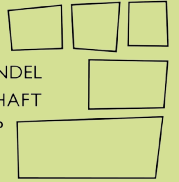


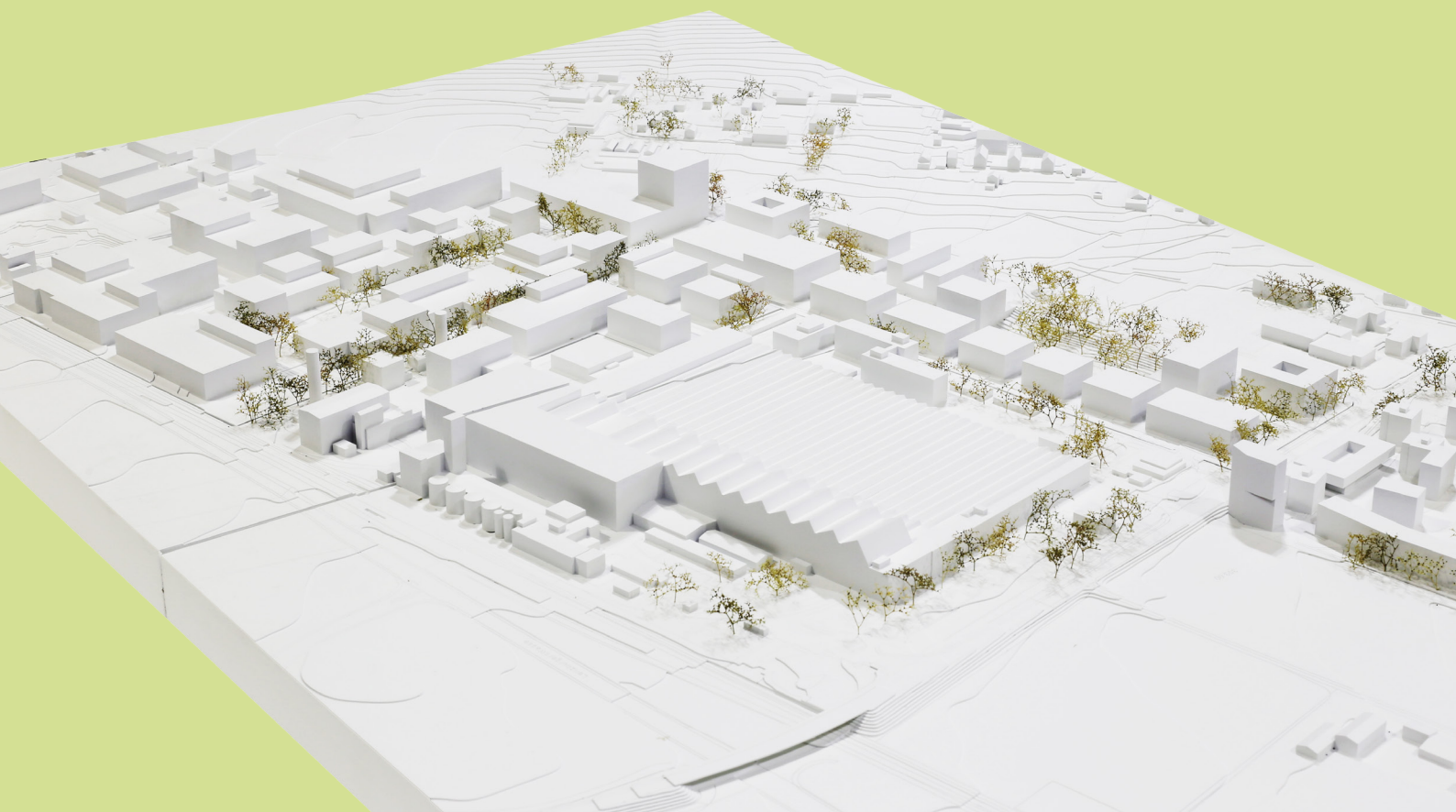
MASTERPLAN . BIRR  
GROSSACHER . GRÄNDEL  
PLANERGEMEINSCHAFT  
UC'NA | EBP | KM&P



# MASTERPLAN INDUSTRIEAREAL GROSSACHER UND GRÄNDEL, BIRR

## PLANUNGSBERICHT

vom 20.09.2019  
in Anlehnung zu § 21 BauG





## Impressum

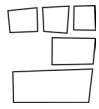
Auftraggeberin:	ABB Immobilien AG Brown Boveri Strasse 6 5400 Baden
Vertretung für das Projekt:	Axel Lehmann CEO, ABB Immobilien AG Goran Bozic Head of Property Management & IFM, ABB Immobilien AG
Vertretung Kanton:	Kanton Aargau Departement Bau, Verkehr und Umwelt Reto Candinas Abteilung Raumentwicklung
Vertretung Gemeinde:	Gemeinde Birr Rahel Schneider Bauverwalterin

## Planungsteam „Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel, Birr“<sup>1</sup>

Leitung, Städtebau, Freiraum, Nutzungen:	UC'NA Architekten ETH SIA BSA Heinrichstrasse 267, CH-8005 Zürich Daniel Kündig, Dipl. Architekt ETH SIA BSA Manuel Alberati, Dipl. Architekt ETH SIA, Reg A Pablo Uriona Sepulveda, Dipl. Ing. Architekt TU
Verkehr, Umwelt, Planungsrechtliche Umsetzung:	EBP Schweiz AG Mühlebachstrasse 11, CH 8032 Zürich Nicolas Jauslin, MSc UZH Geographie und Raumplanung ETH Sophie Schneebeli, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur Marco Rothenfluh, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme Christine Steinlin, Dr. sc. ETH Umweltnaturwissenschaften Peter Christen, Dipl. Kultur-Ing. ETH
Markt:	Kuoni Mueller & Partner Investment AG Schweizergasse 21, CH 8001 Zürich Peter Eichenberger, Dipl. Arch ETH / lic. oec. publ. Nicole Hersche-Latzer, Master Real Estate Management

Die Urheberrechte dieses Dokuments liegen beim Planungsteam „Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel“. Das Dokument und Teile daraus dürfen ohne Einwilligung der UC'NA Architekten ETH SIA BSA nicht reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden.

<sup>1</sup>In geschichtlichen Quellen, sowie in gültigen Dokumenten (z.B. Gestaltungsplan Abbaugelände) wird der Name „Grändel“, auch mit „e“ geschrieben. Zum allgemeinen Verständnis ist in diesem Bericht „Grändel“ nur mit „ä“ geschrieben.

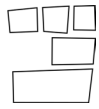


## Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>6</b>
<b>1 AUSLÖSER FÜR DIE ENTWICKLUNG</b>	<b>8</b>
<b>2 ORGANISATION DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
2.1 Planungsablauf	9
2.2 Inhalte des Masterplans	9
2.3 Aufbau der folgenden Kapitel	9
<b>3 ZWECK UND ZIELE</b>	<b>10</b>
3.1 Zweck des Masterplans	10
3.2 Ziele der involvierten Akteure im Planungsgebiet	10
3.2.1 Ziele der Grundeigentümerin ABB Immobilien AG	10
3.2.2 Ziele des Kantons	10
3.2.3 Ziele der Gemeinde	10
<b>4 AUSGANGLAGE</b>	<b>12</b>
4.1 Lage	12
4.2 Geltende gesetzliche Rahmenbedingungen	13
4.3 Weitere gesetzliche Grundlagen	14
4.4 Dualnutzung: Kiesabbau im Masterplanperimeter	14
4.5 Weitere bestehende Nutzung innerhalb Projektperimeter	15
4.6 BNO Teilrevision	16
4.6.1 Entwurf der Revisionsvorlage 2015 für die BNO (nicht umgesetzt)	16
4.7 Planungsrelevante Mietverträge mit Dritten	17
4.8 Planungsrelevante Dienstbarkeiten	17
4.9 Entwicklung in der Umgebung	18
4.9.1 Städtebauliche Entwicklung Birrfeld in den 60er-Jahren	18
4.9.2 General Electric (vormals Alstom, vormals ABB / BBC)	19
4.9.3 Weitere Betriebsstätten	19
4.9.4 Masterplan Birr, Wyde-Neumatt-Bachtalen 2018	20
<b>5 SITUATIONSANALYSE</b>	<b>22</b>
5.1 Rahmenbedingungen Umwelt	22
5.2 Erschliessung	23
5.3 Parkierung	25
5.4 Marktsituation	25
5.5 Nutzung	25
5.5.1 Zusammenfassung in einem Bild	26



<b>6</b>	<b>MASTERPLAN</b>	<b>29</b>
6.1	Städtebauliche Konzeption	29
6.2	Frei- und Grünraum	41
6.3	Nutzung	48
6.4	Dichte	49
6.5	Erschliessung	52
6.5.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	52
6.5.2	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	53
6.5.3	Veloverkehr	54
6.5.4	Anlieferung	54
6.5.5	Parkierungsbedarf	54
6.6	Energie	55
6.7	Störfall	56
<b>7</b>	<b>BEURTEILUNG DER WIRKUNGEN DES MASTERPLANS</b>	<b>62</b>
7.1	Wirtschaftliche Aspekte	62
7.2	Ökologische Aspekte	62
7.3	Sozial-gesellschaftliche Aspekte	62
7.4	Kulturelle Aspekte	63
<b>8</b>	<b>UMSETZUNGSAGENDA</b>	<b>64</b>
8.1	Rechtliche Umsetzung	64
8.2	Erschliessungsplan+	64
8.3	Umsetzung BNO	65
8.4	Privatrechtliche Umsetzung	65
<b>9</b>	<b>GENEHMIGUNG DER AUFTRAGGEBERIN</b>	<b>66</b>
<b>10</b>	<b>VERNEHMLASSUNG DES GEMEINDERATS</b>	<b>67</b>
<b>11</b>	<b>FREIWILLIGE ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG</b>	<b>68</b>
<b>12</b>	<b>INSTRUMENT ERGÄNZUNGSPLAN</b>	<b>70</b>
<b>13</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG KANTONALE VORPRÜFUNG</b>	<b>72</b>
<b>14</b>	<b>DOKUMENTATION</b>	<b>82</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Historische Karte „Das Amt eigen und Königsfeld“ von 1733 Quelle: Agisportal	12
Abbildung 2:	Grossräumige Entwicklung (grün: Wald; gelb: Siedlungsraum; lila: Industriezonen; hellblau: Grünzone; grau gestrichelt: Sichtanflug- und Landebereich; schwarz: Autostrassen; orange: Autobahnanschluss; rot: Autobahnverzweigung)	12
Abbildung 3:	Amtlicher Vermessungsplan Gemeinde Birr, Agis (lila: Masterplanperimeter; orange: Autobahnanschluss; rot: Autobahnverzweigung) Quelle: Agisportal	13
Abbildung 4:	Luftbild Planungsperimeter (rot gestrichelt: Masterplanperimeter) Quelle: Googlemaps und Agisportal	13
Abbildung 5:	Grundstück heute - Eigenämterstrasse, im Hintergrund General Electric-Anlage	14
Abbildung 6:	Grundstück heute - Im Vordergrund der Kiesabbau, der durch Kibag AG betrieben wird	14
Abbildung 7:	Grundstück heute - Pestalozzistrasse, im Vordergrund der Kiesabbau, der durch Kibag AG betrieben wird	14
Abbildung 8:	Grundstück heute - Eigenämterstrasse, Landwirtschaftliche Nutzung (BBC-Hügel)	15
Abbildung 9:	Grundstück heute - Landwirtschaftliche Nutzung	15
Abbildung 10:	Grundstück heute - Sportplatz	15
Abbildung 11:	Die städtebauliche Entwicklung im Birrfeld, Marti, Hans, Schweizerische Bauzeitung, Band: 78 (1960), Heft 8	18
Abbildung 12:	Modellfoto - Die städtebauliche Entwicklung im Birrfeld, Marti, Hans (1960)	18
Abbildung 13:	Luftbild Birrfeld (1980) Quelle: E-pics ETH	19
Abbildung 14:	Heutiges General Electric-Areal von Süden aus, im Vordergrund die Gasturbinenprüfstände die durch Ansaldo genutzt werden.	19
Abbildung 15:	Modellfoto - Masterplan Birr, Wyde-Neumatt-Bachtalen	20
Abbildung 16:	Sichtanflug- und Landekarte-ICAO. (schraffierte lila Linie: Für Motoflugzeuge für zu meidende Räume) Quelle: Lärmbelastungskataster Flughafen Birrfeld	23
Abbildung 17:	Grossräumige Erschliessung des Areals Grossacher-Grändel inklusive Belastungsvolumen MIV für den IST-Zustand 2010 und den Prognosehorizont 2012 (Quelle KVM Kt. AG)	23
Abbildung 18:	OV-Güteklassen. Quelle: Geoportal, Kanton Aargau	24
Abbildung 19:	Branchenschwerpunkte Kanton Aargau. Quelle: Standortförderung Kt. AG (lila: Pharma; gelb: Energie- und Elektrotechnik; grün: Medizintechnik; rosa: ICT; blau: Kunststoff-/Maschinen-/Metallindustrie)	24
Abbildung 20:	4. Industrielle Revolution - Industrie 4.0. Quelle: Boston Consulting Group 2018	24
Abbildung 21:	Übersichtsplan - Birr Tech	26
Abbildung 22:	Übersichtsplan - Birr 4.0	26
Abbildung 23:	Übersichtsplan - Birr RD&P (Research, Development & Production)	26
Abbildung 24:	SWOT zur Markt- und Standortanalyse	27
Abbildung 25:	Masterplanentwurf - Städtebauliche Konzeption	28
Abbildung 26:	Bebauungstypologie - Birr Tech	30
Abbildung 27:	Bebauungstypologie - Birr 4.0	30
Abbildung 28:	Bebauungstypologie - Birr RD&P	30
Abbildung 29:	Übersichtsplan Bereiche - Städtebauliche Konzeption	31
Abbildung 30:	Masterplankarte A - Baufelder und Bebauungsregeln - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	34
Abbildung 31:	Masterplankarte B - Baufelder und Bebauungsregeln - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	36
Abbildung 32:	Modellfoto - Masterplanentwurf - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	38
Abbildung 33:	Isometrie - Zugänglichkeit Grün- und Freiraum - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	40
Abbildung 34:	Piktogramm - Zusammensetzung des Grünraums - Masterplanentwurf Industrieareal Grossacher und Grändel	42

Abbildung 35:	Piktogramm - Bebauungskonzept am Hügel „Campus“ - Masterplanentwurf Industrieareal Grossacher und Grändel	42
Abbildung 36:	Piktogramm - Bebauungskonzept „Parkinsel“ - Masterplanentwurf Industrieareal Grossacher und Grändel	42
Abbildung 37:	Visualisierung - „Campus“	43
Abbildung 38:	Visualisierung - „Parkinsel“	43
Abbildung 39:	Visualisierung aus der Pestalozzistrasse	43
Abbildung 40:	Konzept Freiraum/Grünfläche - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	44
Abbildung 41:	Modellfoto - Masterplanentwurf - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	46
Abbildung 42:	Modellfoto - Bereich 1	48
Abbildung 43:	Modellfoto - Bereich 2	48
Abbildung 44:	Modellfoto - Bereich 2 und 3	48
Abbildung 45:	Konzept Nutzung - Sonderzone Grossacher Grändel - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	50
Abbildung 46:	Grunderschliessung des motorisierten Individualverkehrs - Masterplanentwurf Industrieareal Grossacher und Grändel	52
Abbildung 47:	Anpassung der Buslinienführung Nr. 364 - Masterplanentwurf Industrieareal Grossacher und Grändel	52
Abbildung 48:	Foto südliche Personenunterführung Bahnhof Birr heute	54
Abbildung 49:	Störfallquellen	55
Abbildung 50:	Störfallrisiken ausgehend von der Erdgashochdruckleitung	55
Abbildung 51:	Konzept Verkehr - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	58
Abbildung 52:	Konzept Anlieferung - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel	60



## 1 AUSLÖSER FÜR DIE ENTWICKLUNG

1958 bezog der Badener Industriekonzern Brown Boveri + Cie. (heute ABB) die ersten Hallen, um im Birrfeld seine Produktion zu bündeln und zu entwickeln. In einer ersten Phase bis 1994 überbauten sie knapp die Hälfte der 1950 erworbenen Grundstücke im Industriegürtel von Birr. Bei den weitgehend unbebauten Grundstücken 376, 381 und etwa der Hälfte der Parzelle 1069 wurde ab 1997 im Sinne der dualen Nutzung Kies abgebaut. Diese Grundstücke wurden vom Konzern als strategisch langfristige Landreserve zur weiteren Entwicklung des Produktionsstandortes Birr bestimmt. Die Veränderungen am Markt und bei der Konzernstrategie (Verkauf des Werkes in Birr im Jahr 2000 an Alstom) führten zur Entscheidung bei ABB, dass aus heutiger Sicht ein Vorhalten der Grundstücke für die Entwicklung firmeneigener, grösserer Industrieanlagen nicht mehr prioritär ist. Die ABB Immobilien AG entschied deshalb das Gebiet beplanen zu lassen, um eine langfristige Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie für das brachliegende Areal zu erhalten.

