung eines verwaltungsexternen Hightech-Zentrums für Innovationsabklärung und -beratung, Nanotechnologie und Energietechnologie;
- **Hightech-Kooperation:** Hightech-Kooperation mit den Kantonen der Nordwestschweiz im Rahmen des Vereins «i-net» zur interkantonalen Zusammenarbeit und Vernetzung im Bereich Innovations- und Technologieförderung; Aufwertung des Technoparks Aargau und Aufstockung des kantonalen Forschungsfonds.

In Abhängigkeit der potenziellen Nutzer, könnte das Massnahmenpaket dereinst auch von Bedeutung für das Reichhold-Areal sein.

2.4 Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr

Unter der Federführung des Kantons Aargau wurden für das Gebiet «Aargau-Ost», zu welchem die Agglomerationen Lenzburg und Wohlen sowie die Teilagglomerationen Baden, Brugg und Mutschellen gehören, bereits zwei Agglomerationsprogramme erarbeitet (vgl. BVU 2012 bzw. 2007). Der Standort Reichhold-Areal liegt innerhalb des Perimeters der Teilagglomeration Brugg. Aus diesem Grund sind bei der kurz- bis mittelfristigen Weiterentwicklung des Reichhold-Areals einige Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr entlang der Achse Brugg – Hausen – Eigenamt zu berücksichtigen.

Massnahmen 1. Generation

Bei der Weiterentwicklung des Reichhold-Areals sind die folgenden Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm Aargau-Ost der 1. Generation zu berücksichtigen (vgl. Abb. 5):

Nr.	Massnahmenbeschrieb	Zeithorizont
15.01.ÖV/MIV	Interkommunales und verkehrsplannerisches Entwicklungskonzept	Vor 2011 (Vorleistung)
15.02.MIV	NK395 Birr Industriestrasse 6	Vor 2011 (Vorleistung)
15.13.MIV	Knotenausbau Bahnhofstrasse (Industriekreisel) Lupfig	2011 – 2014 (A-Liste)
15.11.ÖV/MIV	Verkehrsmanagement Brugg Regio (Sicherung der Strassenkapazitäten K 118)	2011 – 2014 (A-Liste)
15.12.LV	Subregionales Langsamverkehrskonzept Eigenamt umsetzen	2011 – 2014 (A-Liste)
15.14.MIV	Mobilitätsmanagement Eigenamt	2011 – 2014 (A-Liste)
15.15.S	Umsetzung Entwicklungskonzept ESP Eigenamt	2011 – 2014 (A-Liste)
15.31.MIV	Verbindung K399 / K398	2015 – 2018 (B-Liste)
15.41.MIV	Neuanschluss an die K118 (zwischen Birr und Brunegg)	2019 – 2022 (C-Liste)

Massnahmen 2. Generation

Bei der Weiterentwicklung des Reichhold-Areals sind die folgenden Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm Aargau-Ost der 2. Generation zu berücksichtigen (vgl. Abb. 6):

Nr.	Massnahmenbeschrieb	Zeithorizont
S_4	ESP Eigenamt (Birrfeld/Mägenwil)	Vor 2015 (Eigenleistung)
Ae.2.01.MIV	Südwestumfahrung Brugg	Vor 2015 (Vorleistung)
C.2.01.MIV	Nordumfahrung Windisch NK 118	Nach 2023 (C-Liste)

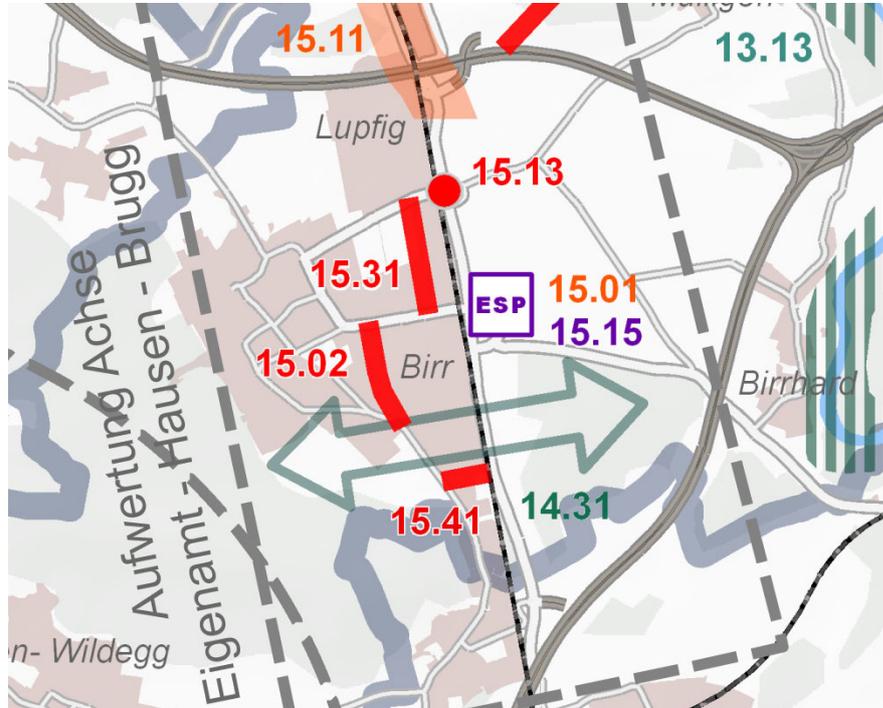


Abb. 5 Ausschnitt Übersichtskarte «Massnahmen Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 1. Generation». (Quelle: BVU 2007)

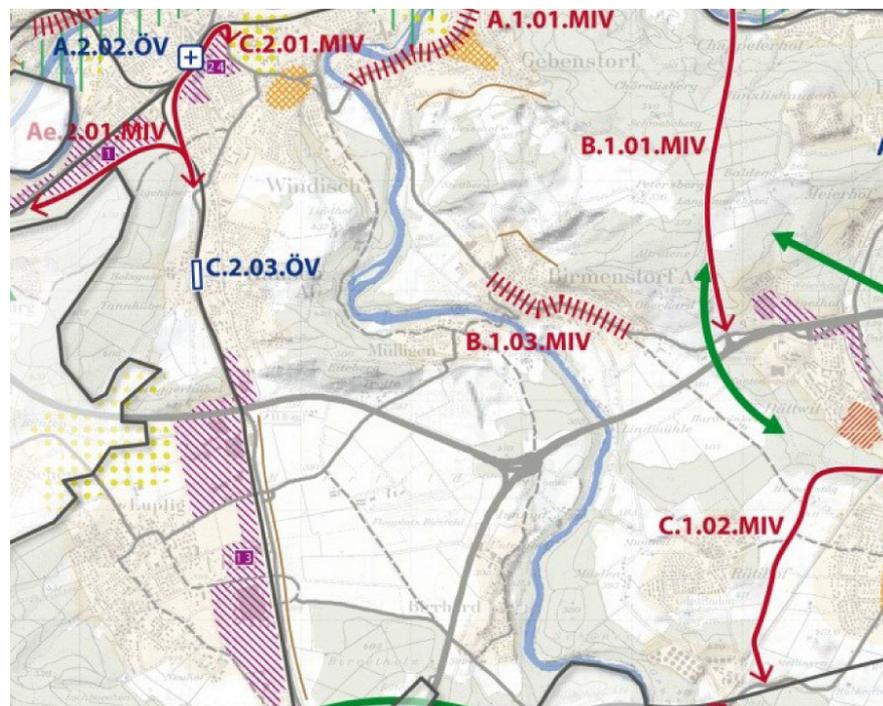


Abb. 6 Ausschnitt Übersichtskarte «Massnahmen Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 2. Generation». (Quelle: BVU 2012)

2.5 Kantonale Verkehrsplanung

Nebst den Bestimmungen im kantonalen Richtplan (z.B. S 1.3, S 1.4, S 3.1), die ebenfalls Aspekte der Verkehrsplanung und -entwicklung beinhalten, und den Massnahmen der beiden Agglomerationsprogramme zur Abstimmung von Verkehr und Siedlung entlang der Achse Brugg – Hausen – Eigenamt, sind bei der Arealentwicklung aus verkehrlicher Sicht ebenfalls die folgenden Paragraphen aus dem BauG und der BauV von übergeordneter Bedeutung:

- § 32 ff: Baureife und Erschliessung eines Grundstückes im Zusammenhang mit § 46 BauV (Kapazitätsnachweis);
- § 54a: Kommunalen Gesamtplan Verkehr;
- §§ 55 – 58: Parkplatzerstellungspflicht und damit verknüpfte Artikel (Herleitung Parkplatzzahlen, Gestaltung etc. vgl §§ 43 – 45 BauV);
- § 90: Verursacherprinzip bei Infrastrukturfinanzierungen;
- § 92: Beschaffenheit von Strassen, Wegen usw. im Zusammenhang mit §§ 41 – 42 BauV;

Kapazitätsnachweis gemäss § 46 BauV

Ein relativ neues Instrument der kantonalen Verkehrsplanung ist der Kapazitätsnachweis gemäss § 46 der BauV. Dieser besagt (vgl. Abs. 1), dass die Bauherrschaft für Bauvorhaben, die ein motorisiertes Verkehrsaufkommen von mehr als 1'500 Fahrten pro Tag (im Durchschnitt über die Betriebstage; Zu- und Wegfahrt zählen als zwei Fahrten) erwarten lassen, den Nachweis zu erbringen haben, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen (vgl. Abb. 7). Als Grundlage für den Nachweis dienen (vgl. Abs. 2) Erfahrungswerte, erhobene Verkehrsdaten oder die Verkehrsdaten des periodisch aktualisierten kantonalen Verkehrsmodells, das auf den Siedlungsdaten, dem Verkehrsangebot und den Gesetzmässigkeiten des Mobilitätsverhaltens beruht.

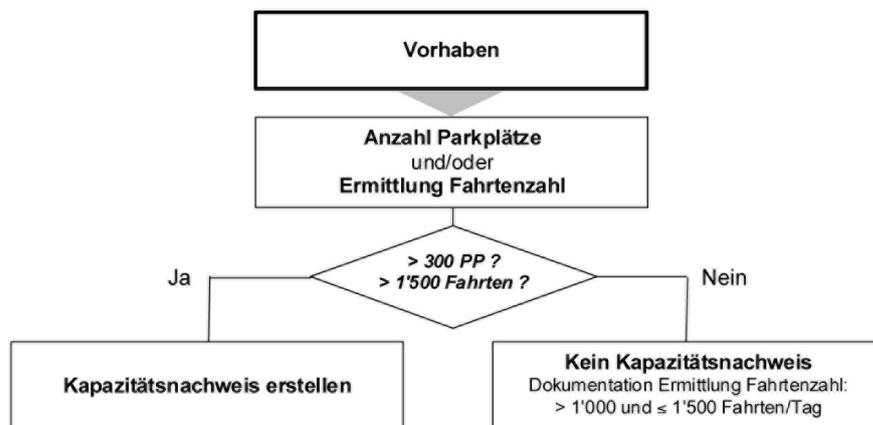


Abb. 7 Vorgehen zur Beurteilung der Notwendigkeit eines Kapazitätsnachweises.
(Quelle: BVU 2011)

Für die korrekte Anwendung des Kapazitätsnachweises, hat das Departement BVU 2011 einen Leitfaden mit Empfehlungen herausgegeben. Ein entsprechender Kapazitätsnachweis wurde vom Büro SNZ Ingenieure und Planer für das Reichhold-Areal im Rahmen der Masterplanung erarbeitet.