Der Zeitpunkt der Planung wurde unterstützt durch die Tatsache, dass im Rahmen der laufenden Revision der BNO Birr, aufgrund der übergeordneten Raumentwicklungsstrategie, die bestehende Industriezone in eine zu bestimmende und für die Entwicklung geeignete Zone überführt werden muss.

Die ABB Immobilien AG hat für den Planungsprozess „Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel, Birr“ die Planergemeinschaft UC'NA, EBP und KM&P unter Leitung der UC'NA Architekten ETH SIA BSA beauftragt.

## 2 ORGANISATION DER PLANUNG

### Planungsausschuss

Axel Lehmann, CEO, ABB Immobilien AG  
Goran Bozic, Head of Property Management & IFM, ABB Immobilien AG  
Der Planungsausschuss führt und begleitet den Planungsprozess auf Seiten der Auftraggeberin und genehmigt entlang der Meilensteine die Resultate und entscheidet über das weitere Vorgehen.

### Planungsteam:

UC'NA Architekten ETH SIA BSA  
EBP Schweiz AG  
Kuoni Mueller & Partner Investment AG  
Das Planungsteam arbeitet interdisziplinär und integral den Masterplan aus und führt alle notwendigen Abklärungen dazu.

### Begleitung Kanton Aargau:

Reto Candinas, BVUARE, Leitung und Koordination  
Götz Timcke, BVUAVK, Verkehr  
Jürg Bitterli, BVUAVK, Verkehr ÖV  
Raymond Dumont, DGSAVS, Umwelt, Störfall  
Sabina Erny-Körner, Aargau Services, Standortförderung  
Die Ansprechpartner des Kantons begleiten das Planungsteam in Bezug auf spezifische fachliche Fragenstellungen und stellen sicher, dass die Interessen des Kantons im Masterplan angemessen berücksichtigt werden.

### Begleitung Gemeinde Birr:

Rahel Schneider, Bauverwalterin  
René Grütter, Gemeindevorsteher  
Die Begleitgruppe der Gemeinde Birr begleitet das Planungsteam in Bezug auf politische und spezifische fachliche Fragenstellungen, stellt sicher, dass die Interessen der Gemeinde im Masterplan angemessen berücksichtigt werden, verabschiedet den Masterplan als Grundlage für die Erarbeitung der BNO-Revision und führt die freiwillige öffentliche Mitwirkung durch.

## 2.1 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte sind nachfolgend dargestellt:

März-April 2017	Grundlagenbeschaffung und Grundlagenanalyse
April 2017	Markt und Standortanalyse und Zielsetzungsgespräche
Mai - August 2017	Erarbeitung Positionierung, Nutzungskonzepte, Erschliessungskonzepte, Grün- und Freiraumkonzept
03. August 2017	Planungsausschuss 1: Analyse, Marktpositionierung, Erschliessungskonzepte
August-Oktober 2017	Ausarbeitung städtebauliche Konzeptionen
08. November 2017	Planungsausschuss 2: Städtebauliche Konzeptionen
23. November 2017	Präsentation städtebauliche Konzeptionen, Gemeinderat Birr
11. Dezember 2017	Präsentation städtebauliche Konzeption, Erschliessung, Nutzungsszenarien vor der Kantonalen Verwaltung Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Januar-April 2018	Bearbeitung Masterplanentwurf, Erschliessung und Störfallszenarien
Februar-April 2018	Besprechungen Nachbarschaft (Ansaldo, General Electric, Loacker und Kabel Brugg)
23. April 2018	Planungsausschuss 3: Präsentation Masterplanentwurf
22. Mai 2018	Sitzung Störfall, ARE und BVU Kanton Aargau
Mai 2018	Ausarbeitung Masterplan
18. Juni 2018	Präsentation Masterplan und Stellungnahme Gemeinderat Birr
01. Oktober 2018	Planungsausschuss 4: Verabschiedung Masterplanentwurf und Genehmigung durch die Grundeigentümerin
28. Oktober 2018	Genehmigung Gemeinderat

Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat:

- Freiwillige öffentliche Mitwirkung
- Einarbeitung in die BNO-Revision
- Erarbeitung der privat rechtlichen notwendigen Verträge
- Erarbeitung des Erschliessungsplans+

## 2.2 Inhalte des Masterplans

Die Masterplankarten und der dazugehörige Planungsbericht bilden die inhaltliche Grundlage für das gemeinsame Planungsverständnis zwischen den involvierten Planungspartnern sowie zur Information und Erläuterung weiterer beteiligter Stellen. Der Masterplan bildet zudem die inhaltliche Grundlage für die Sicherung der relevanten Inhalte in einem rechtlich verbindlichen Planungsinstrument.

Der Masterplan umfasst folgende Bestandteile:

- Masterplankarte A - Baufelder und Bauungsregeln Mst. 1:2000
- Masterplankarte B - Baufelder und Bauungsregeln Mst. 1:2000
- Konzept Freiraum / Grünfläche Mst. 1:2000
- Konzept Nutzung - Sonderzone Grossacher-Grändel Mst. 1:2000
- Konzept Verkehr Mst. 1:2000
- Konzept Anlieferung Mst. 1:2000
- Städtebauliche Konzeption Mst. 1:1000
- Planungsbericht / Erläuterungsbericht

## 2.3 Aufbau der folgenden Kapitel

Im folgenden Kapitel 3 werden Zweck des Masterplans, sowie die Ziele aus Sicht der Gemeinde, des Kantons und der Eigentümer beschrieben. Im vierten und fünften Kapitel werden die Ausgangslage, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Analyse zum Planungssperimeter aufgezeigt. Im sechsten Kapitel wird der Masterplan detailliert erläutert. Das siebte Kapitel beschreibt die weiteren Schritte zur rechtlichen Umsetzung des Masterplans.



## **3 ZWECK UND ZIELE**

### **3.1 Zweck des Masterplans**

Der Hauptzweck des vorliegenden Masterplanes ist die Schaffung einer tragfähigen und möglichst flexiblen planerischen Grundlage für die Entwicklung des Gebiets Grossacher und Grändel. Ferner bildet der Masterplan die inhaltliche Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsperspektive in einem Erschliessungsplan (siehe Kap. 8).

Der Masterplan zeigt qualitativ und quantitativ auf, wie die Entwicklung des Gebiets Grossacher und Grändel unter Integration der relevanten gesellschaftlichen und öffentlichen Interessen, sowie der Eigentümerinteressen umgesetzt werden kann. Der Masterplan ist eingebettet in die laufende BNO-Überarbeitung der Gemeinde Birr, die bis zum Jahr 2020 in Kraft gesetzt werden soll. Durch die Umsetzung des Masterplanentwurfs kann die Art und das Mass der Entwicklung des Areals Grossacher und Grändel im Rahmen der neuen Zonenvorschriften der Gemeinde und dem übergeordneten Recht präzisiert und ein Planungsspielraum zur langfristigen Umsetzung von Inhalten des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes geschaffen werden.

### **3.2 Ziele der involvierten Akteure im Planungsgebiet**

#### **3.2.1 Ziele der Grundeigentümerin ABB Immobilien AG**

Das Ziel der Grundeigentümerin ABB Immobilien AG ist die Schaffung einer Grundlage für eine gesellschaftlich und ökologisch verträgliche und wirtschaftlich tragfähige räumliche Entwicklung des Areals. Mittels zukunftsgerichteten Nutzungskonzepten sollen die Potenziale auf dem Areal ausgelotet und aufgezeigt werden. Dabei ist eine Gesamtbetrachtung über den Perimeter hinaus notwendig. Das Ergebnis soll ein, bezüglich Nutzungen, Grösse der Baukörper und Parzellen, Flexibilität der Entwicklung und zeitlicher Etappierung, marktgerechtes Produkt sein. Das auf der Grundlage des Masterplans erarbeitete verbindlich planungsrechtliche Instrument soll den zukünftigen Investoren Planungssicherheit geben.

#### **3.1.2 Ziele des Kantons**

Der Kanton Aargau weist in seinem kantonalen Richtplan das Eigenamt von Birrfeld als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit kantonalen Bedeutung aus. Gemäss dem kantonalen Richtplan liegen die Grundstücke einerseits im Vorzugsgebiet für Spitzentechnologie und grössere Ansiedlungen und weisen andererseits eine Eignung für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN), sowie Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GVN) auf.

Der Kanton unterstützt die Entwicklung einer differenzierten Mischnutzung. Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Bildungs- und Forschungsnutzungen können ergänzend zu Produktion und Gewerbe eine wichtige Rolle spielen. Der Kanton unterstützt den Standort für betriebliche Wohnnutzungen, sowie Hotelnutzungen oder Business-Apartments. Der Masterplan soll die Grundlagen für die BNO-Revision in diesem Gebiet liefern und schafft die Voraussetzungen zur Erarbeitung und Festsetzung eines verbindlichen planungsrechtlichen Rahmens. Das gewählte planungsrechtliche Instrument soll Planungssicherheit schaffen und gleichzeitig eine hohe Flexibilität in der Entwicklung zulassen.

#### **3.1.3 Ziele der Gemeinde**

Die Gemeinde Birr betont in ihrem Leitbild, dass der Gewerbestandort nachhaltig weiterentwickelt und die Lagegunst genutzt werden soll. Sie beabsichtigt am Standort Grossacher und Grändel ein gemischt genutztes Arbeitsplatzgebiet zu entwickeln. Die heutige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) lässt eine derartige Entwicklung nur teilweise zu und wird deshalb revidiert. Der Masterplan soll die Grundlagen für die BNO Revision in diesem Gebiet liefern. Reine Wohnnutzungen sind nicht denkbar, hingegen sind dem Standort dienende Hotelnutzungen oder Business-Appartments möglich. Der planungsrechtliche Rahmen hierfür ist noch zu schaffen. Das gewählte planungsrechtliche Instrument soll Planungssicherheit schaffen und Flexibilität in der Entwicklung zulassen.









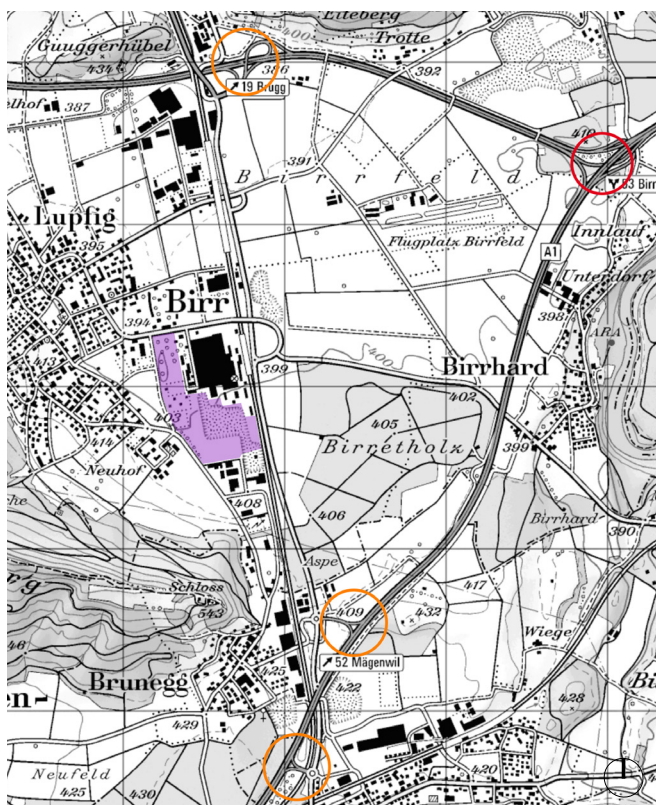


Abbildung 3: Amtlicher Vermessungsplan Gemeinde Birr, Agis (lila: Masterplanperimeter; orange: Autobahnanschluss; rot: Autobahnverzweigung) Quelle: Agisportal

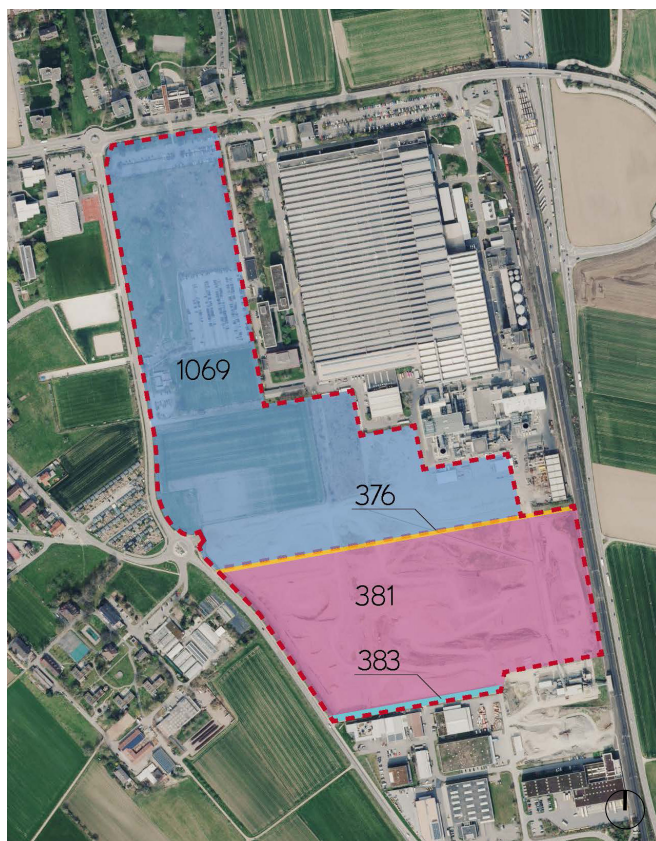


Abbildung 4: Luftbild Planungsperimeter (rot gestrichelt: Masterplanperimeter) Quelle: Googlemaps und Agisportal

60er-Jahren erbaut und wird heute von General Electric (Schweiz) GmbH betrieben. (Abb. 5) Das Werk der KIBAG liegt im Süden in unmittelbarer Nähe zum ABB Grundstück. Heute wird auf einem Teil des Masterplan-Grundstücks Kiesabbau durch die KIBAG Kies Birr AG betrieben (siehe Kap. 4.4). Westlich vom Planungsgebiet über die K395 hinweg, liegen weitreichende öffentliche Zonen, die teils Schulnutzungen beinhalten und teils Reservezone der Gemeinde sind. Im Kapitel 4.9 wird die Geschichte, der heutige Stand und die bekannten zukünftigen Entwicklungsprojekte der Umgebung genauer beschrieben.

## 4.2 Geltende gesetzliche Rahmenbedingungen

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Birr liegt das Areal in der Industriezone (siehe Anhang 1 - Bauzonenplan BNO (1997)). Für den südlichen Arealteil besteht eine Sondernutzungsplan (SNP)-Pflicht. Im südlichen Arealteil existiert ein rechtsgültiger Gestaltungsplan, der den Kiesabbau durch die KIBAG Kies Birr AG regelt und die Sondernutzungsplanpflicht damit erfüllt. Die Industriezone umfasst folgende Vorschriften:

### Zonenvorschriften

#### § 3 Zonenübersicht

Zonenbezeichnung	Industriezone
Abkürzung	I
Farbe	Blau
Vollgeschosse max.	-
Ausnutzungsziffer	-
Gebäudehöhe (m)	o
Grenzabstand	o
(Zonenrand: Grenzabstand = 10 m)	
Gebäuelänge	-
Grünflächenziffer	-
Empfindlichkeitsstufe	IV
Zonenvorschriften	§12

Die mit „o“ bezeichnete Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bestimmungen betreffend Grünflächenziffer (siehe § 23 BNO)

### § 12 Industriezone

Die Industriezone I ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikkläden, deren Verkaufsfläche 75 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.





### 4.3 Weitere gesetzliche Grundlagen

Nachstehend werden die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen und Normen erwähnt an denen sich die Erarbeitung des vorliegenden Masterplans orientiert.

- BNO
- Kantonaler Richtplan
- Kantonales Baugesetz, kantonale Bauverordnung
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Umweltschutzgesetz (USG) sowie diverse weitere Bundesgesetze und -verordnungen
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
- Störfallverordnung (StfV) Art. 3 „Sicherheitsmassnahmen“ und Art. 11a „Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung“
- Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge „Planungshilfe ARE“
- Gestaltungsplan Grossacker-Grändel (1997), Teiländerung 2016 des Gestaltungsplans Grossacker-Grändel

### 4.4 Dualnutzung: Kiesabbau im Masterplanperimeter

Beim Materialabbaugebiet Grossacker-Grändel (Abb. 6/7) handelt es sich um eine Dualnutzung im Sinne „Abbau vor Bau“ in einer nicht überbauten Industriezone. Das Konzept der Dualnutzung sieht vor, dass vor der eigentlichen Hauptnutzung als Industriezone die Kiesvorräte als Vornutzung abgebaut werden. Der Kiesabbau im Materialabbaugebiet Grossacker-Grändel wurde in zwei Abbauphasen mit insgesamt elf Etappen gegliedert. Er befindet sich heute in der Abbauphase II, welche in die Etappen 8, 9, 10 und 11 aufgeteilt ist. Die bewilligten Kiesreserven werden bis Ende 2018 erschöpft sein (siehe Anhang 2 - Übersichtsplan Teiländerung 2016 des Gestaltungsplan Grossacker-Grändel). Der Kiesabbau sowie die Auffüllung sind im Gestaltungsplan (24. September 1997, Teiländerung 2016) und den Sondernutzungsvorschriften geregelt. Zur Vorbereitung der Hauptnutzung sah der Gestaltungsplan von 1997 vor, dass die gesamte Fläche auf die Höhe von ca. 398.50 m.ü.M. verdichtet aufgefüllt wird. Die Teiländerung 2016 schreibt in Abänderung dieser Auffüllquote, die Auffüllung auf die Quote des umliegenden gewachsenen Terrains vor. Dies vor dem Hintergrund, dass das Industriegebiet Grossacker-Grändel langfristig nicht erschlossen und überbaut wird. Um das zusätzliche Auffüllungsvolumen einbringen zu können, benötigt die KIBAG ca. acht Jahre ab Abschluss des Abbaus (Ende 2018). Dies bedeutet, dass die gültige vertragliche Regelung zwischen ABB und KIBAG, die den spätesten Termin zum Abschluss der Wiederauffüllung auf den 30. Juni 2024 vorschreibt, nicht gehalten werden könnte. Damit wären die Grundstücke frühestens 2027 am Markt verfü-



Abbildung 5: Grundstück heute - Eigenämterstrasse, im Hindergrund General Electric-Anlage



Abbildung 6: Grundstück heute - Im Vordergrund der Kiesabbau, der durch Kibag AG betrieben wird



Abbildung 7: Grundstück heute - Pestalozzistrasse, im Vordergrund der Kiesabbau, der durch Kibag AG betrieben wird





Abbildung 8: Grundstück heute - Eigenämterstrasse, Landwirtschaftliche Nutzung (BBC-Hügel)



Abbildung 9: Grundstück heute - Landwirtschaftliche Nutzung

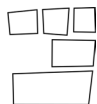


Abbildung 10: Grundstück heute - Sportplatz

bar. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 7. Januar 2017 ist auf Grund der vorliegenden Masterplanentwicklung im Sinne einer geringfügigen Änderung des Gestaltungsplanes auf die Auffüllquote bis zum bewachsenem Terrain verzichtet worden. Der Beschluss hält fest: „...einer masterplangerechten Auffüllung des bisherigen Kiesabbauperimeters (Neudefinition der Auffüllquote) grundsätzlich zugestimmt wird“. Damit kommt dem Masterplan auch die Aufgabe zu, diese Quoten im Rahmen der Entwicklung festzulegen. Zur Prüfung der dualen Nutzung, des nicht im Gestaltungsplan liegenden Teils der noch nicht überbauten Gebiete Grossacker-Grändel (nördlich Etappe 11, begrenzt mit der Eigenämterstrasse und der Zentralstrasse) wurden im März 2017 geologische und altlastenspezifische Untersuchungen gemacht. Diese Untersuchungen zeigen, dass die Kiesvorkommen wirtschaftlich abbaubar sind und dass der Grossteil des geschütteten Materials („BBC-Hügels“) als verschmutzt klassiert werden darf. Allerdings ist aufgrund der Untersuchungen auch bekannt, dass im Erdhügel Zonen bestehen, in welchen das Material als schwach verschmutzt klassiert werden muss. Ein Kiesabbau in dieser Zone hätte zur Folge, dass der „BBC-Hügel“ vollständig abgebaut werden müsste und die Verfügbarkeit der ersten bebaubaren Flächen als Nachnutzung ab 2027 erfolgen könnte. Die Grundeigentümerin ABB hat in Absprache mit der Gemeinde aufgrund des vorgelegten Masterplankonzeptes, welches den Erdhügel einerseits als gewachsene, qualitative Trennung (Lärmschutz) zu den Wohn- und Schulquartieren und andererseits als einen verbindenden Grünraum mit hoher Identität vorsieht, auf die Vornutzung durch Kiesabbau verzichtet. Dieser Entscheid erfolgte auch, damit die geplante Nutzung nach Genehmigung der BNO Revision unmittelbar umgesetzt werden kann (Marktverfügbarkeit).

#### 4.5 Weitere bestehende Nutzung innerhalb Projektperimeter

Im Norden bei der Zentralstrasse und etwas weiter südlich neben dem BBC-Hügel befinden sich Aussemparkplätze, welche heute von General Electric genutzt werden. Auf dem BBC-Hügel (Abb. 8), welcher westlich an der Eigenämterstrasse liegt, besteht eine landwirtschaftliche Nutzung (Abb. 9). Ebenfalls an der Eigenämterstrasse, südlich des BBC-Hügels, befinden sich ein Aufenthaltsraum, Garderobenräume mit Duschen, Materialräume und ein dazugehöriger Sportplatz (Abb. 10), welche vom Verein FC Birr genutzt werden.



## 4.6 BNO Teilrevision

Die Gemeinde Birr ist zurzeit an der Überarbeitung ihrer Bau- und Nutzungsordnung. Die Vorprüfung des Kantons Aargau hat diese in einer ersten Lesung zurückgewiesen, eine generelle Überarbeitung und für bestimmte Teilgebiete (Zentrumszone, Zentrumszone Wyden, Mehrfamilienhauszone 2 und Mehrfamilienhauszone Wyden) einen Masterplan verlangt. Der Kanton begründet seine Forderung damit, dass die Veränderungen und das Veränderungspotenzial in diesen Gebieten zu gross sind, um ohne städtebauliche Idee, Freiraum- und Erschliessungskonzept eine Festsetzung in der BNO zu tätigen.

Die Entwicklung der Masterpläne für die genannten Teilgebiete wird mit öffentlicher Mitwirkung aller interessierten Personen und Genehmigung durch den Gemeinderat, sowie der Überführung in den BNO Entwurf bis 2019 dauern. Die Festsetzung der revidierten BNO wird 2020 erwartet.

Da die BNO Revision auch das Gebiet Grossacher-Grändel betrifft, hat die Grundeigentümerin ABB Immobilien AG entschieden, aktiv Grundlagen für die BNO-Überarbeitung erarbeiten zu lassen. Ergebnis dieser konzeptionellen Überlegungen und Planungen ist der vorliegende Masterplan. Er bildet die Grundlage für die planungsrechtlichen Festlegungen für das Areal in der neuen BNO, aber auch für alle weiteren, allfällig notwendigen, Planungsinstrumente zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie für dieses Areal (vgl. Kapitel 7).

### 4.6.1 Entwurf der Revisionsvorlage 2015 für die BNO (nicht umgesetzt)

Nach dem Entwurf der nicht umgesetzten Revisionsvorlage 2015 für die BNO<sup>2</sup> sollten die Grundstücke des Planungsperrimeters in die Arbeitszone II übergeführt werden (siehe Anhang 3 – Bauzonenplan Entwurf der Revisionsvorlage 2015 für die BNO). In dieser Zone sollten folgende Vorschriften gelten:

#### Zonenvorschriften

##### § 7 Zonenübersicht

Zonenbezeichnung	Arbeitszone II
Abkürzung	All
Farbe	Blau
Vollgeschosse max.	-
Ausnutzungsziffer	-
Gebäudehöhe (m)	15 - 30 <sup>3</sup>
Grenzabstand	o
Gebäuelänge	-
Grünflächenziffer	0.25 (0.15)
Empfindlichkeitsstufe	IV
Zonenvorschriften	§13

<sup>1</sup> Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>2</sup> Die mit „<sup>3</sup>“ bezeichneten Höhen sind gebietspezifisch abgestimmt auf die Lagen und angrenzende Umgebung festzulegen. Die Angaben sind als Bandbreite zu verstehen und müssen bei der Umsetzung präzisiert werden.

##### § 13 Arbeitszone A II

<sup>4</sup> Die Arbeitszone A II ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

<sup>5</sup> In der Arbeitszone A II nicht zugelassen sind:

- Verkaufsnutzungen mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Laden oder nicht mehrheitlich vor Ort hergestellten Produkten;
- öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.);
- Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- reine Lagerbetriebe / Abstellflächen;

f) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial. Innerhalb des schraffierten Bereiches der Arbeitszone II sind auch Betriebe gemäss Abs. 5 d) und e) zulässig.

Für den Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind max. 2 Wohnungen zulässig. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

In den Arbeitszonen gilt eine Grünflächenziffer von 0.25. Sofern ein hoher Anteil der Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen (Magerwiesen, Hecken, Hochstamm-bäume und dgl.) ausgestattet wird, kann der Gemeinderat die erforderliche Grünfläche auf 0.15 reduzieren. Die Grünfläche ist so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit Baumbepflanzungen zu durchgrünen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, hat die Parkierung unterirdisch zu erfolgen. Bei Neuan-siedlung von Betrieben mit mehr als 50 Parkplätzen bzw. Arbeitsplätzen ist im Rahmen des Baugesuches ein Mobilitätskonzept einzureichen. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, einen wesentlichen Teil der Fahrten auf den öffentlichen Verkehr oder den Fuss- und Veloverkehr zu verlagern und kombinierte Mobilitätsformen zu fördern (Bewirtschaftung Parkplätze, Mitfinanzierung öffentlicher Verkehr, usw.).

In der A II ist eine Dualnutzung mit Materialabbau (Kies und Sand) als Vornutzung und zonengemässe Bau-ten als Hauptnutzung anzustreben. Die unbebauten, grossflächigen Industrielandschilder „Grossacker“ und „Im Grendel“ werden der Abbaupflicht unterstellt, verbunden mit der Gestaltungsplanpflicht für diesen Ab-bauperimeter. Mit dem Gestaltungsplan sind mindestens der Abbauperimeter, die Abbauetappen und die Voraussetzungen für die Freigabe derselben, die Transportrouten, das Auffüllniveau für die Nachnutzung mit zonenkonformen Bauten und Anlagen und eine allfällige Zwischennutzung verbindlich festzulegen. Voraus-setzung für den Materialabbau ist eine Abbaubewilligung.

Dachflächen sind zu begrünen oder für Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zu nutzen.

Der Entwurf der Revisionsvorlage 2015 für die BNO entspricht nicht den Zielen gemäss Kapitel 3.2.

Der Masterplan gibt die Inhalte für die zu erarbeitende neue Revisionsvorlage für die BNO entworfenen Zonenvor-schriften vor.

#### 4.7 Planungsrelevante Mietverträge mit Dritten

Zurzeit gelten unter anderem die folgenden planungsrelevanten Mietverträge:

- Mietvertrag für Aussenparkplatz, BI-5435, beim Geb. 0285, Mieter: ALSTOM, Beginn: 01.01.2012, Kündigung: auf unbestimmte Zeit
- Gebrauchsleihvertrag, Entlehner: Ueli und Doris Stäger, Beginn: 01.04.2015, Kündigung: auf unbestimmte Zeit
- Mietvertrag für Aussenparkplatz, BI-8146, Pool-Parkplatz West, Mieter: ALSTOM, Beginn: 01.01.2012, Kündigung: auf unbestimmte Zeit
- Gebrauchsleihvertrag, Entlehner: Einwohnergemeinde Birr, Beginn: 01.05.1992, Kündigung: auf unbestimmte Zeit
- Gebrauchsleihvertrag, Entlehner: FC Birr, Beginn: 01.01.2012, Kündigung: auf unbestimmte Zeit
- Temporärer Mietvertrag für gewerbliche Räume, Mieter: GE, Beginn: 01.08.2016

Siehe Anhang 4 (Projektgrundlagen: Mietverträge mit Dritten) zur detaillierten Auflistung der Mietverträge im Grund-stück.

#### 4.8 Planungsrelevante Dienstbarkeiten

Auf dem Areal gelten zurzeit unter anderem die folgenden aktiven und planungsrelevanten Dienstbarkeiten:

- 004-894, Fuss- und Fahrwegrecht (z.G. 1069, z.L. 1162)
- 004-3845 Fuss- und Fahrwegrecht (z.G. 1069, 376, 381, 383; z.L. 241)





- 022-2016/000619 Grenzbaurecht für Trailerplatz (z.G. 241, z.L. 1069), Kündigung: 31.12.2023
- 022-2016/000620 Grenzbaurecht für Trailerplatz (z.G. 1069, z.L. 241), Kündigung: 31.12.2023
- 022-2016/000621 Grenzbaurecht für Propangastank mit Gebäude (z.G. 241, z.L. 1069), Kündigung: 31.12.2023
- 022-2016/000622 Grenzbaurecht für Propangastank mit Gebäude (z.G. 1069, z.L. 241), Kündigung: 31.12.2023
- 022-2016/000623 Näherbaurecht für Halle und Kamin (z.G. 241, z.L. 1069), Kündigung: unbefristet
- 022-2016/000624 Näherbaurecht für Abhitzerkessel (z.G. 241, z.L. 1069) Kündigung: 31.12.2023
- 022-2016/000625 Näherbaurecht für Hochbaute (z.G. 1069, z.L. 241), Kündigung: unbefristet
- 004-2013/004512 Recht auf Kiesabbau und Geländeumgestaltung: III. Etappe (z.G. KIBAG, z.L. 381), Ende: 30.06.2024
- 004-1075/1080 Wasserleitung (z.G. LIG Birr/449) (siehe Anhang 6 - Übersichtsplan Wasserleitung)
- 004-1713 Umschriebenes Durchleitungsrecht für Abwasser Sammelkanal Birrfeld (z.G. Abwasserverband Sammelkanal Birrfeld, Brugg) (siehe Anhang 7 - Übersichtsplan Abwasserkanal)

## 4.9 Entwicklung in der Umgebung

### 4.9.1 Städtebauliche Entwicklung Birrfeld in den 60er-Jahren

In den 50er-Jahren kaufte der Badener Industriekonzern Brown Boveri + Cie. (BBC) Landflächen im Birrfeld, um den Produktionsstandort dort neu zu positionieren. Die grossen Landreserven und die zukünftig gute Erschliessung durch Bahn und Strasse förderten diesen Entscheid. Aufgrund der Tatsache schlossen sich die Gemeinden des Birrfelds zu einer Regionalplanungsgruppe mit den Gemeinden Windisch und Brugg zusammen, um dem Fehlen von Bauordnungen und Zonenplänen sowie städtebaulichen Entwicklungsansätzen entgegen zu wirken.