2.6 Bau- und Zonenordnung beider Gemeinden

Bezüglich Bau- und Zonenordnung der beiden Gemeinden sind im Zusammenhang mit der Masterplanung Reichhold-Areal die folgenden Grundlagen massgebend:

- Bau- und Nutzungsordnung von Hausen AG, 22.9.2010
- Bauzonenplan von Hausen AG, 22.9.2010
- Bau- und Nutzungsordnung von Lupfig, 12.05.1998
- Bauzonenplan von Lupfig, 12.05.1998

Gemeinde Hausen

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hausen wurde in der letzten Teilrevision auf der Grundlage der «Muster Bau- und Nutzungsordnung» (M-BNO) des Kantons angepasst. Die Zonenvorschriften für die Arbeitszone begrenzen bestimmte Nutzungsarten und schliessen publikumsintensive Einrichtungen und grössere Verkaufsgeschäfte aus. Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie Anlagen für Sport und Freizeit mit einem grossen Flächenbedarf sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.



Abb. 8 Ausschnitt Bauzonenplan 2010 Hausen (violett/rosa = Arbeitszone A, gelb und rot = W2 und W3, schwarzer Perimeter = Gestaltungsplanpflicht).

Für das Reichhold-Areal besteht eine Gestaltungsplanpflicht (vgl. Bauzonenplan Abb. 8) und Vorgaben zum Verkehr, der Ausnützung sowie der Durchgrünung sind bereits in den Bestimmungen enthalten. Die Vorgaben mit Bestimmungen zur Ausnützung ermöglichen eine hohe bauliche Dichte.

Gemeinde Lupfig

Gleich wie in Hausen verlangen die Zonenvorschriften der Gemeinde Lupfig zur Bebauung der Industriezone einen rechtskräftigen Gestaltungsplan (vgl. Bauzonenplan Abb. 9). Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind bisher nicht weiter ausgeführt.

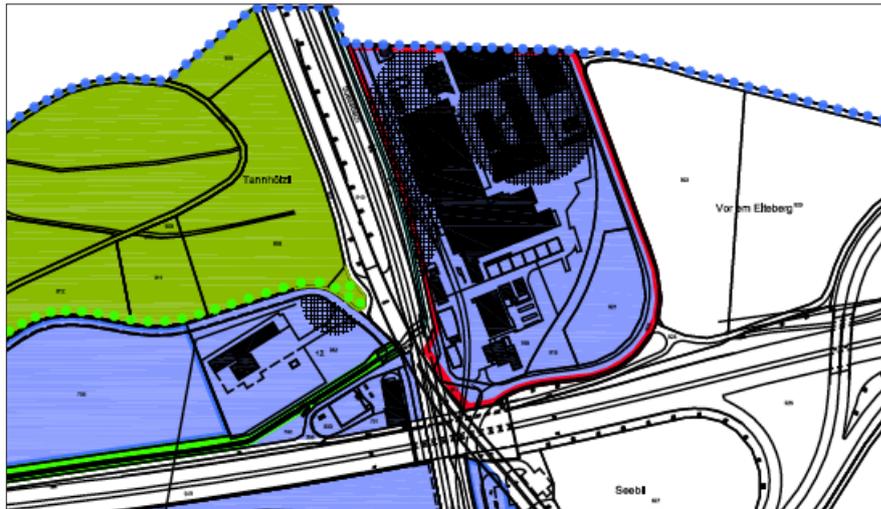


Abb. 9 Ausschnitt Bauzonenplan 1998 Lupfig (blauviolett = Industriezone, roter Perimeter = Gestaltungsplanpflicht, blau = Gemeindegrenze).

3. Ziele und Strategie Entwicklung RCI-Areal

Ausgehend vom übergeordneten Ziel (vgl. Kap. 1.2), für das Gebiet des Reichhold-Areals eine nachhaltige industrielle Arbeitszone herbeizuführen und die Anforderungen der Gemeinden, des Kantons und der Grundeigentümer aufeinander abzustimmen, werden im Folgenden bereichsspezifische Ziele und die dafür notwendigen Entwicklungsstrategien definiert. Die Ziele und Strategien werden nach den Themenbereichen Siedlung und Gestaltung, Grün- und Freiraum sowie Gesamtverkehr unterschieden. Es handelt sich dabei um die strategischen Handlungsanweisungen wie aus dem heute brach liegenden, ehemaligen Industrieareal (Ist-Zustand), zukünftig ein modernes Arbeitsgebiet (Ziel-Zustand) werden kann.

Im Ziel-Zustand soll das Reichhold-Areal über ein Nutzungsprofil verfügen, das sich aus spezialisierten Industriebetrieben, Hightech Unternehmen, betriebsnotwendigen Logistknutzungen und Dienstleistungsbetrieben zusammensetzt. Gleichzeitig soll dieses moderne Arbeitsgebiet als neuer Ortsteil von Hausen und Lupfig einen gestalterischen Akzent innerhalb der beiden Ortsbilder setzen.

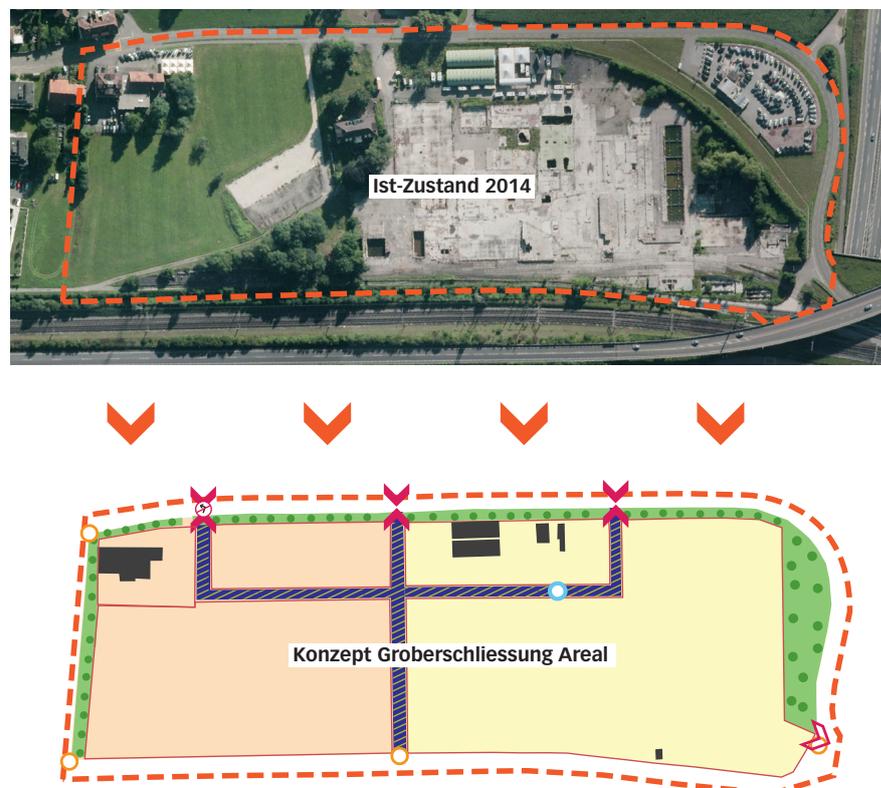


Abb. 10 Angestrebte Groberschliessung in Masterplanung Reichhold-Areal.

Der angestrebte Ziel-Zustand bezieht sich auf das Gesamtareal, d.h. die Überbauung der Teilareale «Hausen» und «Lupfig». Der angestrebte Zeithorizont, um dieses Ziel zu erreichen, ist das Jahr 2030.

3.1 Siedlung und Gestaltung

3.1.1 Ziele Siedlung und Gestaltung

- Ziel S 1 Das Reichhold-Areal soll ein **attraktives Arbeitsgebiet** sein, das sowohl den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Unternehmen, als auch den gestalterischen Anforderungen der beiden Gemeinden entspricht (vgl. Anforderungen § 21 BauG).
- Ziel S 2 Das Reichhold-Areal soll Raum für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen spezialisierte Industrie, Hightech (mindestens 50% der Arbeitsplätze), betriebsnotwendige Logistik und Dienstleistung bieten. Dieser **Nutzungsmix** soll Arbeitsplätze generieren, jedoch kein überdurchschnittliches Publikumsaufkommen.
- Ziel S 3 Das Reichhold-Areal mit den Teilarealen «Hausen» und «Lupfig» soll über **flexible Baubereiche** verfügen, die auf die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer abgestimmt werden können.
- Ziel S 4 Als **gestalterischer Akzent** und **neues Quartier** der Gemeinde Hausen soll das Reichhold-Areal den neuen Ortseingang der Gemeinde Hausen bilden. Bei der architektonischen und gestalterischen Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist gegenüber dem öffentlichen Raum grosse Sorgfalt geboten.
- Ziel S 5 Das Reichhold-Areal soll nebst den Flächen, die primär der industriellen und gewerblichen Nutzung dienen, ebenfalls ein **öffentliches Erschliessungsnetz** aufweisen.
- Ziel S 6 Das Reichhold-Areal soll **etappenweise zur Baureife** herangeführt werden und mit der Unterstützung der **Standortförderung** vermarktet werden.

3.1.2 Strategie Siedlung und Gestaltung

- Strategie S 1 Das **Masterplan- und Gestaltungsplanverfahren** garantieren die gestalterische Qualität des Areals. Im Rahmen der Bestimmungen dieser Instrumente und der Bau- und Nutzungsordnung sind die **Bauprojekte** unter Beizug der **zukünftigen Nutzer** auszuarbeiten.
- Strategie S 2 Der Grundeigentümer sorgt für einen ausgewogenen Nutzungsmix, der Arbeitsplätze generiert. Bei der Ansiedlung von Unternehmen achtet der Grundeigentümer insbesondere auf den **Hightechbereich**.
- Strategie S 3 Der Masterplan legt eine **minimale Arealstruktur** für die innere Erschliessung sowie Verkehrs- und Grünflächen fest. Diese Bereiche sind von Hochbauten freizuhalten. Alle übrigen Flächen sind Baubereiche und können im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen flexibel und bedarfsgerecht bebaut werden.

Strategie S 4 Um entlang der Haupt-/Hauserstrasse eine gestalterisch attraktive Achse zu realisieren, wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die **Verteilung der Bauvolumina und der Freiräume** festgelegt.

Strategie S 5 Das Reichhold-Areal ist von verschiedenen Seiten her für die Öffentlichkeit zugänglich und verfügt über ein **inneres Erschliessungsnetz mit öffentlichem Charakter**. Dieses wird im Rahmen des Masterplans konzeptionell festgelegt.

3.2 Grün- und Freiräume

3.2.1 Ziele Grün- und Freiräume

Ziel G 1 Das Reichhold-Areal soll über ein ausreichendes **Grünflächenangebot** verfügen. Die Grünräume erfüllen dabei sowohl eine gestalterische, als auch eine ökologische Funktion. Das Grünflächenangebot ist auf die **Grünflächenziffern gemäss BNO** abzustimmen und soll über das Gesamtareal (inkl. Wildtierkorridor) ermittelt werden.

Ziel G 2 Das Reichhold-Areal soll für die Beschäftigten über **ausreichend Freiräume mit Aufenthaltsqualität** verfügen.

Ziel G 3 Das Reichhold-Areal soll sich in die **umliegenden Landschaftsräume** einfügen. Die Gestaltung der Grünräume soll Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld herstellen.

Ziel G 4 Das Reichhold-Areal soll die **Anliegen der Natur und Landschaft** im direkten Umfeld des Areals berücksichtigen.

3.2.2 Strategie Grün- und Freiräume

Strategie G 1 Auf dem Reichhold-Areal sind **Grünflächen auszuscheiden**, die von Hochbauten freizuhalten sind und mit **gezielter Bepflanzung** (z.B. Baumreihe) das gestalterische Erscheinungsbild des Areals mitprägen. Jeder Grundeigentümer trägt **anteilmässig zum Grünflächenangebot** bei. Zusätzliche Grünflächen von siedlungsökologischer Bedeutung können auf den **Gebäudedächern** realisiert werden.