Der Architekt Hans Marti verfasste für die BBC und mit der Regionalplanungsgruppe bis 1957 mit Hilfe des Kantons und weiteren Fachleuten für die Gemeinden Birr und Lupfig ein Entwicklungskonzept, welche den Bau einer Kleinstadt mit 15'000 Einwohnern auf dem Territorium der beiden Bauerndörfer vorsah. (Abb. 11) Leitsatz des räumlichen Entwicklungsplanes war die Zusammenlegung von Wohnen und Arbeiten, wobei Dienstleistungen bewusst im Regionalzentrum Brugg belassen worden sind. Das Areal der Siedlung Wyde stellte das erste Baufeld neben dem neu entstandenen Industriebetrieb der BBC in dieser Entwicklung dar und umfasste rund 530 Wohnungen. (Abb. 12) Der Architekt schlug ein in sich gefasstes Konglomerat von Baukörpern aus Langhäusern und Punkthäusern vor.<sup>3</sup> Für den Besucher ergab die Werkhalle zusammen mit den Neubauten ein Bild industriestädtischen Lebens. Die Bewohner dieser Siedlung waren die Pioniere von Birrfeld. 250 unterirdische Autoeinstellplätze wurden geplant und realisiert. Ein Laden- und Restaurationsgebäude ordnet sich an der südseitigen Grenze in Richtung der Werkhalle an das künftige Zentrum, also an den Arbeitsweg. Die wirtschaftliche Tragkraft seiner Betriebe wurde dadurch gewährleistet, dass sie auch den Bedürf-



Abbildung 11: Die städtebauliche Entwicklung im Birrfeld, Marti, Hans, Schweizerische Bauzeitung, Band: 78 (1960), Heft 8

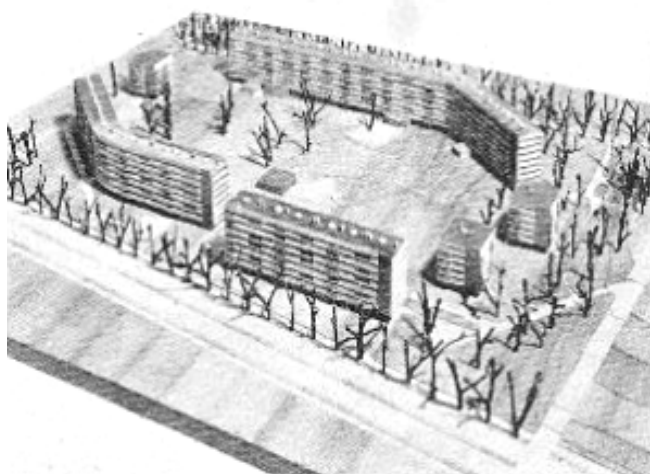


Abbildung 12: Modellfoto - Die städtebauliche Entwicklung im Birrfeld, Marti, Hans (1960)

<sup>3</sup> Inhalte aus „Die städtebauliche Entwicklung im Birrfeld“, Marti, Hans, Schweizerische Bauzeitung, Band (Jahr): 78 (1960), Heft 8

nissen der Fabrik, ihrer Besucher und Gäste diene. Mit Ausnahme des Ladengebäudes und des Kindergartens ist die Bebauung durchgehend achtgeschossig. Sie besteht aus sechs freistehenden Punkthäusern und sechs Langhausgliedern, die zu zwei gekrümmten Reihen zusammengestellt sind. Damit wurde das ausschließlich verwendete Schema der Gemischtbauweise verlassen und eine neue Ordnung versucht, die dem Neubeginn „auf der grünen Wiese“ und der Zuordnung zur Arbeitswelt angemessen war. „Die sorgsame Anordnung erzeugt begrenzte, ordnende Perspektiven; die Gleichförmigkeit kokettiert nicht mit der Brutalität.“<sup>4</sup>

#### 4.9.2 General Electric (vormals Alstom, vormals ABB / BBC)

Die erste Halle in Birr wurde im Jahr 1958 gebaut. Diese liegt westlich der Bahnlinie Brugg–Othmarsingen–Wohlen. Danach folgten zwischen 1958 bis 1994 mehrere Erweiterungen der bestehenden Fabrikationsanlagen durch unterschiedliche Hallen- und Gebäudetypen (Abb. 13).

1995 hat der Bundesrat der Erdgas Ostschweiz AG die Konzession für den Bau und Betrieb einer Erdgashochdruckleitung von Othmarsingen nach Birr erteilt. Die neue Leitung versorgte das Gasturbinen-Prüfzentrum im Werk Birr mit Erdgas. 2000 verkaufte die ABB den Turbinenbau an den französischen Konzern Alstom, welcher ihn 2015 an die General Electric (GE) weiterverkaufte. Unter der Auflage der europäischen Wettbewerbskommission darf der Prüfstand nicht von GE betrieben werden. GE hat diesen in der Folge an die italienische Firma Ansaldo abgetreten, die den Prüfstand mindestens bis 2035 betreiben will (Abb. 14).



Abbildung 13: Luftbild Birrfeld (1980) Quelle: E-pics ETH



Abbildung 14: Heutiges General Electric-Areal von Süden aus, im Vordergrund die Gasturbinenprüfstände die durch Ansaldo genutzt werden.

Heutzutage gehört die ehemalige BBC-Anlage zur General Electric Switzerland GmbH. Diese grenzt im Westen und Süden direkt an das Grundstück der ABB. Der Zugang zur Anlage erfolgt aus Sicherheitsgründen nur im Norden über die Zentralstrasse, welche über zwei Zufahrtstore und einer zusätzlichen Personenvereinzelungsanlage von Osten her (Bahnhof) verfügt. Die Anlage hat keine Anbindung zur südlichen Unterführung des Bahnhofs Birr. Auf dem GE-Areal sind mehrere aktive planungsrelevante Mietverträge und Dienstbarkeiten zu berücksichtigen. Diese sind im Kapitel 4.6 und 4.7 aufgelistet.

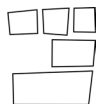
Diese Entwicklung hat auch wesentlich die sozial gesellschaftliche Orientierung von Birr geprägt: BBC beschäftigte 1960 Angehörige von insgesamt 56 Nationen, die in Birr den Einwohneranteil an Ausländern auf über 50% ansteigen liess. Noch heutzutage ist der Ausländeranteil mit 45,4% rund doppelt so hoch wie im kantonalen Durchschnitt.<sup>5</sup>

#### 4.9.3 Weitere Betriebsstätten

Die Gemeinde Birr hat sich in der Vergangenheit von einer primär landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einem Industriestandort im Kanton Aargau entwickelt. Die Branchenschwerpunkte liegen in Birr in der Energie- und Elektrotechnik, Medizintechnik und ICT (Information and Communications Technology).

<sup>4</sup> Textzitat aus: Brown-Boveri-Wohnsiedlung „In den Wyden“ in Birr : Prof. Charles-Edouard Geisendorf SIA; Robert Winkler BSA/SIA, Zürich; Mitarbeiter K. Hintermann, Autor L.B., (Das Werk, Band(Jahr): 49 (1962)

<sup>5</sup> Eidg. Volkszählung 2000: Wirtschaftliche Wohnbevölkerung nach Religionszugehörigkeit sowie nach Bezirken und Gemeinden. Statistisches Amt des Kantons Aargau, abgerufen am 23. August 2012.



Hohe Anteile an der industriellen Beschäftigung haben auch Brugg Kabel AG, KIBAG Kies Birr AG, Suhner AG, Antalis AG, Sika Schweiz AG, Legrand (Schweiz) AG und Robotec-Schomburg AG.

#### **4.9.4 Masterplan Birr, Wyde-Neumatt-Bachtalen 2018**

Auf dem Gebiet rund um die Wohnüberbauung Wyde erarbeitet UC'NA Architekten zusammen mit weiteren Fachplanern einen Masterplan (Abb. 15). Hauptziel des Masterplans Birr Wyde-Neumatt-Bachtalen ist ein übergeordnetes, behördenverbindliches Instrument als Grundlage für die BNO-Änderung zu schaffen, welches im Rahmen der neuen Zonenvorschriften der Gemeinde die baurechtlichen Mängel klärt und die einvernehmliche Entwicklungsgrundlage des Areals sowie die Verstärkung der Siedlungsqualität sicherstellt.

Der Städtebau fokussiert sich auf die Entwicklung der räumlichen Bezüge zum Dorfkern und der gewachsenen Struktur auf das Quartier Wyde sowie der Entwicklung der räumlichen Charakteristika bezüglich Frei- und Grünräume, Erschliessungsräume und Nutzungen. Dazu garantiert er hohe Verdichtungsmöglichkeiten für jeden Eigentümer und eine hohe Unabhängigkeit in der Realisierung und Etappierung. Zudem stellt der Masterplan eine angemessene Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Dorfbewohner sicher.

Der Masterplan wurde durch den Gemeinderat am 7. Juli 2018 zur freiwilligen öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und ist zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen.

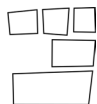
Der Perimeter des Masterplans mit einer Gesamtfläche von 116'366 m<sup>2</sup> liegt am östlichen Rand der Gemeinde Birr und wird begrenzt durch die Wyde-, Niedermatt-, und Zentralstrasse und die Landwirtschaftsparzelle Kat. Nr. 827. Diese grenzt unmittelbar an das zu beplanende Gebiet. Im Sinne der damaligen Vision von Marti sollen insbesondere Raum- und Nutzungsbezüge zueinander abgestimmt werden.



Abbildung 15: Modellfoto - Masterplan Birr, Wyde-Neumatt-Bachtalen







## 5 SITUATIONSANALYSE

### 5.1 Rahmenbedingungen Umwelt

Aufgrund einer Analyse der im Geoportal Aargau dargestellten Themenkarten ergeben sich insbesondere in folgenden Umweltbereichen relevante Rahmenbedingungen oder Beschränkungen für die weitere Planung:

- Störfallvorsorge: Gemäss Chemierisikokataster des Kantons Aargau befinden sich in der Umgebung des Areals vier Störfallquellen:
  - Gefahrguttransport auf der Lenzburgerstrasse östlich und der Zentralstrasse nördlich des Areals
  - Gefahrguttransport auf der Bahnlinie östlich des Areals
  - Die Erdgashochdruckleitung östlich des Areals, betrieben durch die Erdgas-Ostschweiz AG (EGO)
  - Der Betrieb der General Electric, resp. Ansaldo nördlich/östlich des Areals und das Logistikcenter der Sika Schweiz AG südlich des Areals

Im Kapitel 6.8 werden die Störfallrisiken aller Störfallquellen genauer beschrieben.

- Flugplatz: Nach der Sichtanflug- und Landekarte der Internationalen Zivilluftfahrt-Organisation (ICAO) verläuft die Grenzlinie für Motorflugzeuge für zu vermeidende Räume am nordwestlichen Rand des Perimeters entlang. (Abb. 16 - Sichtanflug- und Landekarte ICAO).
- Fluglärm: Das angepasste SIL-Objektblatt des Regionalflugplatzes Birrfeld wurde vom Bundesrat mit Beschluss vom 17. Januar 2018 verabschiedet. Die Lärmkurve zum Planungswert verläuft dabei nur für die ES II über das Masterplangebiet, diejenigen für die ES III und IV verlaufen vermutlich ausserhalb davon. Im Weiteren hat das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) am 12. Februar 2018 die Änderung des Betriebsreglements für den Flughafen Birrfeld genehmigt. In diesem Rahmen wurden die Lärmberechnungen aktualisiert.
- Lärm: Der südliche Teil des Areals gilt als unerschlossen und es sind voraussichtlich nicht die Immissionsgrenzwerte, sondern die strengeren Planungswerte massgebend. Am kritischsten bezüglich der Lärmimmissionen ist der Bereich im Osten des Areals entlang der Bahnlinie sowie der Lenzburgerstrasse und in geringerem Masse der Bereich entlang der Pestalozzistrasse.
- Grundwasser: Der südliche Teil des Areals ist dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet. Hier dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Dieser ist in rund 20 bis 30 m Tiefe zu erwarten. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Der südlichste Teil des Areals ist zudem dem Zuströmbereich Zu zugeordnet, welcher das unterirdische Einzugsgebiet der rund 280 m südlich des Areals liegenden Grundwasserfassung umfasst. In diesem Bereich müssen mit geeigneten Massnahmen Auswaschungen von Stoffen ins Grundwasser verhindert werden.
- Natur und Landschaft: Auf dem Areal gibt es keine inventarisierten Gebiete. Es befinden sich jedoch auf dem Areal im Bereich des Kreisels Eigenämterstrasse zwei Okovertragsflächen des Bundes (extensiv genutzte Wiese sowie Hecke). Es ist abzuklären, ob diese Flächen im Falle einer Überbauung kompensiert werden müssen.
- Nichtionisierende Strahlung (NIS): Die Bahnlinie führt unmittelbar östlich entlang des Areals. Der Anlagegrenzwert von  $1 \mu\text{T}$  wird auf der Bahnstrecke mit Personen- und Güterverkehr (24h-Ströme > 200 A) ab einer Distanz von rund 30 m ab Mast eingehalten. Die Distanz kann auch kleiner sein, muss dann aber detailliert berechnet oder gemessen werden.
- Energie: Das Areal eignet sich grundsätzlich zur Erdwärmennutzung. Auf dem nördlichen Teil des Areals sind Erdwärmesonden möglich, auf dem südlichen Teil sind Grundwasserwärmepumpen möglich.

Keine relevanten Rahmenbedingungen ergeben sich hingegen bei den folgenden Umweltbereichen:

- Altlasten: Die Parzellen des Areals sind nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Die benachbarte Parzelle 241 der General Electric ist als Betriebsstandort (Standort Nr. AA4092.0103) eingetragen. Der Standort wurde als belastet, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft. Der Ablagerungsstandort Nr. AA4092.0100-1 wurde ebenfalls als belastet, jedoch ohne schädliche oder lästige Einwirkungen klassiert. Die beiden belasteten Standorte haben keinen Einfluss auf das Areal.
- Oberflächengewässer und Hochwasser: Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf dem Areal. Rund 125 m nordwestlich des Areals verläuft der mehrheitlich eingedolte Lochbuechbach. Dessen Gewässerraum liegt deutlich ausserhalb des Areals.

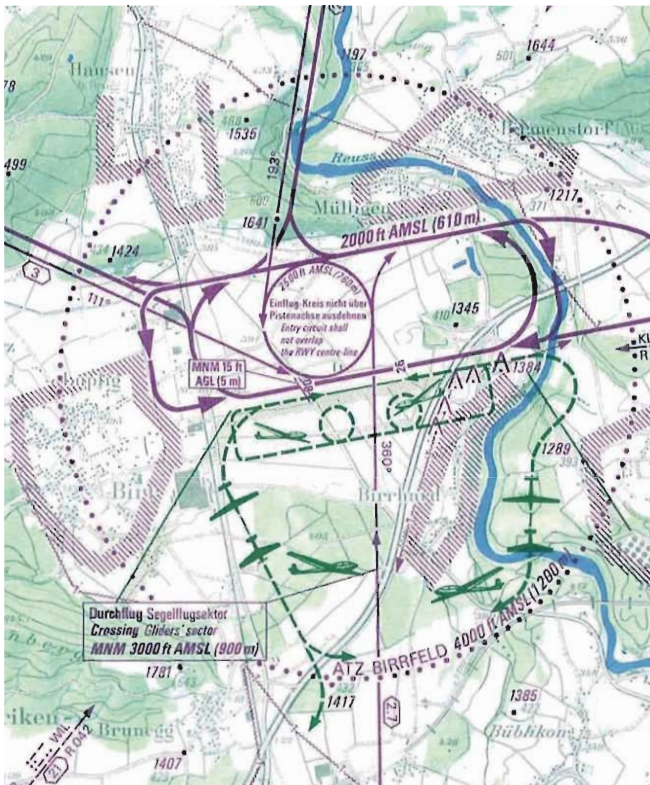


Abbildung 16: Sichtanflug- und Landekarte-ICAO. (schraffierte lila Linie: Für Motoflugzeuge für zu meidende Räume) Quelle: Lärmbelastungskataster Flughafen Birrfeld

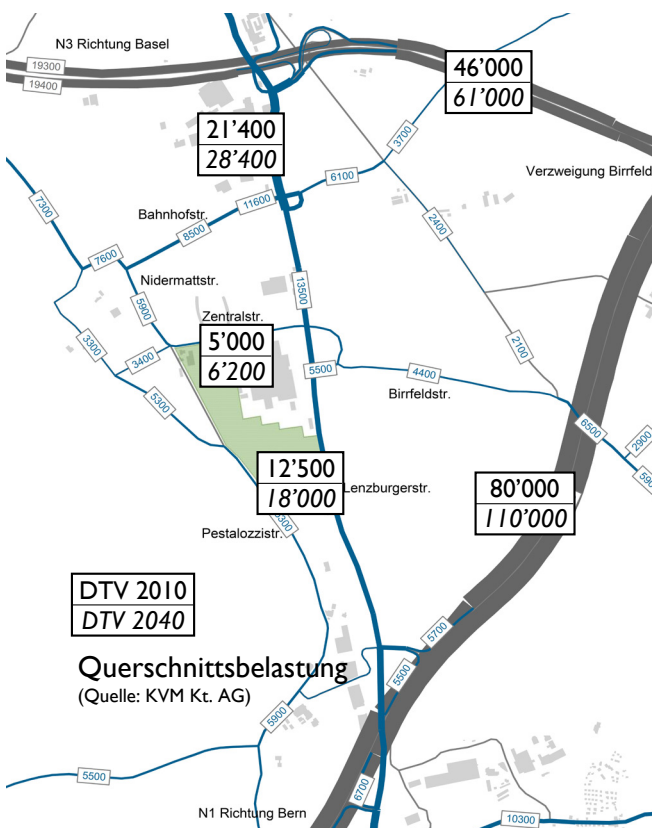


Abbildung 17: Grossräumige Erschliessung des Areals Grossacher-Grändel inklusive Belastungsvolumen MIV für den IST-Zustand 2010 und den Prognosehorizont 2012 (Quelle KVM Kt. AG)

Das Areal liegt gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser ausserhalb des Gefahrenbereiches für Hochwasser.

Luft: Im Bereich des Masterplangebiets stehen keine Resultate von Immissionsmessungen zur Verfügung. Für die Beurteilung wurden deshalb die Messwerte von Baden herangezogen. Gemäss der Messdaten Baden Schönaustrasse lag der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im Jahr 2017 bei 22 ·g/m<sup>3</sup> und damit unterhalb des Grenzwertes von 30 ·g/m<sup>3</sup>.

Auch bezüglich Feinstaub (PM<sub>10</sub>) konnte der Grenzwert von 20 ·g/m<sup>3</sup> im Jahr 2017 mit 13 ·g/m<sup>3</sup> eingehalten werden.

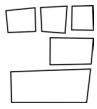
Bezüglich Ozon (O<sub>3</sub>) wurde der Stundenmaximalwert von 120 ·g/m<sup>3</sup> im Jahr 2016 jedoch während 167 Stunden überschritten.

## 5.2 Erschliessung

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Areal liegt in der Gabelung der beiden Autobahnen N1 auf dem Abschnitt Zürich-Bern und der N3 des Abschnitts Zürich-Basel. Die Vollanschlüsse Mägenwil auf die N1 und Brugg auf die N3 sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Aufgrund der Nähe zu zwei wichtigen nationalen Hochleistungsstrassen verfügt Birr über eine sehr gute grossräumige Erreichbarkeit mit dem MIV. Mit einer Fahrzeit von 35 Minuten lässt sich das Zentrum von Zürich sowie der Flughafen Zürich erreichen; das Zentrum von Basel kann in rund 45 Minuten erreicht werden. Gemäss einer Studie von Wüest und Partner (2017) sind von Birr aus mit einer Fahrzeit von 45 Minuten rund ein Fünftel aller Einwohner und ein Drittel aller Beschäftigten der Schweiz erreichbar. Dies entspricht nahezu 1.7 Millionen Einwohnern respektive 1.15 Millionen Beschäftigten (Stand 2014).

Das Areal selbst wird von den Kantonsstrassen Eigenämterstrasse/Pestalozzistrasse (Westen), Zentralstrasse (Norden) und der Bahnlinie und Lenzburgerstrasse (Osten) begrenzt. Die stark befahrene Lenzburgerstrasse bildet das Rückgrat der Erschliessung des Birrfelds und ist die direkteste Verbindung zwischen den beiden Autobahnanschlüssen (Abb. 17). Die heutige Erschliessung des Areals geschieht primär über die Zentralstrasse, an welche die beiden Torzufahrten des GE-Areals angebunden sind. Beim dreiarmligen Kreis Eigenämterstrasse ist bereits ein kleiner Fortsatz zur künftigen Erschliessung des Are-



als gebaut. Innerhalb des Arels sind keine durchgebundenen Strassen und Fusswegnetze vorhanden.

Im gesamten Raum Birrfeld wird gemäss kantonalem Verkehrsmodell bis ins Prognosejahr 2040 mit einer MIV Belastungszunahme von 30 bis 40% gerechnet.

**Öffentlicher Verkehr (ÖV)**

Die ÖV Erreichbarkeit von Birr ist markant schwächer gegenüber der MIV Erreichbarkeit. Das Erreichbarkeitspotenzial mit dem ÖV umfasst innerhalb einer Zeitisochrone von 45 Minuten rund 3% der Schweizer Beschäftigten, was rund einem Zehntel der MIV Erreichbarkeit entspricht (Wüest Partner, 2017).

Die ÖV-Erschliessung wird über die S-Bahn Haltestelle Birr und die beiden Bushaltestellen Birr, Bahnhof und Birr, Wyden gewährleistet. Der Bahnhof Birr liegt östlich des Arels auf der Bahnachse Brugg - Lenzburg und grenzt weder an den Perimeter des Arels noch liegt er im Siedlungsgebiet. Die Zugstrecke verläuft parallel zur Lenzburgerstrasse und wird von den beiden S-Bahnlinien S23 und S25 bedient. Durch die Überlagerung der beiden stündlich verkehrenden S-Bahnen ergibt dies rund einen 20'/40' Takt Richtung Brugg/Baden, respektive Muri/Lenzburg. Die Fahrt Richtung Brugg dauert 7 Minuten. Baden kann in 18 Bahnminuten erreicht werden. In die entgegengesetzte Richtung Lenzburg dauert die Zugfahrt 11 Minuten, respektive 19 Minuten bis weiter nach Aarau.

Die Bahnstrecke stellt eine wichtige, nationale und internationale Güterverkehrsverbindung dar. Unmittelbar nördlich des Arels betreibt die Firma Bertschi AG ein Güterverkehrs-Terminal.

Der Erschliessung des Bahnhofs Birr wird über die Buslinie 364, welche von Birr bis Brugg, Campus verkehrt, gewährleistet. Die Buslinie verkehrt fast durchgehend im 15 Minuten Takt und wird einzig in den morgendlichen und abendlichen Nebenverkehrszeiten zu einem 30 Minuten Takt ausgedünnt. Von der Starthaltestelle Birr, Bahnhof führt die Buslinie via Schlaufe Eigenämterstrasse/Pestalozzistrasse durch die beiden Ortskerne Birr und Lupfig und von dort weiter nach Hausen/Brugg. Die Buslinie nimmt primär eine Erschliessungsfunktion für die angrenzenden Gemeinden wahr. Die Fahrtzeit bis zum Bahnhof Brugg dauert fahrplanmässig 28 Minuten, ist in den Spitzenstunden jedoch anfällig für Verspätungen. Der südliche Teil des Arels gilt mit einer ÖV Güteklasse E als nicht erschlossen (Abb. 18).

**Veloverkehr**

Sowohl entlang der Pestalozzistrasse als auch der Eigenämterstrasse gibt es einen baulich separaten Fuss-/Veloweg. Auf der Zentralstrasse gibt es vom Wydenhof bis zum Bahn-

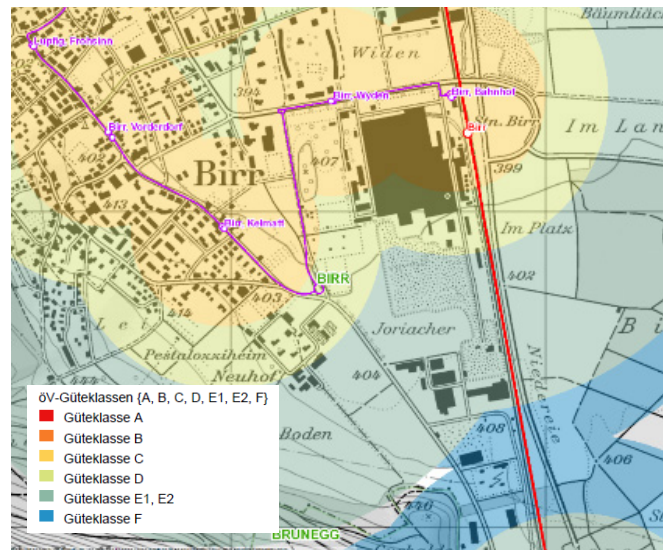


Abbildung 18: ÖV-Güteklassen. Quelle: Geoportal, Kanton Aargau

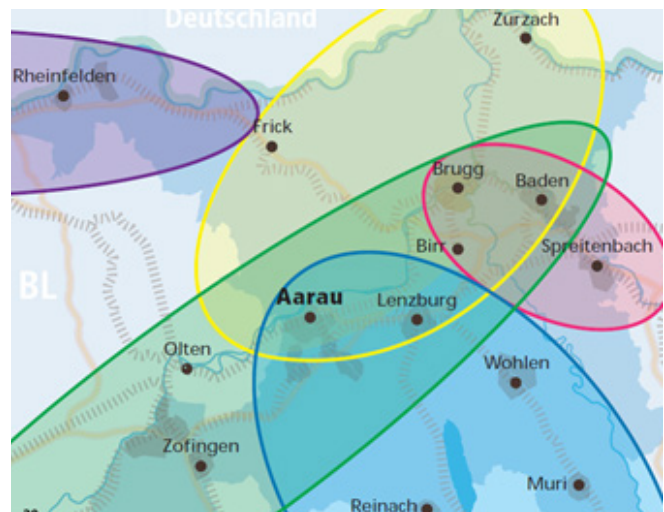


Abbildung 19: Branchenschwerpunkte Kanton Aargau. Quelle: Standortförderung Kt. AG (lila: Pharma; gelb: Energie- und Elektrotechnik; grün: Medizintechnik; rosa: ICT; blau: Kunststoff-/Maschinen-/Metallindustrie)

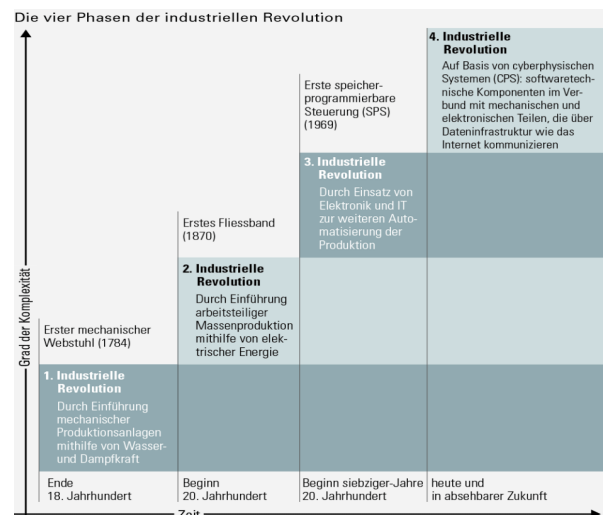


Abbildung 20: 4. Industrielle Revolution - Industrie 4.0. Quelle: Boston Consulting Group 2018



hof einen durchgängig, beidseitig markierten Velostreifen, welcher als Zubringer zum Bahnhof dient. Am Bahnhof Birr gibt es ausreichend Veloabstellplätze.

### Fussverkehr

Das Areal kann zu Fuss sowohl über die S-Bahn Haltestelle Birr als auch über die Bushaltestelle Birr, Wyden erreicht werden. Der Bahnhof selbst ist mit Rampen ausgestattet und verfügt über einen Hauptzugang im Norden und eine Personenunterführung im Süden. Von letzterer kann man heute jedoch weder ins Areal der GE noch in das Gebiet Grossacher-Grändel gelangen. Stattdessen führt die Personenunterführung weiter auf einem engen und schlecht ausgebauten Kiesweg (Eistäpfenstrasse) entlang des Bahntrasses via KIBAG Kies Birr AG bis weiter zur Industriestrasse. Weiter gibt es von der Eigenämterstrasse die Möglichkeit zu Fuss den unmittelbar beim Kreisel Eigenämterstrasse gelegenen Fussballplatz und den „BBC-Hügel“ zu erreichen.

### 5.3 Parkierung

Auf dem Grundstück befinden sich zwei oberirdische Parkierflächen. Im Nordbereich parallel zur Zentralstrasse sind rund 200 Parkplätze vorhanden. Unmittelbar nördlich, des innerhalb des Areals gelegenen Fussballplatzes ist eine weitere Parkierfläche mit rund 300 Stellplätzen vorhanden. Beide Parkierflächen werden über die Zentralstrasse erschlossen und sind mittels Mietvertrags zwischen der GE und dem Grundeigentümer ABB für die Deckung des Parkplatzbedarfs der GE Belegschaft ausgelegt.

### 5.4 Marktsituation

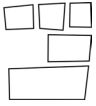
In Birr gibt es total 478'000 m<sup>2</sup> gewerbliche Fläche (Büro, Verkauf, Gastgewerbe, Industrie, Infrastruktur). Industrielle Nutzungen machen mit 377'000 m<sup>2</sup> Flächenbedarf einen Anteil von rund 80% aus und liegen damit über dem kantonalen Wert vom knapp 50%. Dieser hohe Wert kommt primär durch die Industrieflächen von GE und Kabel Brugg zustande. In den vergangenen Jahren wurden in der Gemeinde Birr im Mittel ca. CHF 3 Millionen Investitionen pro Jahr für Hochbauten im Industriebereich getätigt, was Hinweise auf die knappen verfügbaren Grundstücke und die relativ schwache Marktnachfrage gibt. Die Nachfragesituation im Bereich Büro- und Gewerbeflächen (exklusiv reine Logistikzentren), ist aufgrund fehlender, kurzfristig verfügbarer und grosser Industrieflächen schwierig zu fassen. Gemäss Aussage der Standortförderung des Kantons Aargau besteht eine Nachfrage in Birr und Umgebung, besonders in den Bereichen Büro, Labor, Energie, Technologie, Werkstätten und Medizintechnik. Zudem besteht eine Nachfrage nach Data Warehouse/Service, Logistik und Parkierungsanlagen. Nach Aussage der Standortförderung sind Ansiedlungsprojekte von Firmen in der Vergangenheit schon gescheitert, weil sie in Birr und Umgebung nicht die notwendigen Flächen zur Verfügung stellen konnten. Das Beispiel des Technologie-Giganten Google, der seine Daten nach Lupfig in ein Hochsicherheitszentrum des Internetdienstleisters Green zügelt (Aargauer Zeitung vom 09.09.2018) zeigt die Marktnachfrage bei Verfügbarkeit von baureifem Land. Das Gebäude soll im Frühjahr 2019 eröffnen.

Die Analyse der Standortförderung zeigt in Abbildung 19 die Lage und die Überschneidung folgender räumlich konzentrierter Branchencluster: Pharma, Energie- und Elektrotechnik, Medizintechnik, ICT und Kunststoff-/Maschinen-/Metallindustrie.