Strategie G 2 Entlang dem inneren, öffentlichen Erschliessungsnetz sind für die Beschäftigten **begrünte Freiräume zu gestalten**.

Strategie G 3 An den Rändern des Reichhold-Areals ist darauf zu achten, dass ein **gestalterischer Übergang** zum Landschaftsumfeld entsteht. Beispielsweise sind diese Gebiete mit hochstämmiger Bepflanzung auszustatten.

Strategie G 4 Mit der gezielten Anordnung eines Grünraums und dem Verzicht auf unnötige Strassenräume im Süden des Areals, wird ein **Beitrag zur Vernetzung tierischer Lebensräume** (Wildtierkorridor) geleistet.

3.3 Gesamtverkehr

3.3.1 Ziele Gesamtverkehr

- Ziel V 1 Das Reichhold-Areal soll sowohl für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)**, als auch für den gewerblichen Verkehr mit **Lastwagen (LW)** in Richtung Autobahn A3 erschlossen werden.
- Ziel V 2 Das Reichhold-Areal ist dank **guter ÖV-Erschliessung** ein attraktiver Standort für mit dem ÖV Pendelnde. Bei Bedarf soll eine neue, ergänzende Bushaltestelle angelegt werden. Die genaue Lage soll im Rahmen des ersten Gestaltungsplanverfahrens auf dem Teilareal «Lupfig» verbindlich festgelegt werden.
- Ziel V 3 Das Reichhold-Areal soll für den **Fuss- und Veloverkehr** gut erschlossen sein. Die LV-Erschliessung erfolgt auf direktem Weg und unter Berücksichtigung mehrerer Anschlusspunkte an das kommunale Fuss- und Velowegnetz.
- Ziel V 4 Bei Bedarf soll der Verkehr im Innern des Reichhold-Areals mittels **gezielter Massnahmen** betrieblich optimiert werden. Zudem soll die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden sichergestellt werden.
- Ziel V 5 Mittels **gezielter Mobilitätsmanagementsmassnahmen** soll der Modalsplit des Reichhold-Areals positiv beeinflusst werden, indem ein hoher Anteil des neu induzierten Verkehrs auf die Verkehrsträger ÖV und LV gelenkt werden. Ein weiteres Ziel ist die Dämpfung der Verkehrsspitzen. Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des jeweiligen Gestaltungsplanverfahrens ausgearbeitet und verbindlich festgelegt.
- Ziel V 6 Das **innere öffentliche Erschliessungsnetz** hat sowohl eine verkehrliche, als auch gestalterische und freiräumliche Funktion. Als Verkehrsfläche soll dieses allen Verkehrsteilnehmenden dienen und deren Sicherheit garantieren. Darauf soll bei der Verkehrsgestaltung und -regulierung besonderer Wert gelegt werden.

3.3.2 Strategie Gesamtverkehr

- Strategie V 1 Entlang der Achse Haupt-/Hauserstrasse ist eine ausreichende Zahl **Ein-/Ausfahrten für MIV und LW** zur Erschliessung des Areals in Richtung Autobahn A3 anzulegen, ohne die Verkehrssicherheit zu gefährden und den Verkehrsfluss zu behindern.
- Strategie V 2 Um die ÖV-Erschliessung des Reichhold-Areals zu optimieren ist **bei ausgewiesenem Bedarf optional eine Bushaltestelle** innerhalb des Areals anzulegen. Die genaue Lage ist im Rahmen des entsprechenden Gestaltungsplanverfahrens zu definieren. Die Ausgestaltung der Bushaltestelle ist gemäss der kantonalen gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen.

- Strategie V 3 Die Ein-/Ausfahrten für den MIV und das innere, öffentliche Erschliessungsnetz sollen ebenfalls dem **Langsamverkehr** dienen und möglichst **fuss- und velofreundlich** gestaltet werden. An der Peripherie des Reichhold-Areals sind die Übergänge zum kommunalen LV-Netz baulich sicherzustellen.
- Strategie V 4 Bei Bedarf wird mit Hilfe von **Verkehrsmanagementsmassnahmen** (z.B. Dosierung, Verkehrssteuerung) der Verkehrsabfluss des Areals gesteuert.
- Strategie V 5 Der Grundeigentümer erarbeitet unter Beizug der zukünftigen Nutzer des Areals und der kantonalen Mobilitätsplattform (aargaumobil) ein **Mobilitätskonzept** mit Mobilitätsmanagementsmassnahmen (z.B. verbilligte Abonnemente, Ladestation für E-Bikes, Car-Sharing, Carpooling, Flexibilisierung der Arbeitszeiten), das Anreize für eine umwelt- und ressourcenschonende Mobilität setzt.
- Strategie V 6 Bei Bedarf wird mit Hilfe von **gestalterischen und betrieblichen Massnahmen** (z.B. Markierung von Fussgängerbereichen, Tempo 30) die Verkehrssicherheit auf dem inneren, öffentlichen Erschliessungsnetz verbessert. Auf den übrigen Verkehrs- bzw. Betriebsflächen des Areals haben der gewerbliche Verkehr (z.B. LW) und dessen Eigenarten (z.B. Anlieferungsmanöver) Priorität.

4. Konzeptinhalte und Massnahmen

4.1 Siedlung und Gestaltung

Ausgangslage

Das Reichhold-Areal verfügt über eine Gesamtfläche von 75'000 m² (vgl. Anhang 4 Flächen- und Baumassennachweis). Ca. 62'000 m² sind heute in Besitz der HIAG Immobilien, die restlichen ca. 13'000 m² gehören Dritten (Parzellen 840, 916, 921, 1557 und 2277). Ca. 32'000 m² (43%) der Gesamtfläche liegen auf dem Gemeindegebiet von Hausen (Teilareal «Hausen»), ca. 43'000 m² (57%) auf demjenigen von Lupfig (Teilareal «Lupfig»).

Die BNO von Hausen lässt in der Arbeitszone «Reichhold» eine Baumassenziffer (BMZ) von 4 m³/m² und eine maximale Bauhöhe von 16 m zu. In der Industriezone «Reichhold» ist gemäss der geltenden BNO von Lupfig eine BMZ von 7 m³/m² und eine maximale Bauhöhe von 25 m zulässig.

Die ehemaligen Industriebauten der Reichhold Chemie AG, die sich grösstenteils auf dem Gemeindegebiet von Lupfig befanden, wurden bereits bodeneben zurückgebaut. Auf den Parzellen 1557 und 840 befinden sich Hochbauten, die vorläufig bestehen bleiben. Ein grosser Teil des Hausener Teilareals ist «Brachfläche».

Teilziele

Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend Siedlung und Gestaltung definiert:

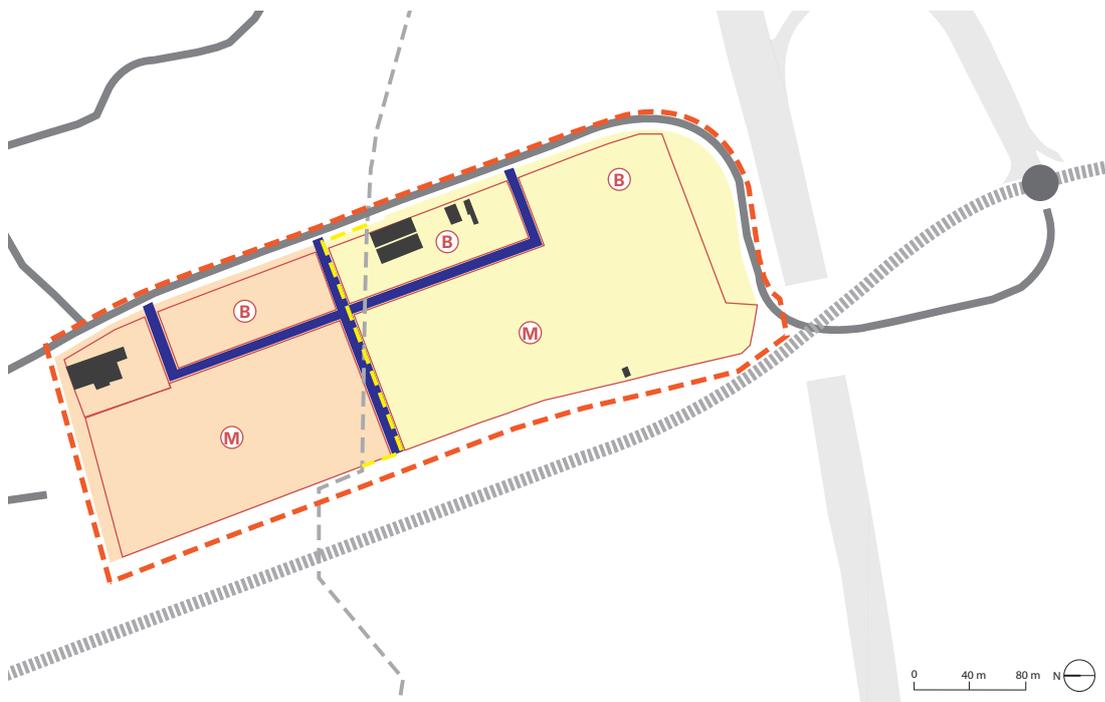
- Entstehung eines attraktiven Arbeitsgebiets
- Ansiedlung von spezialisierten Industriebetrieben, Hightech Unternehmen (50%), betriebsnotwendigen Logistiktutzungen und Dienstleistungsbetrieben (Nutzungsmix)
- Flexible Baubereiche
- Neues Quartier am Ortseingang von Hausen mit gestalterischem Akzent
- Öffentliche Erschliessung
- Etappenweise Heranführung an Baureife und Arealentwicklung vermarkten

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. Bauprojekte sind auf der Basis des Masterplans «Reichhold-Areal» und des entsprechenden Gestaltungsplans unter Beizug der zukünftigen Nutzer auszuarbeiten. Für das Teilareal «Hausen» sind maximal zwei, für das Teilareal «Lupfig» maximal drei Gestaltungspläne zulässig.
2. Für das zukünftige Reichhold-Areal wird eine minimale innere Arealstruktur im Sinne eines verbindlichen Konzeptes festgelegt (eine Quer- und eine Längsachse mit drei Armen). Diese Bereiche dienen nebst der gestalterischen Struktur ebenfalls der inneren Arealerschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden sowie dem Anschluss des Areals an die Haupt- bzw. Hauserstrasse. Das arealinterne Erschliessungsnetz übernimmt aber auch Funktionen des öffentlichen Raums und ist entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Das Netz wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt, insbesondere auf dem Teilareal «Lupfig».