### 5.5 Nutzung

In einer internen Studie von KM&P und UC'NA Architekten wurde das Nutzungspotenzial des Planungsperrimeters untersucht. Daraus ging hervor, dass grundsätzlich aufbauend auf den Branchenclustern drei typologisch unterschiedliche Nutzungskonzepte bestehen können:

- **Birr Tech:** (Abb. 21) KMU-orientierte Gewerbe, Dienstleistung und Industrieansiedlung  
Bereich 1: eher kleinteilig und im High-Tech-Segment angesiedelt  
Bereich 2: grossflächige Gewerbe- und Industrienutzungen
- **Birr 4.0:** (Abb. 20 und 22)  
Bereich 1: auf 4.0 orientierte KMUs im Bereich Forschung, Entwicklung, Dienstleistung, Ausbildung, Prototyping und Kleinserienproduktion  
Bereich 2: Smart Factory Produktion und Logistik 4.0 sowie Data Warehouse/ IT Service/ Startup, Robotik, Bio Tech und E-Mobility



- **Birr RD&P:** Vollintegrierte, auf cyberphysischen Systemen basierende und auf individualisierte Kundenwünsche ausgerichtete Unternehmungen, die sich von der Forschung, Entwicklung, Fertigung und Auslieferung eines Produkts an den Endkunden bis hin zum Recycling, einschliesslich der damit verbundenen Dienstleistungen an einem Ort erstrecken, können den ganzen Prozess oder Teile davon abdecken (Abb 23).

Die Umsetzung dieser drei typologisch unterschiedlichen Nutzungsanforderungen sollen durch den Masterplan in Teilen oder vollständig ermöglicht werden. Dazu soll städtebaulich aufgezeigt werden, dass diese Anforderungen in hoher Qualität mittels der Spielregeln des Masterplans umgesetzt werden können. Dies wird im Kapitel 6.1 nachgewiesen.

### 5.5.1 Zusammenfassung in einem Bild

Auf der Abbildung 24 (SWOT zur Markt- und Standortanalyse (Strengths=Stärken, Weaknesses=Schwächen, Opportunities=Chancen, Threats=Gefahren)) werden die wichtigsten Erkenntnisse aus vorherigen Analysen und aufgezeigten Rahmenbedingungen zusammengefasst:

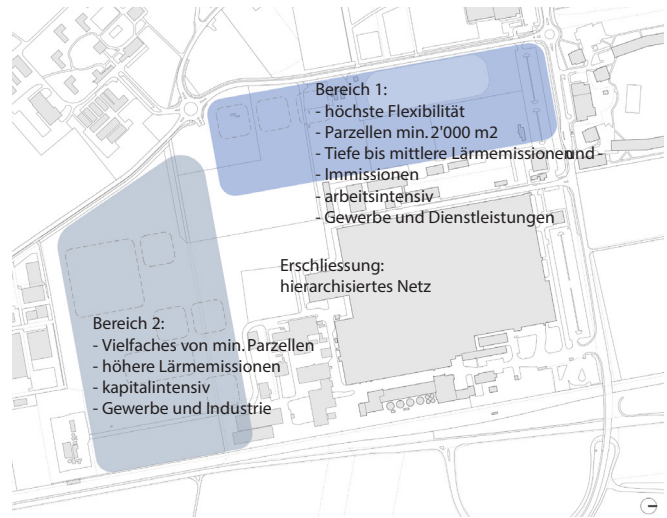


Abbildung 21: Übersichtsplan - Birr Tech

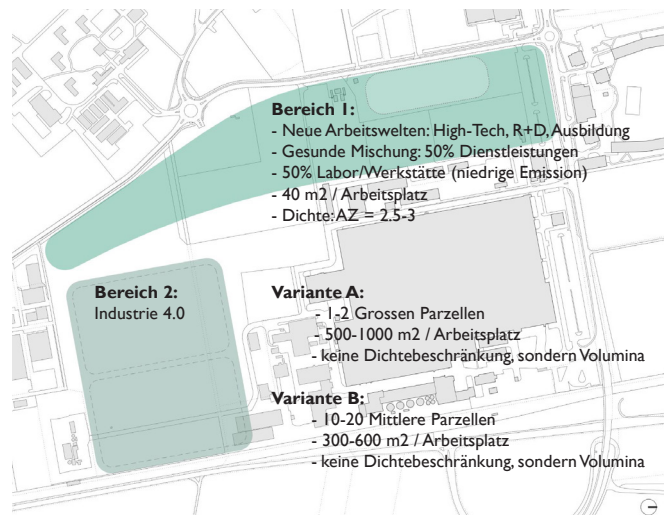


Abbildung 22: Übersichtsplan - Birr 4.0

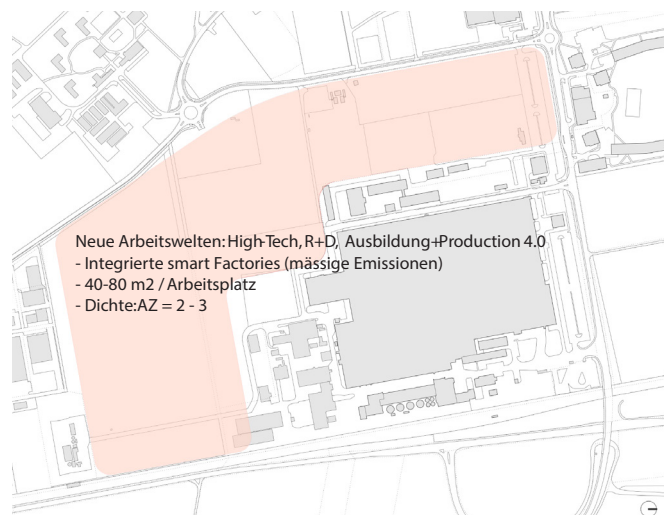


Abbildung 23: Übersichtsplan - Birr RD&P (Research, Development & Production)



Abbildung 24: SWOT zur Markt- und Standortanalyse

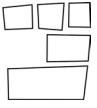


Abbildung 25: Masterplanentwurf - Städtebauliche Konzeption



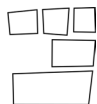


## 6 MASTERPLAN

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

„Zuerst müssen wir sagen, dass wir die Zone keineswegs mit dem Quartier gleichsetzen können. Die Zone ist kein Quartier, sie ist höchstens Surrogat eines Quartiers; sie ist sowohl vom ästhetischen wie vom materiellen Standpunkt aus ein unbefriedigendes Gebilde. Es erweist sich, dass die Gleichförmigkeit der Zone keine wirklich sinnvolle Einheit ist.“ (Lucius Burckhardt und Markus Kutter, Wir selber bauen unsere Stadt, 1953)

Durch die Veränderung der gesellschaftlichen und individuellen Wertvorstellungen, der Arbeitsinhalte und -prozesse, der Produktionsmethoden und der Chance der Reindustrialisierung durch Digitalisierung müssen in Zukunft Arbeitszonen integrative und qualitative Lebensräume werden. Nur damit können Talente begeistert werden, um sich an diesen Orten niederzulassen. Begegnung, Sport, Erholung, Verpflegung, Spass und Spiele sind unmittelbare und zwingend verfügbare Möglichkeiten im Arbeitsumfeld. Bildung und Forschung sind Voraussetzung und umfassende Betreuungsstrukturen ein Standard, der heute von diesen Talenten eingefordert wird.



Die Herausforderungen zur Planung dieses Gebietes sind deshalb vielschichtig. Neben den gesellschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind die Ziele von Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer (siehe Kap. 3.2) mit den realen Marktbedingungen in einem städtebaulichen Konzept langfristig tragfähig abzubilden.

In Anlehnung an das oben genannte Zitat von Luzius Burckhardt liegt unserem Ansatz die städtebauliche Vorstellung eines zukunftsfähigen Quartiers zugrunde, das in der Vernetzung und Anbindung zu den anderen Quartieren komplementär ein Teil des Ganzen, das heisst, Teil von Brunegg, Birr und Lupfig wird.

Um im Spannungsfeld notwendiger Festlegungen zur Qualitätssicherung und Zielerreichung und einer optimalen Flexibilität für die Baubereiche zu bestehen, werden dem Masterplan folgende städtebaulichen Merkmale zu Grunde gelegt:

- Einbezug des GE-Areals und des Gebietes Eistäpfe in das Quartier Grossacher-Grändel
- Räumliche Anbindung und gestaltete Übergänge in die umliegenden Quartiere, insbesondere das Wyde Quartier
- Massstäblichkeit bei den Übergängen vom Siedlungsraum Wohnen zur Mischnutzung Quartier Grossacher-Grändel
- Definierte Aussenräume (Strassen, öffentliche publikumsorientierte Verbindungen) durch raumwirkende Beziehungen der Gebäude untereinander
- Räumlich präzise gesetzte Orientierungspunkte (Hochpunkte)
- Nutzung der Intimität der Topographie, insbesondere des BBC-Hügels
- Erlebbar kollektive Grünräume, hierarchiebildend und identitätsstiftend
- Attraktive öffentliche Durchwegungen in Ost-West-Beziehung vom neuen südlichen Zugang zur Bahn via „Turbinenplatz“<sup>6</sup> über den „Pestalozziplatz“ ins Dorf (Sport, Wohnen, Kultur) bzw. zum Neuhof, in Nord-Süd-Richtung vom Pestalozziplatz über den „Brown Boveri Platz“ zum Wydehof und ins Wydequartier (Wohnen, Verpflegung, Freizeit, Gemeindeverwaltung, Einkauf)
- Logische, einfach lesbare Erschliessung
- Verbesserung der OV-Güteklasse

Der Städtebau konzentriert sich zur Umsetzung der oben genannten Merkmale vor allem auf die Entwicklung des „Quarterraums“ und die räumlichen Bezüge zur Bebauung sowie die Frei- und Grünräume (Abb. 25 - 28).



Abbildung 26: Bebauungstypologie - Birr Tech



Abbildung 27: Bebauungstypologie - Birr 4.0

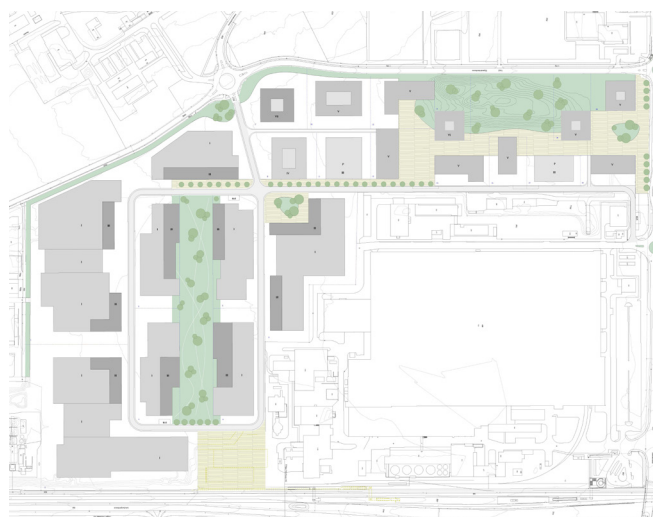


Abbildung 28: Bebauungstypologie - Birr RD&P

<sup>6</sup>Die in Anführungs- & Schlusszeichen stehenden Ortbezeichnungen bezeichnen neue Platznahmen im Masterplan

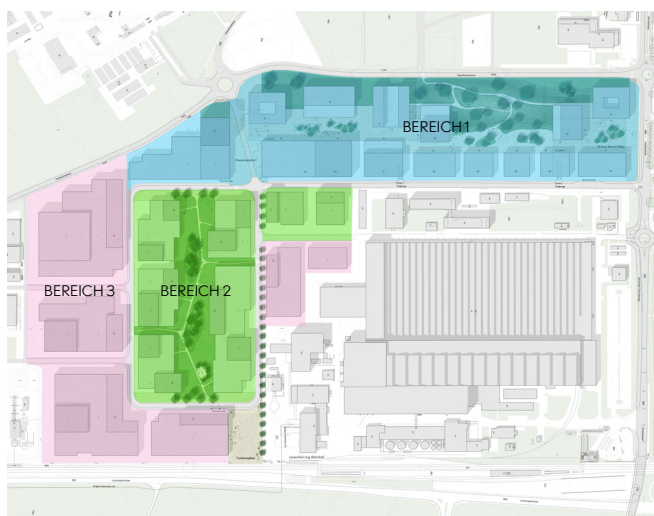


Abbildung 29: Übersichtsplan Bereiche - Städtebauliche Konzeption

Zudem werden die Aspekte der wirtschaftlichen Tragbarkeit, Gebietsverdichtung, Nutzungen und der Erschliessungsräume zur Stärkung der Interaktion im Planungsgebiet berücksichtigt.

Ein Hauptmerkmal des städtebaulichen Konzepts liegt auf dem Aussenraum. Die Grünräume (Parkinsel und BBC-Hügel) und die publikumsorientierten Erschliessungsräume (Plätze, Raumfolgen und Strassenräume) bilden das städtebauliche Rückgrat der Entwicklungen in den Baufeldern und sichern die Qualität der Entwicklung. Damit bekommen die Baufelder die notwendige Flexibilität, um marktattraktiv zu sein. Die geographische Ausrichtung der Bebauung wird von den vorhandenen Hallen und Industrie-Strukturen im Umfeld aufgenommen.

Im Masterplangebiet werden drei Bereiche definiert (Abb. 29 - Übersichtsplan Bereiche- Städtebauliche Konzeption): Der Bereich 1 hat eine campusartige Bebauung und leistet damit den massstäblichen Übergang des Siedlungsraums zur Grossmasstäblichkeit der Bereiche 2 und 3 und zur bestehenden Industriezone (GE). Der Bereich 1 nimmt vorrangig Nutzungen für neue Arbeitswelten auf. Die Bereiche 2 und 3 erlauben mit einfachen städtebaulichen und erschliessungstechnischen Regeln, dass die aus der Standortanalyse hervorgegangenen drei typologischen Nutzungsanforderungen (siehe Kapitel 5.5) erfüllt werden können.

### Bereich 1

Im Norden des Areals parallel zur Eigenämterstrasse befindet sich der Bereich 1. Dieser wurde typologisch als „Campus“ entwickelt. Die Topographie dieses Bereiches wird durch neue Bauungen entlang des bestehenden BBC-Hügels und einer allgemein zugänglichen Frei- und Grünfläche auf dem bestehenden BBC-Hügel geprägt. Der Bereich 1 zeichnet sich durch eine hohe räumliche Durchlässigkeit der Bebauung mit kleineren Baufeldern auf.

Mit der Verteilung der städtebaulichen Dichte und der versetzten Positionierung der Volumina (vorspringenden Gebäudekanten) wird entlang der befestigten Freifläche ein öffentlicher Raum aufgespannt. Dadurch wird die Platzführung von Nord nach Süd durch unterschiedliche publikumsintensive Freiräume definiert. Zudem werden Treff- und Orientierungspunkte im Areal sowie wichtige Adressbildungen geschaffen. Die räumliche Beziehung zur Wohnzone der „Wyde“ wird im Norden von Bereich 1 mithilfe höherer Gebäude und dem „Brown Boveri Platz“ hergestellt. Dieser Übergang erstreckt sich räumlich über die Zentralstrasse hinaus bis zum Wydehof und ist durch die Stellung und Grösse seiner umrandenden Bauten definiert.

Der Bereich 1 reagiert mit unterschiedlichen Bautypologien (Punkthäuser und strassenbegleitende Langhäuser) auf den einzelnen Baufeldern auf die Topographie und die Nutzungsanforderungen (u.a. neue Arbeitswelten, Forschung und Entwicklung). Die Höhenentwicklung der Bebauung beträgt zwischen 18 m und 27 m und einem Hochpunkt von 50 m am südlichen Ende der durchlaufenden Verbindungsachse. Die Anlieferung erfolgt primär entlang der internen Erschliessungsstrasse Nord-Süd.

### Bereich 2

Der Bereich 2, genannt „Parkinsel“, ist charakterisiert durch differenzierte Fluchten (zurückspringende Aussenwände) entlang einer zentral angelegten Grünfläche und einer grossen Flexibilität bezüglich Baudichte durch Abstufungen der Fassade entlang des Grünraums. Um einen angemessenen Spielraum in der Umsetzung und den Erhalt des zentralen Grünraums zu gewährleisten, wird pro Baufeld ein Baubereich entlang der Grünfläche (Tiefe 10 m) mit einer maximalen Überbauungsziffer von 40% definiert. Damit findet eine differenzierte Verzahnung zwischen Grünfläche und Bebauung statt. Entlang des Parks darf nur 1/3 der Gebäudelänge über 16 m bis zu 24 m Gebäudehöhe gebaut werden. Im übrigen Teil der Baufelder gilt die volle maximale Gebäudehöhe von 24 m.



### **Bereich 3**

Im Süd-Ost-Teil des Areals befindet sich der Bereich 3. Dieser ist nutzungsmässig der Ansiedlung von 4.0 Industrie als Schwerpunkt vorbehalten. Die in diesem Bereich vorgesehene Bautypologie erlaubt es, die baulich-räumlichen Anforderungen an die digitalisierte Produktion umzusetzen. In diesem Bereich ist die Gebäudehöhe grundsätzlich bis zu 20 m und 1/3 der Gebäudegrundfläche darf bis zu 28 m überbaut werden. Die städtebauliche Konzeption im Bereich 3 zeigt, dass eine bauliche Verdichtung durch grosse (bis sehr grosse) Hallen nicht nur betrieblich sinnvoll ist, sondern auch den städtebaulichen Kontext zu stärken vermag. Die gewählte Bebauungstypologie stärkt ferner die Ränder des Areals und entlastet den zentralen Grünraum in der Arealmitte. Die Gebäude auf dem Bereich 3 können neben der arealinternen Erschliessung auch aus der bestehenden Eistäpfen- und Jöriacherstrasse beliefert werden. Falls aus der internen Erschliessungsstrasse des Masterplans eine zusätzliche Zufahrtstrasse in das nördlich gelegene GE-Areal hergestellt wird, können weitere Gebäudekompositionen im Masterplan zu den benachbarten Bestandsgebäuden der GE hin entwickelt werden.

### **Adressbildung**

Der Masterplan behandelt auch die Fernwirkung des Areals für das Landschaftsbild und die bauliche Beziehung zu der gegenüberliegenden Dorfstruktur und der Industriezone. Zur klaren räumlichen Orientierung wird im südwestlichen Eckbereich des Masterplangebiets mit einem 50 m hohen Gebäudevolumen ein klarer Fokus gesetzt. Der Hochpunkt beinhaltet idealerweise Mischnutzungen und dient städtebaulich zur Akzentuierung des Randes des Planungssperimeters. Die vorgeschlagene Höhe des Gebäudes ist sowohl eine Bestrebung zur Verdichtung im Mass der Verträglichkeit für die ländliche und industrielle Umgebung als auch ein Erscheinungs- und Orientierungspunkt im Areal. Dazu wird durch Platzierung des Gebäudevolumens an der publikumsorientierten Freifläche eine eigentliche Eingangssituation geschaffen. Ein optimaler Übergang vom Areal zur Kantonsstrasse (Pestalozzistrasse) wird durch adäquate Fassadenversätze an den Gebäuden (max. Fassadenlänge ohne Versatz 40 m) gewährleistet.

Der Masterplan soll die Erstellung von unterschiedlichen Neubauten ermöglichen. Er sichert eine geordnete, den Gestaltungsansprüchen entsprechende Bebauung.

Die festgelegten baulichen Vorschriften für eine optimale Entwicklung im Masterplan sind in Anhang 8 und 9 (Masterplankarte A / B - Baufelder und Bebauungsregeln) detailliert dargestellt.





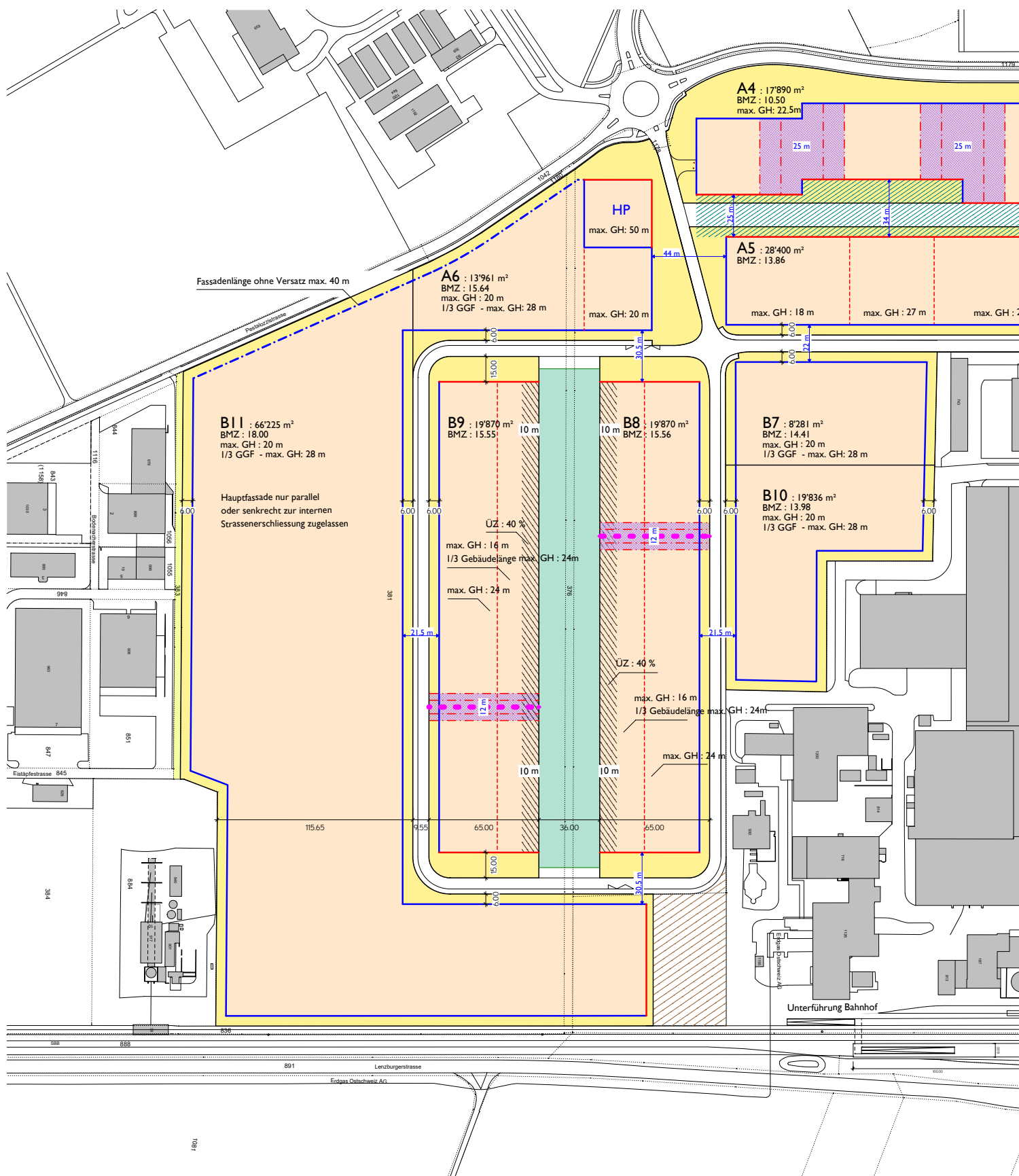
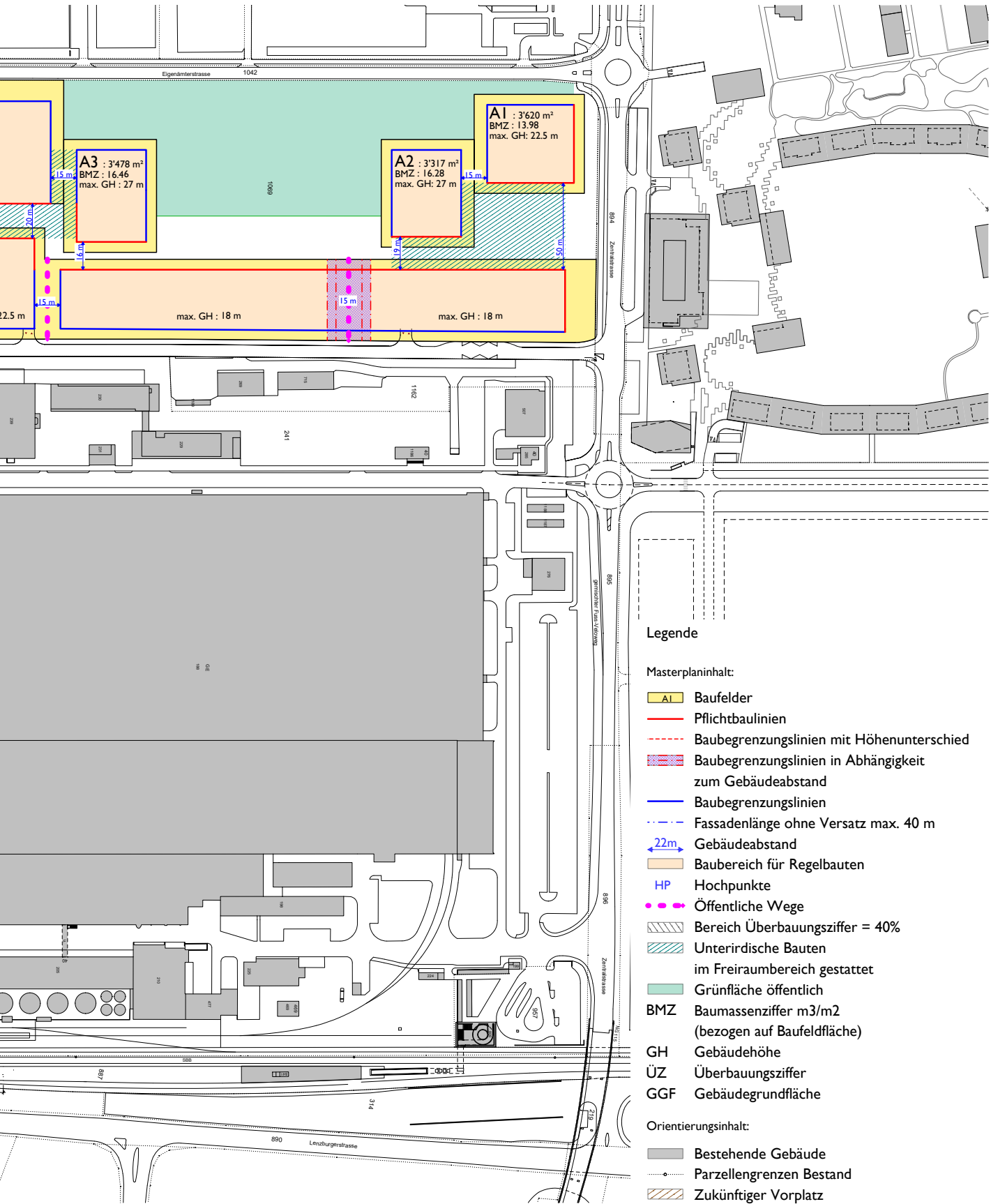


Abbildung 30: Masterplankarte A - Baufelder und Bebauungsregeln - Masterplan Industriareal Grossacher und Grändel



**Legende**

**Masterplaninhalt:**

- A1 Baufelder
- Pflichtbaulinien
- Baubegrenzungslinien mit Höhenunterschied
- Baubegrenzungslinien in Abhängigkeit zum Gebäudeabstand
- Baubegrenzungslinien
- Fassadenlänge ohne Versatz max. 40 m
- Gebäudeabstand
- Baubereich für Regelbauten
- HP Hochpunkte
- Öffentliche Wege
- Bereich Überbauungsziffer = 40%
- Unterirdische Bauten im Freiraumbereich gestattet
- Grünfläche öffentlich
- BMZ** Baumassenziffer m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (bezogen auf Baufeldfläche)
- GH** Gebäudehöhe
- ÜZ** Überbauungsziffer
- GGF** Gebäudegrundfläche

**Orientierungsinhalt:**

- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- Zukünftiger Vorplatz



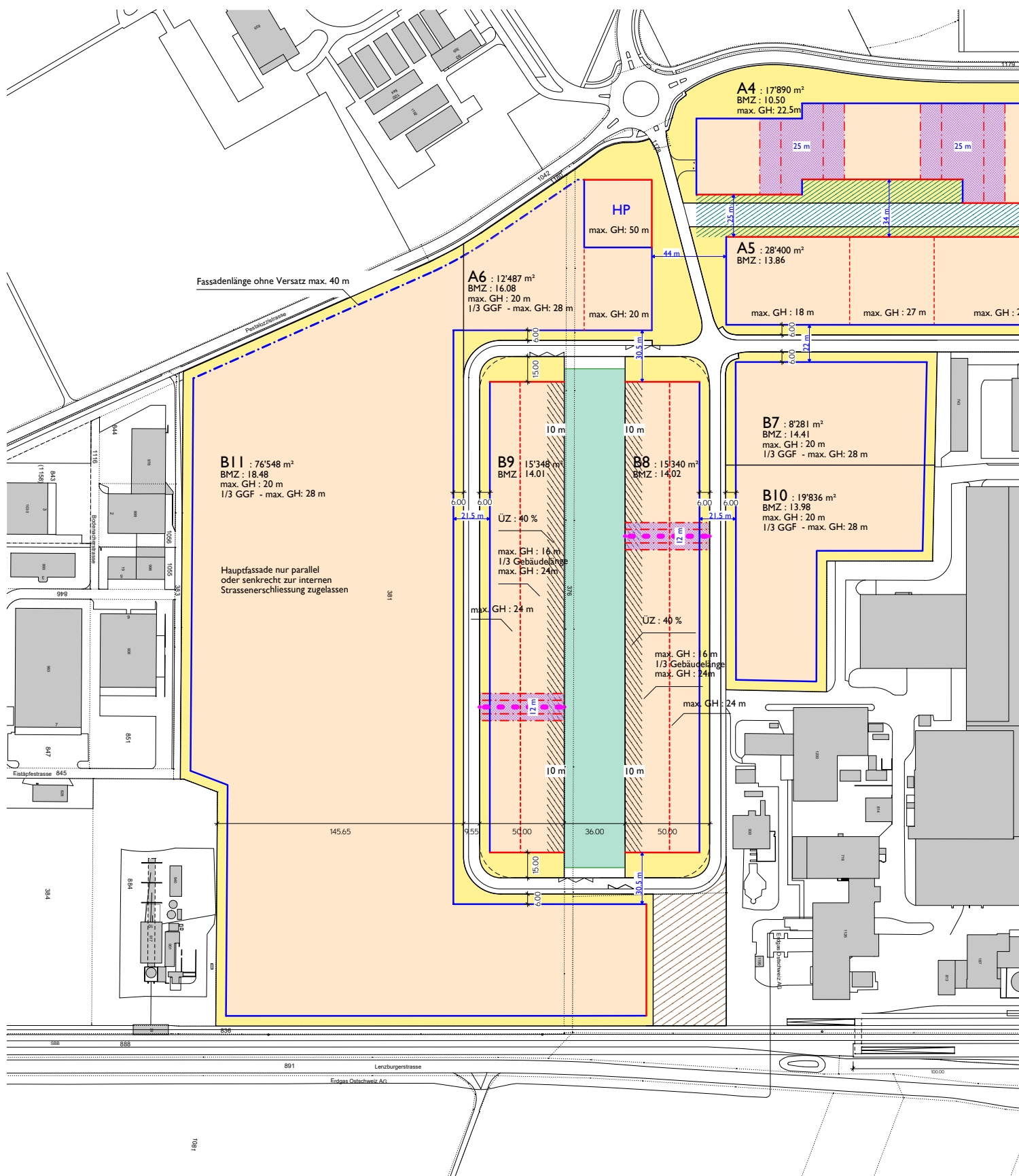
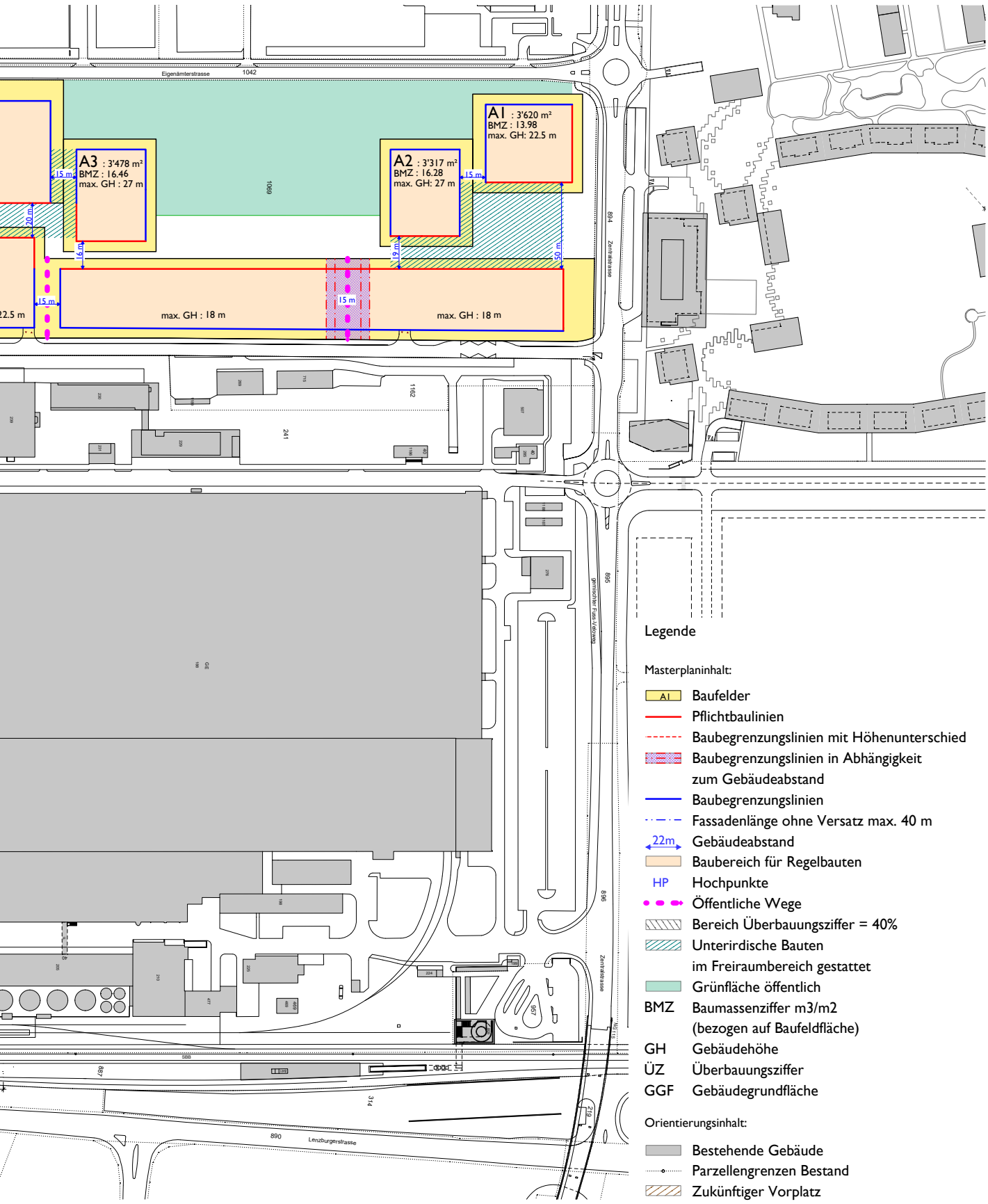