3. Entlang der Gemeindestrasse Haupt-/Hauserstrasse sind die Hochbauten in der Regel an die Grenzlinie der Baubereiche anzubauen. Zudem sind im Gebiet der ersten Bautiefe vorzugsweise Büro- und Dienstleistungsgebäude anzusiedeln, während die Vorzugsgebiete für Multifunktionshallen dahinter liegen. Damit wird entlang der Front des Reichhold-Areals die Gestaltung einer attraktiven Achse angestrebt.
4. Auf dem Reichhold-Areal wird eine haushälterische Dichte bzw. Überbauung angestrebt. Wenn möglich ist bei der Realisierung die maximale Bebauungsdichte zu realisieren. Das maximale Bauvolumen des Teilareals «Hausen» ist nach heute gültiger BNO (vgl. Anhang 4 Flächen- und Baumassennachweis) 125'000 m³. Dasjenige des Teilareals «Lupfig» beträgt 290'000 m³.
5. Bei einer maximalen Bebauungsdichte des Reichhold-Areals dürfen Betriebsflächen im Sinne einer Doppelnutzung auch als Abstellplätze für Fahrzeuge benutzt werden und bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs als «betriebsnotwendige Abstellplätze» angerechnet werden.
6. Die Grundstückbereiche des inneren Erschliessungsnetzes des Reichhold-Areals, die für die Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich sein sollen, sind durch die Gemeinden Hausen und Lupfig zu übernehmen, betreiben und unterhalten. Im Gegenzug erhält die HIAG die Parzellen 2277 (Hausen) und 916 (Lupfig).
7. Um die Grenzziehung zwischen den beiden Gemeinden mit der inneren Arealstruktur zu harmonisieren wird die Gemeindegrenze verschoben. Das dafür notwendige Verfahren ist via Nachführungsgeometer von der Grundeigentümerin zu initiieren und durch die zuständigen Behörden beider Gemeinden sowie des Kantons zu genehmigen.



Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 1 bis 7
Kanton	Massnahmen 5, 7
Gemeinden	Massnahmen 5, 6, 7
Dritte	–

Grundlagen

- Gemeinde Hausen, 2010: Bau- und Nutzungsordnung.
 - Gemeinde Lupfig, 2001: Bau- und Nutzungsordnung.
-

4.2 Grün- und Freiraum

Ausgangslage

Die Gemeinden Hausen und Lupfig sind Teil der Landschaft, die zwischen Aare (im Westen) und Reuss (im Osten) liegt und Birrfeld genannt wird. Das Birrfeld wird durch eine dominante Entwicklungsachse aus Siedlungs-/Industriegebieten und Infrastrukturanlagen von Brugg (im Norden) bis Mägenwil / Othmarsingen (im Süden) praktisch vollständig zerschnitten. Das Reichhold-Areal ist Bestandteil dieser Entwicklungsachse.

Im Norden schliesst das Reichhold-Areal an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hausen an. Gegen Westen wird es von Süssbach, Eisenbahn und Autobahn vom dahinter liegenden Landwirtschafts- und Waldgebiet des Raums Habsburg abgeschnitten. Südlich folgt die Gewerbezone «Seebli» und der Verkehrsknoten «Seebli» mit Autobahnanschluss. Im Osten befindet sich das Landwirtschafts- und Waldgebiet des Raums Eitenberg.

Die Regionale Standortförderung «Brugg Regio» hat im Jahr 2003 ein Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) veröffentlicht. Dieses verfolgt u.a. das Ziel, den Raum Habsburgerwald/Gubberhügel wieder mit dem Raum Eitenberg / Reusstal zu verbinden und so eine Durchgängigkeit für verschiedene Tierarten zu gewährleisten. Im kantonalen Richtplan ist für den Bereich Reichhold-Areal kein solcher Wildtierkorridor ausgeschieden.

Die BNO von Hausen schreibt in der Arbeitszone «Reichhold» eine Grünflächenziffer (GZ) von 0.25 m²/m² vor. In der Industriezone «Reichhold» ist gemäss der geltenden BNO von Lupfig eine GZ von 0.15 m²/m² Vorschrift. Demzufolge sollte das Gesamtareal eine minimale Grünfläche von ca. 14'000 m² aufweisen (vgl. Anhang 5 Grünflächennachweis).

Teilziele

Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend Grün- und Freiraum definiert:

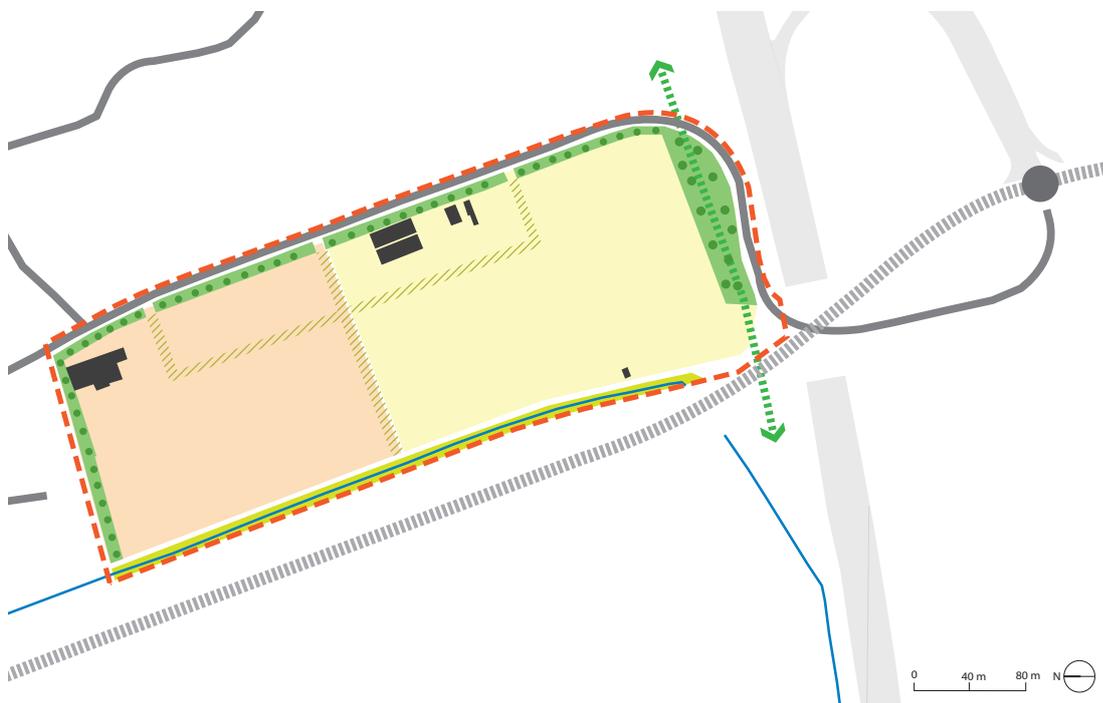
- Ausreichend Grünflächen auf dem Gesamtareal
- Für die Beschäftigten ausreichend Freiräume mit Aufenthaltsqualität
- Einfügung des Areals in die umliegenden Landschaftsräume
- Anliegen der Natur und Landschaft im direkten Umfeld des Areals berücksichtigen

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. Entlang der Nord-, Ost- und Südseite des Reichhold-Areals ist ein Grünstreifen von ca. 11'000 m² einzuplanen. Der Grünstreifen wird mit hochstämmiger Bepflanzung ergänzt. Das bestehende Grünflächendefizit des Gesamtareals von ca. 3'000 m² (vgl. Anhang 5) wird anteilmässig auf die Grundeigentümer aufgeteilt und ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu regeln.
2. Entlang der Haupt-/Hauserstrasse (Ostseite des Reichhold-Areals) wird eine Baumreihe angelegt, wodurch die gestalterische Situation zusätzlich attraktiviert wird. Zudem ist eine gute Gestaltung des Strassenraums anzustreben.

3. Bei der Gestaltung der Grünstreifen sind die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräume miteinzubeziehen.
4. Der Grünstreifen an der Südseite des Areals ist wenn möglich von Strassen und Wegen für MIV und LV freizuhalten, um der uneingeschränkten Funktion eines Wildtiervernetzungskorridors nachzukommen. Ausnahme bildet der Bereich der optionalen MIV-Ausfahrt (vgl. Kap. 4.3).
5. Der Bereich des inneren öffentlichen Erschliessungsnetzes ist aus gestalterischen und siedlungsökologischen Gründen zu begrünen.



Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 1, 2, 3, 5
Kanton	Massnahme 4
Gemeinden	Massnahme 1, 5
Dritte	1

Grundlagen

- Brugg Regio, 2003: Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Brugg Regio.

4.3 Motorisierter Individualverkehr

Ausgangslage

Das Reichhold-Areal ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Haupt- bzw. Hauserstrasse (Gemeindestrasse) erschlossen. Im Rahmen des Masterplans sind die Anzahl Ein-/Ausfahrten des Areals und spezifische betriebliche Massnahmen festzulegen. Die Kantonsstrasse Brugg – Lupfig – Mägenwil (A1-Anschluss) umfährt das Areal und das Siedlungsgebiet von Hausen an deren Ostseite. Gemeinde- und Kantonsstrasse treffen am Knoten «Seebli», der knapp 300 m vom Reichhold-Areal entfernt ist, aufeinander.

Am Knoten Seebli befindet sich ebenfalls der nächst gelegene Autobahnanschluss des Areals, der A3-Anschluss «Lupfig / Brugg». Von dort sind es nur wenige Kilometer bis zum Autobahndreieck Birrfeld, von wo aus über die A1 das ganze Schweizer Mittelland erreicht werden kann. Über das bestehende, gut ausgebaute Strassennetz wird die nähere und weitere Umgebung inkl. des süddeutschen Raums gut angebunden. Die beschlossene Südwestumfahrung Brugg (vgl. Agglomerationsprogramm Kap. 2.4) wird diese Situation zusätzlich verbessern.

Der Knoten Seebli, als Teil des übergeordneten Nationalstrassennetzes im Eigentum des ASTRA, ist zum heutigen Zeitpunkt (DTV 2013: 64'800 Fahrten pro Tag) stark ausgelastet. Das ASTRA plant an diesem Knoten einen Kapazitätsausbau. Mit dessen Realisierung ist jedoch vor 2020 nicht zu rechnen. Weitere Knoten und Hauptachsen im Umfeld des Reichhold-Areals sind zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls hochbelastet bzw. überbelastet. Die Situation wird sich aber dank der Südwestumfahrung und dem regionalen Verkehrsmanagement stabilisieren bzw. verbessern. Anders verhält sich hingegen die Situation auf der Hauptstrasse nach Hausen, an der das Reichhold-Areal angeschlossen wird. Diese verfügt zur Zeit und auch in Zukunft über ausreichend Kapazitäten.

Insgesamt wurde im Rahmen des Kapazitätsnachweises gemäss §46 BauV nachgewiesen, dass das umliegende Strassennetz und die umliegenden Knoten aufgrund der Entwicklungen auf dem Reichhold-Areal nicht unzulässig belastet werden bzw. die Leistungsfähigkeit der Strassen und Knoten nicht untragbar beeinträchtigt werden.

Teilziele

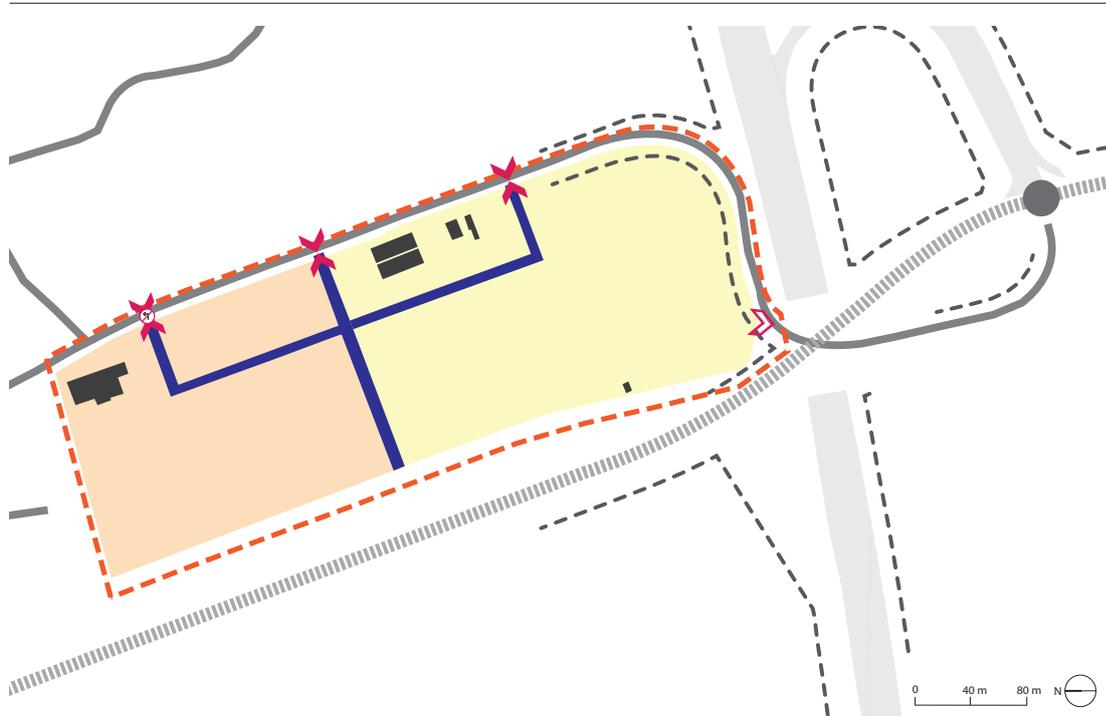
Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend motorisiertem Verkehr definiert:

- Erschliessung des Areals für MIV und LW in Richtung Autobahn A3
- Bei Bedarf Verkehr im Innern des Reichhold-Areals mittels gezielter Massnahmen betrieblich optimieren und Verkehrssicherheit sicherstellen
- Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden auf dem inneren öffentlichen Erschliessungsnetz garantieren

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

-
1. Das Reichhold-Areal wird über drei Ein-/Ausfahrten an der Ostseite des Areals an die Haupt-/Hauserstrasse angeschlossen. Eine Ein-/Ausfahrt («Nord») ist zwischen der Parzelle 1557 und dem an die Hauptstrasse angrenzenden Baubereich des Teilareals «Hausen» anzulegen. Eine weitere («Mitte») befindet sich zwischen diesem vorderen Baubereich des Teilareals «Hausen» und der verschobenen Gemeindegrenze (vgl. Kap. 4.1). Die dritte Ein-/Ausfahrt («Süd») ist zwischen dem an die Hauserstrasse angrenzenden Baubereich des Teilareals «Lupfig» und der Parzelle 921. Die Ein-/Ausfahrt «Nord» ist auf die Lage der Dosierungsanlage auf der Hauptstrasse bzw. umgekehrt (vgl. Kap. 4.6) abzustimmen, die Ein-/Ausfahrt «Süd» auf die Lage einer möglichen zusätzlichen Bushaltestelle (vgl. Kap. 4.4).
 2. An der Südseite des Reichhold-Areals ist die Option einer weiteren Ausfahrt freizuhalten. Deren arealinterne, öffentliche Erschliessung ist im Rahmen der Gestaltungspläne im «Teilareal Lupfig» sicherzustellen. Als Einfahrt ist die Lage in der Kurve für grössere Fahrzeuge ungeeignet.
 3. Die Ein-/Ausfahrt «Nord» ist mit einem Linksabbiegeverbot zu versehen, damit die geplante Dosierungsanlage auf der Hauptstrasse (Wirkung in Richtung Dorf) nicht umfahren werden kann, und damit der Verkehrsabfluss des Reichhold-Areals möglichst in Richtung Knoten «Seebli» gelenkt wird.
 4. Auf dem inneren öffentlichen Erschliessungsnetz (vgl. Kap. 4.1) ist ein Tempo 30-Regime zu verordnen, bei dessen Umsetzung auf die Verträglichkeit mit dem Gewerbeverkehr zu achten ist. Bei Bedarf sind weitere gestalterische und betriebliche Massnahmen zu ergreifen, um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden (MIV, LW, LV) sicherzustellen.
 5. Auf dem übrigen inneren Erschliessungsnetz ist der Gewerbeverkehr zu priorisieren. Es gelten die betriebsspezifischen Verkehrssicherheitsbestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.
 6. 4'000 Fahrten pro Tag bilden den Rahmen des Reichhold-Areals und sind kein Zielwert. 1'300 Fahrten pro Tag werden dem Teilareal «Hausen» zugeteilt und 2'700 Fahrten pro Tag dem Teilareal «Lupfig». Zur Erhöhung der Flexibilität der Nutzungen können zwischen den einzelnen Grundeigentümern 10% der Fahrten transferiert werden und zwischen den beiden Teilarealen maximal 20%. Die Berechnung des Fahrtenaufkommens wird im Rahmen der nachfolgenden Verfahren aufgezeigt.
 7. Mit jedem Gestaltungsplan ist ein Erschliessungsplan nach Art. 17 BauG einzureichen. Dieser regelt im Minimum die hinreichende Erschliessung des Gestaltungsplangebiets unter Berücksichtigung der Interessen der benachbarten Gestaltungsplangebiets sowie die Ausgestaltung der internen Erschliessung des Gestaltungsplangebiets.
-



Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 1 bis 6
Kanton	Massnahme 6
Gemeinden	Massnahmen 1 bis 6
Dritte	Massnahmen 1, 5

Grundlagen

- SNZ Ingenieure und Planer AG, 2013: Kapazitätsnachweis gemäss §46 BauV.
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 2010: Verkehrsmanagement Regio Brugg inkl. Leistungsoptimierung Brugg-Windisch – Synthesebericht.

4.4 Öffentlicher Verkehr

Ausgangslage

Das Reichhold-Areal ist zum heutigen Zeitpunkt dank den beiden Bushaltestellen «Hausen, Stollen» und «Lupfig, Seeblicentrum» gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Während die Haltestelle «Hausen, Stollen» direkt an den nördlichen Rand des Areals grenzt, liegt die Haltestelle «Lupfig, Seebli» ca. 200 m vom südlichen Rand des Reichhold-Areals entfernt. Mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Teilareal «Lupfig» verfügt das Gesamtareal über die ÖV-Gütekategorie C und übertrifft somit die gesetzlichen Anforderungen an die ÖV-Erschliessung einer Arbeits- bzw. Industriezone.

Das ÖV-Angebot der Postauto AG verbindet die beiden bestehenden Bushaltestellen tagsüber im Viertelstundentakt direkt mit dem Bahnhof Brugg sowie mit den Ortschaften Birr, Lupfig, Hausen, Windisch und Brugg. Der Bahnhof Lupfig (S-Bahn) liegt 800 m in südlicher Richtung vom Reichhold-Areal entfernt, derjenige von Brugg (IR/S-Bahn) weniger als 3 km Luftlinie in nördlicher Richtung.

Im Rahmen der Vorarbeiten zum Masterplan wurden verschiedene Varianten für eine zusätzliche optionale Bushaltestelle geprüft. Eine zusätzliche Bushaltestelle würde insbesondere die Fusswegdistanz zwischen Haltestelle und Zielorten im Teilareal «Lupfig» verkürzen sowie den Modalsplit zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs gegenüber dem MIV verändern.

Teilziele

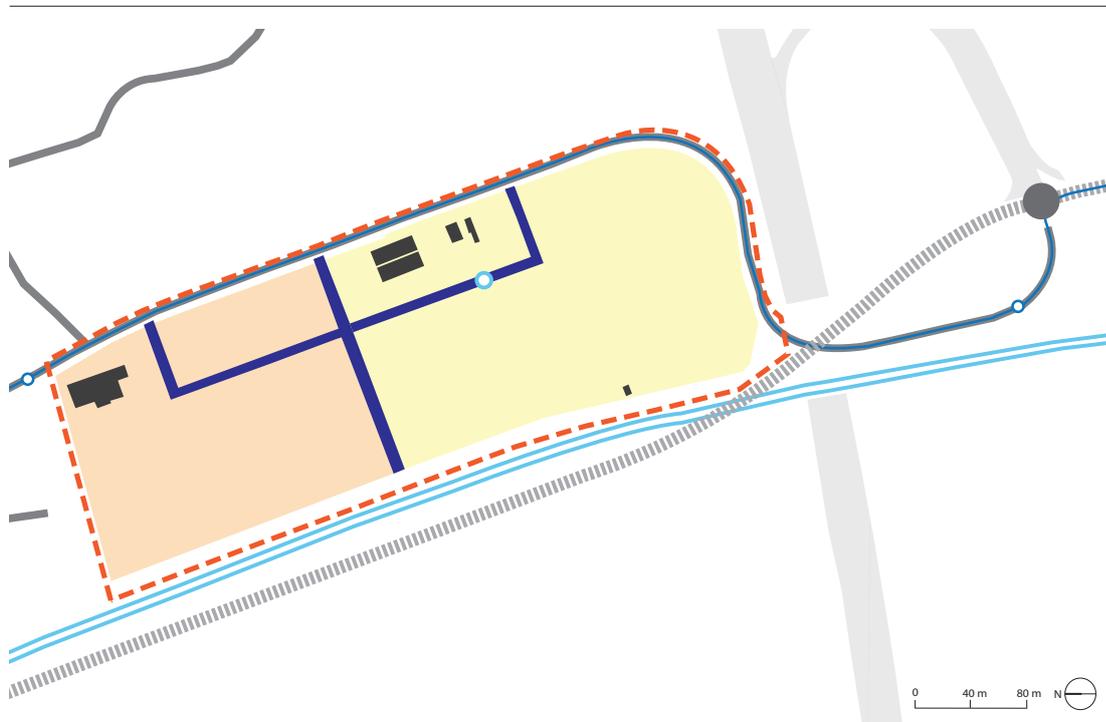
Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend öffentlichem Verkehr definiert:

- ÖV-Benutzung fördern
- Bei ausgewiesenem Bedarf optional eine neue Bushaltestelle anlegen

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. In der Nähe der Ein-/Ausfahrt «Süd» ist eine neue Bushaltestelle auf dem inneren Erschliessungsnetz zu errichten, falls diese aufgrund der künftigen, konkreten Nutzungen des Areals nicht unzweckmässig ist. Diese Option einer neuen Bushaltestelle und deren genaue Lage sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens für das Teilareal «Lupfig» zu thematisieren und allenfalls verbindlich festzulegen. Kanton (AVK), Gemeinden und Transportunternehmungen (Postauto AG) sind früh genug in die Planung miteinzubeziehen.



Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahme 1
Kanton	Massnahme 1
Gemeinden	Massnahme 1
Dritte	Massnahme 1

Grundlagen

- ecoptima, 2013: Reichhold-Areal – Varianten ÖV-Erschliessung (Arbeitspapier).
- SNZ Ingenieure und Planer AG, 2013: Kapazitätsnachweis gemäss §46 BauV.

4.5 Fuss- und Veloverkehr

Ausgangslage

Das Reichhold-Areal verfügt zum heutigen Zeitpunkt über ein minimales Fusswegnetz. Entlang dem Süssbach (Westseite) verläuft ein Gehweg, welcher in die Hauserstrasse mündet. Entlang der Hauptstrasse (Ostseite) besteht ein Trottoir. Der Heuweg verbindet die Hauptstrasse via Reichhold-Areal mit dem Süssbach-Weg (Bereich Gemeindegrenze). Für die Querung der SBB-Linie ist auf der Südseite des Areals eine Unterführung entlang der Autobahn A3 vorhanden.

Die Wegverbindungen entlang dem Süssbach sowie die Querungsrouten des Areals und der SBB-Linie werden ebenfalls durch Velofahrerinnen und Velofahrer benutzt. Hingegen verläuft die kantonale Veloroute in Hausen auf der Hauptstrasse (Ostseite des Areals) als Kernfahrbahn und zweigt bei der Gemeindegrenze zu Lupfig in den Trottenweg ab, der danach entlang der Autobahn A3 weiterverläuft (in beide Richtungen).

In Bezug auf den Fuss- und Veloverkehr ist das Fehlen von direkten Verbindungen rund um das Areal eine Schwachstelle. Weitere Schwachstellen sind die Gestaltung der bestehenden Fuss- und Velowege (Belag, Breite), die geringe Anzahl an direkten LV-Anschlüssen an das Areal (2 Anschlüsse) und das Fehlen einer direkten Fussverbindung zum südlich gelegenen Einkaufszentrum «Seebli» bzw. Bahnhof Lupfig. Im Hinblick auf die zukünftige Arealnutzung gilt es, diese Schwachstellen zu verbessern.

Teilziele

Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend Fuss- und Veloverkehr definiert:

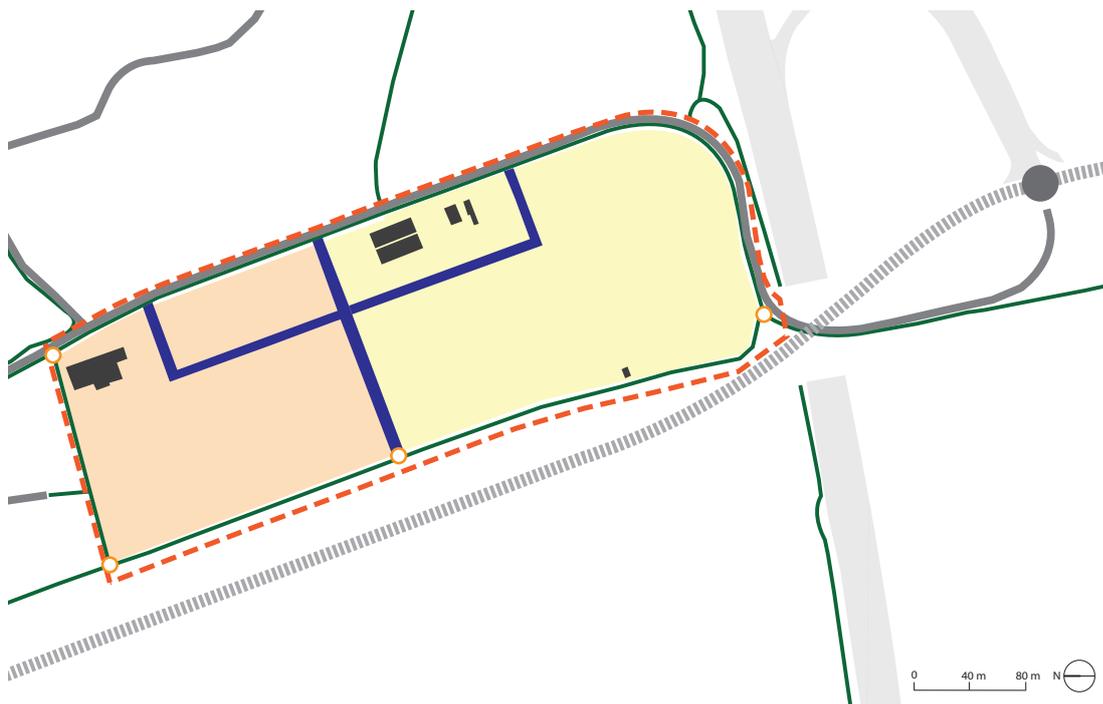
- Gut erschlossen für Fuss- und Veloverkehr
- Anschluss an das kommunale LV-Netz sicherstellen

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. Die bestehenden Wege entlang des Süssbachs und der Hauptstrasse (Trottoire) werden auf die Bedürfnisse des Velo- und Fussverkehrs abgestimmt. Mittels der Realisierung eines neuen Wegstücks entlang der Nordseite des Areals entsteht ein attraktives Fuss- und Velowegnetz für das Reichhold-Areal.
2. Für das Reichhold-Areal sind mehrere Anschlüsse an das kommunale Fuss- und Velonetz sicherzustellen. Entlang der Ostseite dienen die drei Ein-/Ausfahrten für den MIV ebenfalls dem Fuss- und Veloverkehr. Zwei neue LV-Anschlüsse sind entlang der Nordseite (in den beiden Ecken des Areals) zu realisieren und je ein Anschluss ist entlang der Süd- bzw. Westseite (Anschluss an inneres öffentliches Erschliessungsnetz) zu realisieren. Die arealinterne Erschliessung des LV-Anschlusses «Süd» ist im Rahmen der Gestaltungspläne im «Teilareal Lupfig» sicherzustellen.

3. Die LV-Erschliessung des Reichhold-Areals ist auf die übergeordnete LV-Planung (Gemeinde, Region, Kanton) abzustimmen. Die Übergänge zum übergeordneten LV-Netz sind sicherzustellen (z.B. kantonale Veloroute, Verbindung Seeblicentrum – Bahnhof Lupfig, Treppenabgang an Südseite des Areals in Unterführung des A3-Tunnels für Zu Fuss Gehende).



Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 1, 2
Kanton	Massnahme 3
Gemeinden	Massnahmen 1, 2, 3
Dritte	–

Grundlagen

- SNZ Ingenieure und Planer AG, 2013: Kapazitätsnachweis gemäss §46 BauV.
- Gemeinden Hausen und Lupfig, 2012: Langsamverkehr Hausen Lupfig.

4.6 Verkehrs- und Mobilitätsmanagement

Ausgangslage

Eine Analyse des Verkehrsdrucks im Rahmen des Syntheseberichts «Verkehrsmanagement Regio Brugg» hat den grossen Nachfrageüberhang von bis zu 1'200 Fz/h im Abschnitt K117 der Zürcherstrasse (Windisch) gezeigt. Infolgedessen weicht der Verkehr über Hausen und andere Ortsdurchfahrten aus. Der Kanton plant diesem Problem mit geeigneten Verkehrsmanagementmassnahmen, die ebenfalls das Umfeld des Reichhold-Areals betreffen, entgegenzuwirken.

Teilziele

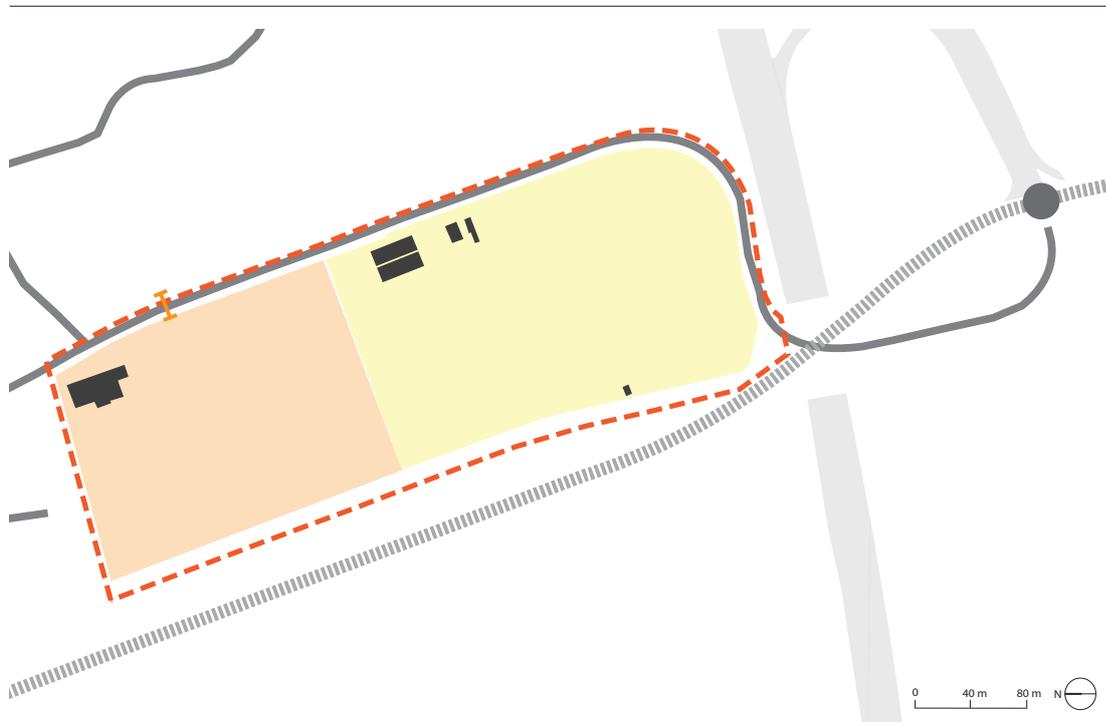
Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend Verkehrs- und Mobilitätsmanagement definiert:

- Bei Bedarf Verkehr im Innern des Reichhold-Areals mittels gezielter Massnahmen betrieblich optimieren und Verkehrssicherheit sicherstellen
- Modalsplit des neu induzierten Verkehrs mittels Mobilitätsmassnahmen zugunsten von ÖV und LV beeinflussen sowie Verkehrsspitzen dämpfen

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. Der Kanton plant mittels der Installation einer Lichtsignalanlage auf der Hauserstrasse (Ostseite des Reichhold-Areals, ca. Höhe Ein-/Ausfahrt «Süd») den Verkehrszufluss in Richtung Hausen Zentrum am Siedlungsrand zu dosieren.
2. Im Rahmen des vorliegenden Masterplans wird dem Kanton empfohlen, die Dosierungsanlage näher am Siedlungsrand von Hausen (im Bereich Ein-/Ausfahrt «Nord») anzubringen, damit diese durch die Verkehrsteilnehmenden nicht via Reichhold-Areal umfahren werden kann bzw. die Zufahrt ins Reichhold-Areal von Norden via Ortsdurchfahrt attraktiver wird.
3. Der Grundeigentümer erarbeitet unter Beizug der zukünftigen Nutzer des Areals und der kantonalen Mobilitätsplattform (aargaumobil) ein Mobilitätskonzept inkl. Mobilitätsmanagementmassnahmen. Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festgesetzt und im Baubewilligungsverfahren ausgestaltet. Mögliche Massnahmen sind z.B. gedeckte Veloabstellplätze, Ladestationen für E-Bikes, direkte Zugänge zu Haltestellen, verbilligte Abonnemente, Car-Sharing, Carpooling, Flexibilisierung der Arbeitszeiten.



Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 2, 3
Kanton	Massnahmen 1, 2
Gemeinden	Massnahmen 1, 2, 3
Dritte	Massnahme 3

Grundlagen

- SNZ Ingenieure und Planer AG, 2013: Kapazitätsnachweis gemäss §46 BauV.
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 2010: Verkehrsmanagement Regio Brugg inkl. Leistungsoptimierung Brugg-Windisch – Synthesebericht.

4.7 Güterverkehr

Ausgangslage

Vom Bahnhof Lupfig führt ein Gleisanschluss ins Reichhold-Areal, welcher seit über 20 Jahren nicht mehr in Betrieb ist. Die Gleise und der Gleiskopf auf dem Reichhold-Areal wurden im Zuge des Rückbaus der Gebäude verlegt und führen heute nur noch wenige Meter ins Reichhold-Areal hinein. Zudem führt das Anschlussgleis heute ab der Arealgrenze auf das vor einigen Jahren neu erstellte Auszugsgleis der Bertschi AG. Die Weiche, die das Anschlussgleis des Reichhold-Areals mit dem Netz der SBB verbindet, ist vorhanden jedoch derzeit nicht eingebaut. Die Wiederinbetriebnahme des Gütergleisanschlusses wird zum heutigen Zeitpunkt als unwahrscheinlich beurteilt.

Für eine allfällige Nutzung des Anschlussgleises sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Erstens gilt es die Gleisinfrastruktur auf dem Gelände und die Verbindung ans Netz der SBB zu gewährleisten und zu regeln. Ansprechpartnerin in diesen Fragen ist die SBB Infrastruktur. Zweitens ist der Gütertransport mit SBB Cargo als Anbieter der Transportdienstleistung zu regeln. Drittens ist eine Absprache mit der Firma Bertschi AG vorzunehmen.

Gespräche mit den SBB haben bestätigt, dass die Bahn am Erhalt der Gleisanschlüsse nach wie vor interessiert ist.

Teilziele

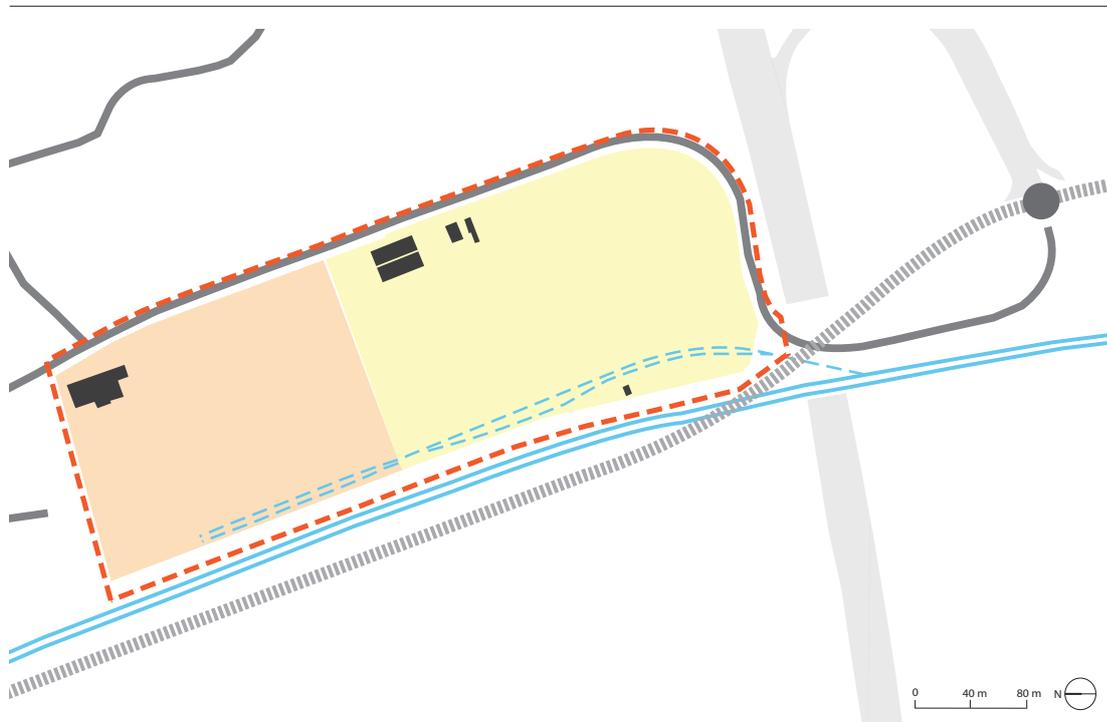
Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend Güterverkehr definiert:

- Gute Erschliessung für gewerblichen Verkehr

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. Der mögliche Anschluss an den Güterverkehr ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu regeln.
2. Als Grundeigentümerin der heutigen Gleisanlage pflegt die HIAG Immobilien den Kontakt zu «SBB Infrastruktur» sowie der Firma Bertschi AG und leitet das für eine Wiederinbetriebnahme bzw. für den Umbau des Güterverkehrsanschlusses notwendige Verfahren rechtzeitig ein.



Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 1, 2
Kanton	–
Gemeinden	–
Dritte	Massnahme 2

Grundlagen

- SBB, 2012: Merkblatt über das Verfahren beim Projektieren, Bau oder Umbau von Anschlussgleisen, die ans Netz der SBB anschliessen.
- Ingenieur Eichenberger AG Lenzburg / SBB Infrastruktur: Kenntnisse der aktuellen Situation (Fertigstellung Auszugsgleis Bertschi AG).

4.8 Energie

Ausgangslage

Bestandteil der Vision der HIAG Immobilien bezüglich ihrer Tätigkeit im Bereich Arealentwicklung ist, dass das Management zusammen mit seinen Partnern nachhaltige Mehrwerte für Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt schafft. Dieser Aspekt gilt insbesondere auch für den Bereich Energie.

Teilziele

Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend Energie definiert:

- Für das Reichhold-Areal eine nachhaltige Arbeitszone herbeiführen

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. Im Reichhold-Areal ist ein hoher Anteil an erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des gesamten Energiebedarfs (Wärme, Elektrizität, Warmwasser) und zur CO₂-Reduktion anzustreben. Durch bauliche Massnahmen wird der Energieverbrauch zusätzlich reduziert und eine hohe Energieeffizienz erreicht.
2. Für Neu- und grössere Umbauten sind der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern anzustreben (z.B. Sonne, Holz, Erdwärme, Wasser) und die Vorgaben des aktuellsten Energiestandards einzuhalten (Versorgungskonzept).

Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 1, 2
Kanton	–
Gemeinden	–
Dritte	Massnahme 4

Grundlagen

4.9 Ver- und Entsorgung

Ausgangslage

Als ehemaliges Industriegebiet verfügt das Reichhold-Areal zum heutigen Zeitpunkt nicht über die notwendigen Werkanschlüsse für Strom und Wasser. Ebenfalls fehlt für das Gebiet ein Abfallkonzept.

Teilziele

Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend Ver- und Entsorgung definiert:

- Für das Reichhold-Areal eine nachhaltige Arbeitszone herbeiführen

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. Das Reichhold-Areal wird auf ressourcenschonende Art und Weise an das Ver- und Entsorgungsnetz der beiden Gemeinden angeschlossen.
2. Bei der Erschliessung des Reichhold-Areals für die Ver- und Entsorgung ist auf möglichst kurze Wege und die Schonung archäologischer Funde (vgl. Kap. 4.10) zu achten.

Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 1, 2
Kanton	Massnahmen 1, 2
Gemeinden	Massnahmen 1, 2
Dritte	Massnahmen 1, 2

Grundlagen

4.10 Altlasten, Archäologie und Ökologie

Ausgangslage

Altlasten

Aufgrund der industriellen Herstellung von chemischen Harzen und Weichmachern zwischen 1938 und 1992, weisen die Flächen im Bereich der ehemaligen Produktionsgebäude der Reichhold-Chemie, trotz durchgeführter Altlastensanierung, hohe Belastungen auf. Einige der Flächen unterliegen weiterhin der Pflichtsanierung und müssen zwingend saniert werden. Bei den übrigen Teilflächen sind die weiteren Massnahmen von der Art der Bebauung und der Nutzung abhängig. Falls keine Totalsanierung des Standortes erfolgt und einige Teilflächen als belastete Böden bestehen bleiben, ist diesem Umstand bei der Abwasserversickerung Rechnung zu tragen. Gemäss Umweltschutzgesetz Art. 34, Abs. 1 muss die Abwasserversickerung gegebenenfalls auf der unbelasteten Arealfläche erfolgen. Die HIAG Immobilien liess unlängst zum Thema Altlasten einen Synthesebericht durch einen externen Experten (Ecosens) erarbeiten. Dieser Synthesebericht wurde dem Kanton im November 2013 eingereicht. Darauf basierend soll eine Strategie für die Sanierung der Altlasten und die Koordination des weiteren Vorgehens definiert werden.

Archäologie

Auf dem Reichhold-Areal besteht die Möglichkeit, bei Tiefbauarbeiten auf archäologische Funde zu stossen. Bisher sind zwei aktenkundige archäologische Fundstellen aus der Antike bekannt. Einerseits handelt es sich um die sogenannte «römische Wasserleitung», die das Teilareal «Hausen» von Norden her durchkreuzt und im Bereich des Teilareals «Lupfig» das Areal in westlicher Richtung verlässt. Andererseits handelt es sich um ein wohl römisches Strassenkörper nach Vindonissa. Im Bauzonenplan der Gemeinde Lupfig von 2009 sind zudem weitere archäologische Verdachtsstellen ausgeschieden.

Ökologie

Bestandteil der Vision der HIAG Immobilien bezüglich ihrer Tätigkeit im Bereich Arealentwicklung ist, dass das Management zusammen mit seinen Partnern nachhaltige Mehrwerte für Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt schafft. Das Einhalten gewisser ökologischer Standards ist demzufolge Bestandteil der Entwicklungsabsichten auf dem Reichhold-Areal.

Teilziele

Gemäss Kapitel 3 wurden für das Reichhold-Areal die folgenden Teilziele betreffend Altlasten, Archäologie und Ökologie definiert:

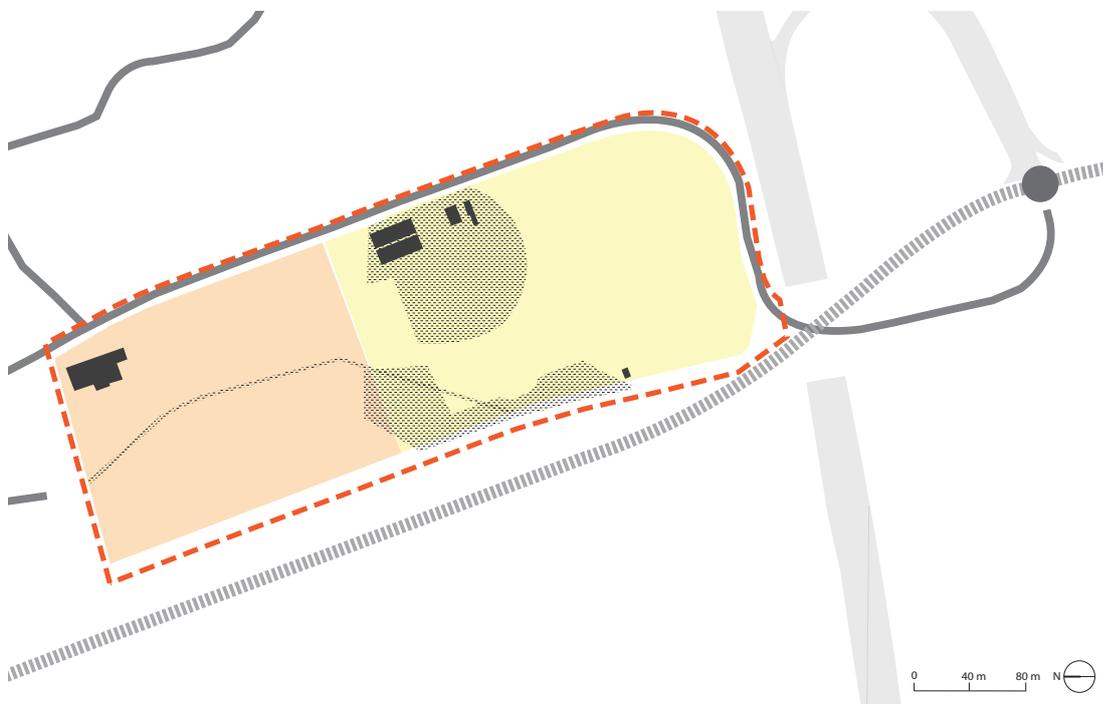
- Für das Reichhold-Areal eine nachhaltige Arbeitszone herbeiführen

Bestimmungen und Massnahmen

Um die oben genannten Teilziele einzuhalten, gelten für das Reichhold-Areal die folgenden Bestimmungen und Massnahmen:

1. Eine Strategie zur Sanierung der verbleibenden Altlasten bzw. zum Umgang mit diesen ist in Zusammenarbeit mit der Sektion «Abfälle und Altlasten» der BVU zu erarbeiten und umzusetzen.

2. Die archäologischen Verdachtsflächen sind unter Beizug der Leitung der Ausgrabungen von Vindonissa zu untersuchen und zu dokumentieren, bevor mit den Tiefbauarbeiten begonnen wird. Falls bei Bauarbeiten archäologische Funde gemacht werden ist die Leitung der Ausgrabungen von Vindonissa zu kontaktieren.
3. 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.



Zuständigkeit und Beteiligte

HIAG Immobilien	Massnahmen 1, 2, 3
Kanton	Massnahmen 1, 2
Gemeinden	–
Dritte	Massnahmen 1, 2, 3

Grundlagen

- Ecosens, 2013: Synthesebericht Altlasten Reichhold-Areal.
- Gemeinde Lupfig, 2009: Bauzonenplan – Archäologische Verdachtsflächen.

5. Konzeptkarte

Die Übersichtskarte des Masterplans «Reichhold-Areal» gibt die Konzeptinhalte aus Kapitel 4 wieder. Sie befindet sich als A3-Karte am Schluss dieses Berichts. Im Folgenden wird die Legende abgebildet, die auf die Karteninhalte schliessen lässt.

Hinweise / übergeordnete Inhalte

Konzeptinhalte

Siedlung

 Bestehende Gebäude	 Baubereiche RCI-Areal
	 Vorzugsgebiete «Büro- und Dienstleistungsgebäude»
	 Vorzugsgebiete «Multifunktionshallen»

Verkehr

 Nationalstrasse	 Ein-/Ausfahrt MIV und LV (ungefähre Lage)
 Baulinien A3 (UVEK)	 Option Ausfahrt MIV
 Kantonsstrasse	 Linksabbiegeverbot
 Gemeindestrasse	
 Knoten Seebli (LSA)	
 Buslinien und bestehende Haltestellen	 Option neue Bushaltestelle Reichhold-Areal (Lage zu definieren)
 Schienennetz Personen- und Güterverkehr	
 Möglicher Anschluss Güterverkehr	
 Velo- und Fussverkehrsnetz	 Anschluss LV-Netz
 Verkehrsmanagement (Dosierung mit ÖV-Bevorzugung)	 Innere Struktur Areal, Erschliessungsnetz (öffentlich zugänglich)

Natur und Landschaft

 Wildtierkorridor	 Grünräume Reichhold-Areal
 Archäologische Verdachtsflächen	 Hochstämmige Bepflanzung
 Oberflächengewässer mit Grünraum (Süssbach)	 Begrünung innere Struktur Areal

Grenzen und Perimeter

 Gemeindegrenze	 Verschiebung Gemeindegrenze
	 Perimeter Gesamtareal
	 Perimeter Teilareal «Hausen»
	 Perimeter Teilareal «Lupfig»
 Starkstromleitung	

6. Absichtserklärung Projektpartner

6.1 Gemeinden

Eugen Bless
Gemeindeammann Hausen

Christian Wernli
Gemeindeschreiber Hausen

Richard Plüss
Gemeindeammann Lupfig

Toni Bossard
Gemeindeschreiber Lupfig

6.2 Grundeigentümer

Alex Römer
Arealentwickler HIAG Immobilien
Parzellen Nr. 327, 769, 918, 1445, 1458, 1459, 1478, 1507

Sarah Berger
Arealentwicklerin HIAG Immobilien

Daniel Knecht
Mitglied VR Knecht Bau AG
Parzelle Nr. 921 (Lupfig)

Linus Schmid
Leitung Immobilien Knecht Bau AG

Adrian Suter
Parzelle Nr. 840 (Lupfig)

Rosmarie Sutter

Markus Renold
Erbengemeinschaft Walter Renold
Parzelle Nr. 1557 (Hausen)

Hausen/Lupfig, den 25. November 2014

Anhang

Anhang 1 Grundlagen

Brugg Regio, 2007: Entwicklungsschwerpunkt Eigenamt – Konzept für die räumliche Entwicklung.

Brugg Regio, 2003: Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Brugg Regio.

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 2012: Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, 2. Generation. Hauptbericht.

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 2011: Kapazitätsnachweis, § 46 BauV – Empfehlungen.

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 2010: Verkehrsmanagement Regio Brugg inkl. Leistungsoptimierung Brugg-Windisch – Synthesebericht.

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 2007: Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, Siedlung und Verkehr. Schlussbericht.

Departement Volkswirtschaft und Inneres, Amt für Wirtschaft und Arbeit, 2012: Masterplanung «Reichhold-Areal» – Pflichtenheft Masterplan.

ecoptima, 2013: Reichhold-Areal – Varianten ÖV-Erschliessung (Arbeitspapier).

Ecosens, 2013: Synthesebericht Altlasten Reichhold-Areal

Gemeinde Hausen, 2010: Bau- und Nutzungsordnung.

Gemeinde Hausen, 2010: Bauzonenplan.

Gemeinden Hausen und Lupfig, 2012: Langsamverkehr Hausen Lupfig.

Gemeinde Lupfig, 1998: Bauzonenplan.

Gemeinde Lupfig, 1998: Bau- und Nutzungsordnung.

Grosser Rat Kanton Aargau, Stand 1. Januar: Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG).

Kanton Aargau: Geoportal, www.ag.ch/de/dfr/geoportal/geoportal.jsp.

Kanton Aargau, 2011: Richtplan Kanton Aargau.

Regierungsrat Kanton Aargau, Stand 1. Januar 2013: Bauverordnung (BauV).

Anhang

Regierungsrat Kanton Aargau, 21. März 2012: Hightech Aargau – Eine Initiative zur Förderung des Standorts Aargau; Botschaft an den Grossen Rat.

SBB, 2012: Merkblatt über das Verfahren beim Projektieren, Bau oder Umbau von Anschlussgleisen, die ans Netz der SBB anschliessen.

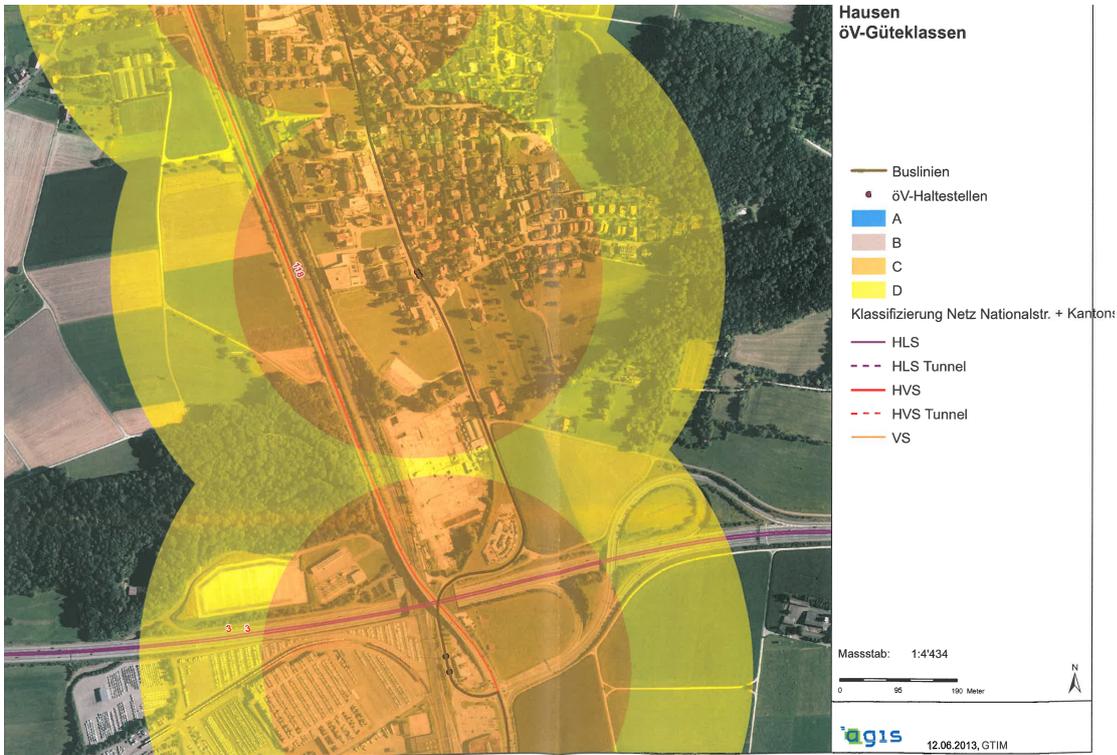
SNZ Ingenieure und Planer AG, 2013: Kapazitätsnachweis gemäss § 46 BauV.

Stiftung VISIONMITTE, 2006: Entwicklungsrichtplan (ERP), Richtplankarten und Bestimmungen.

Anhang 2 Abkürzungsverzeichnis

ARE	Abteilung Raumentwicklung
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AVK	Abteilung Verkehr
AZ	Ausnutzungsziffer (m ² /m ²)
BauG	Baugesetz Kanton Aargau
BauV	Bauverordnung Kanton Aargau
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau
BMZ	Baumassenziffer (m ³ /m ²)
ESP	Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte
GP	Gestaltungsplan
GF	Grünfläche (m ²)
GZ	Grünflächenziffer (m ² /m ²)
HIAG	Holzindustrie Aktiengesellschaft
LV	Langsamverkehr
LW	Lastwagen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MM	Mobilitätsmanagement
MP	Masterplan
ÖV	Öffentlicher Verkehr
VM	Verkehrsmanagement

Anhang 3 ÖV-Güteklassen Ist-Zustand



Anhang 4 Flächen- und Baumassennachweis

Parzellennr.	Grundeigentümer per Februar 2014	Gemeinde	Fläche in m ²
1445	HIAG	Hausen	10'812
1507	HIAG	Hausen	6'701
1458	HIAG	Hausen	3'334
1478	HIAG	Hausen	5'429
1459	HIAG	Hausen	959
1557	Renold	Hausen	2'703
2277 (Weg)	Gmd. Hausen	Hausen	2'106
Total in Hausen			32'044
327	HIAG	Lupfig	25'978
769	HIAG	Lupfig	6'279
918	HIAG	Lupfig	2'676
840	Suter	Lupfig	2'090
921	Knecht	Lupfig	4'151
916 (Weg)	Gmd. Lupfig	Lupfig	1'272
Total in Lupfig			42'446
Total Reichhold-Areal			74'490

Grundeigentümer per Februar 2014	Gemeinde (BMZ)	Fläche in m ²	Baumasse in m ³
HIAG *	Hausen (4m ³ /m ²)	28'359	113'436
Renold	Hausen (4m ³ /m ²)	2'703	10'812
Total in Hausen		31'062	124'248
* inkl. Anteil von 1'124 m ² der Parzelle 2277			
HIAG	Lupfig (7m ³ /m ²)	34'933	244'531
Suter	Lupfig (7m ³ /m ²)	2'090	14'630
Knecht	Lupfig (7m ³ /m ²)	4'151	29'057
Total in Lupfig		41'174	288'218
Total Reichhold-Areal		72'236	412'466

Anhang 5 Grünflächennachweis

Gebiet	GZ gemäss BNO	Arealfläche in m ² (vgl. Anhang 4)	Minimum an Grünfläche in m ² gemäss BNO
Teilareal Hausen	0.25 m ² /m ²	31'062	7'765.5
Teilareal Lupfig	0.15 m ² /m ²	41'174	6'176.0
Gesamtareal		72'236	13'941.5

Gebiet	Minimum an GF in m ² gemäss BNO	GF in m ² gemäss Masterplan	Defizit GF in m ² gemäss Masterplan
Teilareal Hausen	7'765.5	4'094	-3'671.5
Teilareal Lupfig	6'176.0	6'820	+644.0
Gesamtareal	13'941.5	10'914	-3'027.5

Anhang