Abbildung 31: Masterplankarte B - Baufelder und Bebauungsregeln - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel





Legende

Masterplaninhalt:

- AI Baufelder
- Pflichtbaulinien
- Baubegrenzungslinien mit Höhenunterschied
- Baubegrenzungslinien in Abhängigkeit zum Gebäudeabstand
- Baubegrenzungslinien
- Fassadenlänge ohne Versatz max. 40 m
- Gebäudeabstand
- Baubereich für Regelbauten
- HP Hochpunkte
- Öffentliche Wege
- Bereich Überbauungsziffer = 40%
- Unterirdische Bauten im Freiraumbereich gestattet
- Grünfläche öffentlich
- BMZ Baumassenziffer m3/m2 (bezogen auf Baufeldfläche)
- GH Gebäudehöhe
- ÜZ Überbauungsziffer
- GGF Gebäudegrundfläche

Orientierungsinhalt:

- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- Zukünftiger Vorplatz



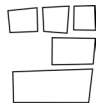
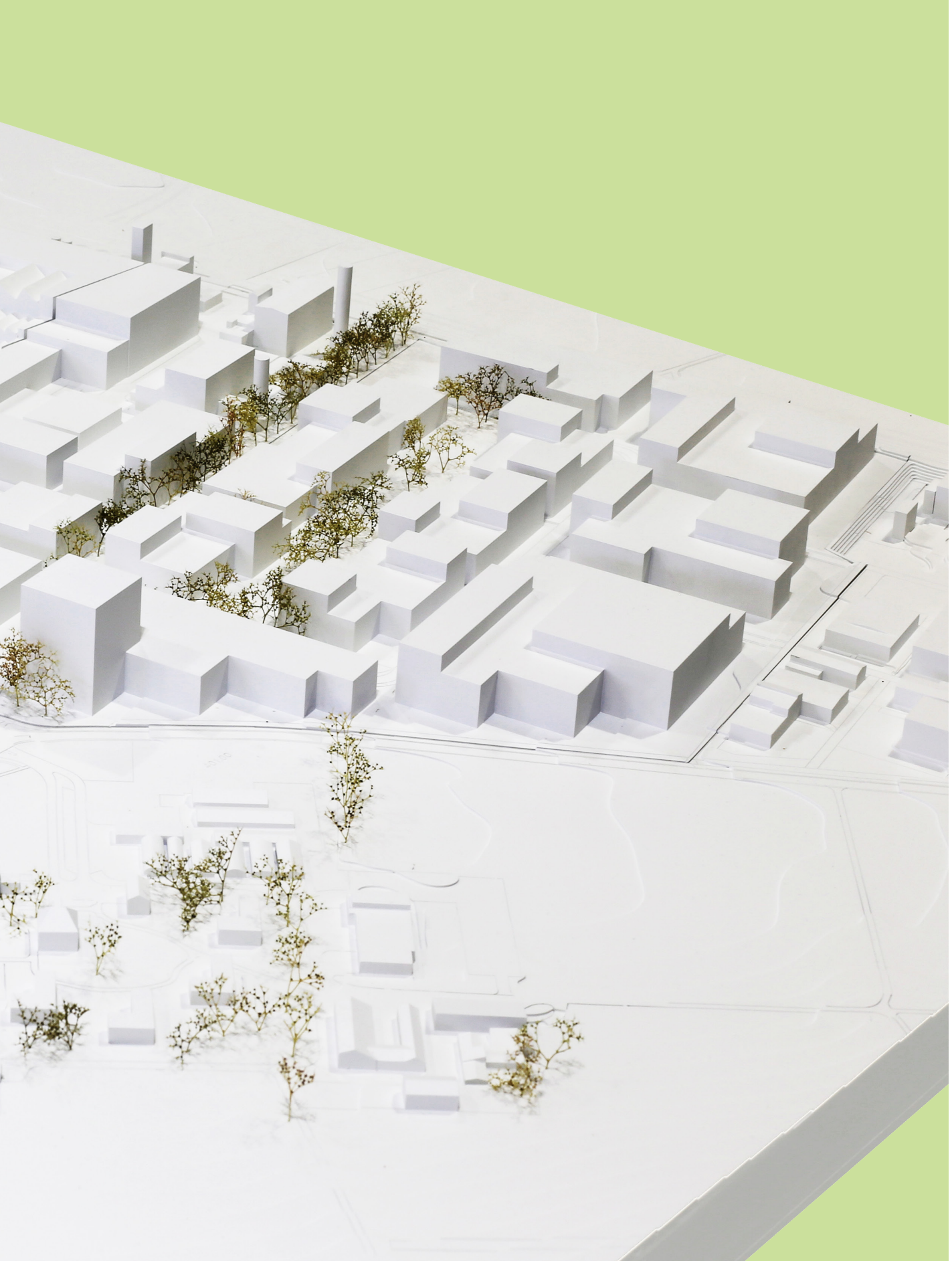


Abbildung 32: Modellfoto - Masterplanentwurf - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel





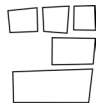
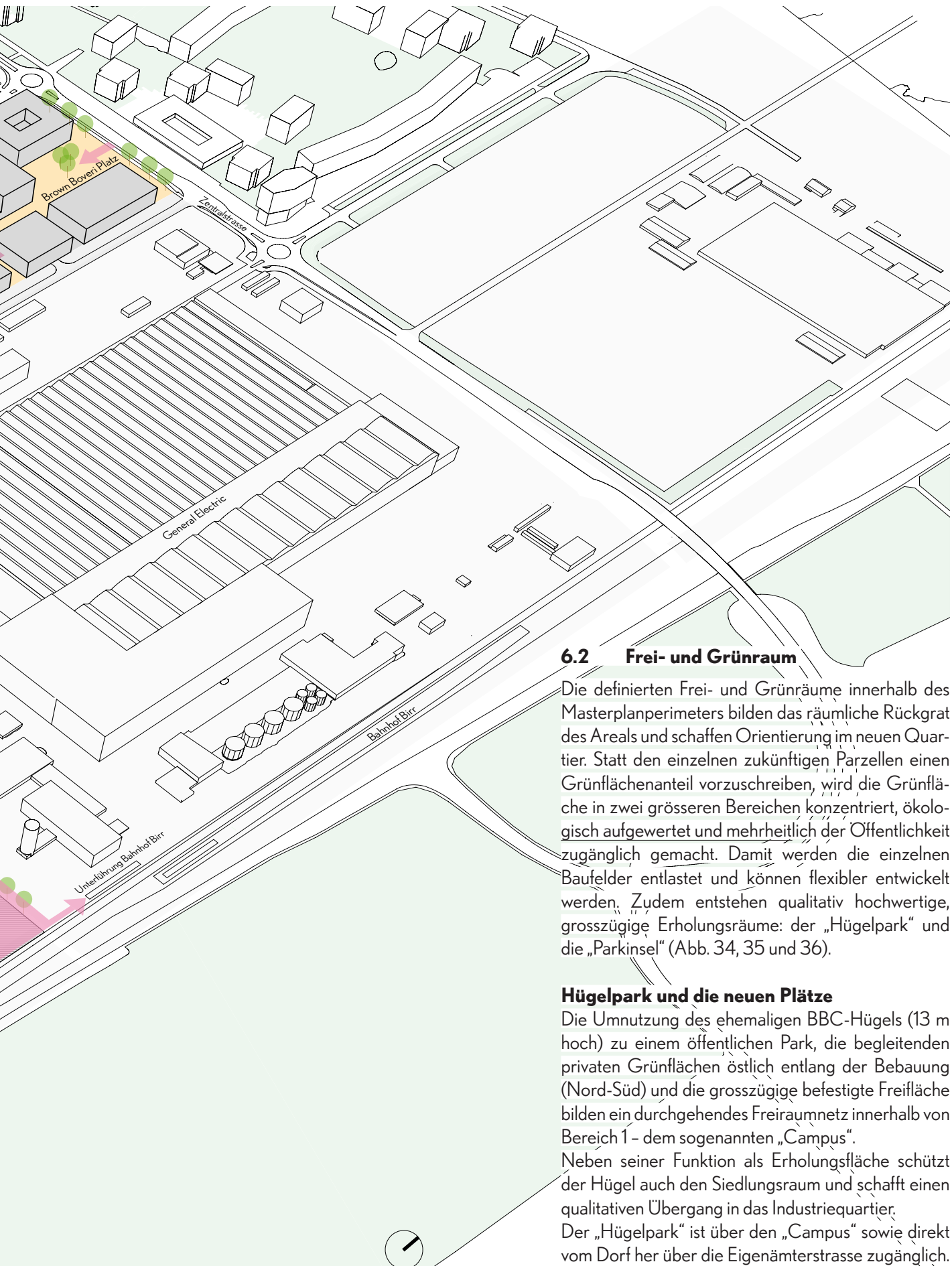


Abbildung 33: Isometrie - Zugänglichkeit Grün- und Freiraum - Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel





## 6.2 Frei- und Grünraum

Die definierten Frei- und Grünräume innerhalb des Masterplanperimeters bilden das räumliche Rückgrat des Areals und schaffen Orientierung im neuen Quartier. Statt den einzelnen zukünftigen Parzellen einen Grünflächenanteil vorzuschreiben, wird die Grünfläche in zwei grösseren Bereichen konzentriert, ökologisch aufgewertet und mehrheitlich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Damit werden die einzelnen Baufelder entlastet und können flexibler entwickelt werden. Zudem entstehen qualitativ hochwertige, grosszügige Erholungsräume: der „Hügelpark“ und die „Parkinsel“ (Abb. 34, 35 und 36).

### Hügelpark und die neuen Plätze

Die Umnutzung des ehemaligen BBC-Hügels (13 m hoch) zu einem öffentlichen Park, die begleitenden privaten Grünflächen östlich entlang der Bebauung (Nord-Süd) und die grosszügige befestigte Freifläche bilden ein durchgehendes Freiraumnetz innerhalb von Bereich 1 – dem sogenannten „Campus“. Neben seiner Funktion als Erholungsfläche schützt der Hügel auch den Siedlungsraum und schafft einen qualitativen Übergang in das Industriequartier. Der „Hügelpark“ ist über den „Campus“ sowie direkt vom Dorf her über die Eigenämterstrasse zugänglich.



Die Grünflächen beim Pestalozzirkreisel sowie entlang der Eigenämterstrasse bis zum Fusspunkt des Hügels werden den jeweiligen Baufeld-Eigentümern zugeordnet und sind privat.

Der neu geschaffene „Brown Boveri Platz“ am nordseitigen Eingang in das Areal bildet den Auftakt des „Campus“. Der Platz wird über drei neue Gebäudevolumina (im Baufeld A1, A2 und A5) und dem auf der gegenüberliegenden Seite der Zentralstrasse im Ausbau geplanten Wydehof definiert. Damit kann über den Platz eine Verbindung und ein räumlicher Bezug zum Wydenquartier geschaffen werden.

Der „Campus“ erstreckt sich entlang Nord-Süd gerichteten Bebauungen von der Zentralstrasse bis zum vorgeschlagenen Hochpunkt am Kreisel. Mit dem „Campus“ wird ein für den Fuss- und Veloverkehr attraktiver Weg und Ort geschaffen und damit die fussläufige Durchwegung innerhalb des Areals in Nord-Süd-Richtung gestärkt. Die Aufenthaltsqualität im „Campus“ wird durch die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, Bäume, Grüninseln und einen barrierefreien Belag entlang der Fassade verstärkt.

Am südlichen Ende bildet der „Pestalozziplatz“ den Abschluss des „Campus“. Der Platz schafft gleichzeitig den Übergang in den Arealbereich 2 und 3. Er ist als Mischverkehrszone mit einem Tempolimit von 30 km/h ausgebildet. Der Platz wird durch die angrenzenden Bebauungen der Baufelder (A4, A5 und A6) umfasst und durch den vorgesehenen Hochpunkt geprägt. Der Hochpunkt schliesst die Nord-Süd-Achse ab und verbindet durch die weite Sichtbarkeit das Quartier mit dem Umland.

### Parkinsel und Bahnhofvorplatz

Der Grünraum im Bereich 2 und 3 ist in Ost-West-Richtung orientiert und als parkartiger Landschaftsraum mit einer artenreichen einheimischen Begrünung aus robusten, raumwirksamen Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Der Park hat eine Fläche von 14'000 m<sup>2</sup> und ist als öffentlich zugänglicher und attraktiver Grünraum mit teilweise verdichteter Vegetation sowie Begegnungs- und Aufenthaltsflächen für die Beschäftigten des Quartiers konzipiert. Innerhalb der Parkfläche bildet ein befestigtes Wegnetz eine sichere fussläufige Verbindung. Der Park wird zweiseitig durch eine Bebauung umfasst, die unmittelbar an die Grünfläche grenzt. Die Erschliessung des Parks erfolgt am westlichen und östlichen Rand direkt von der Erschliessungsstrasse her und in Nord-Süd Richtung durch zwei versetzte Durchgänge, die auch die dahinterliegende Bautiefe zum Park erschliessen. (Abb. 33-Isometrie - Zugänglichkeit Grün-Freiraum)

Durch die Umnutzung des ehemaligen Ferro-Grundstücks (Eigentum GE) entsteht die Chance, den Bahnhofstempel von Süden her neu zu erschliessen. Mit dem „Turbinenplatz“ am östlichen Arealrand entsteht ein neuer Ankunfts-

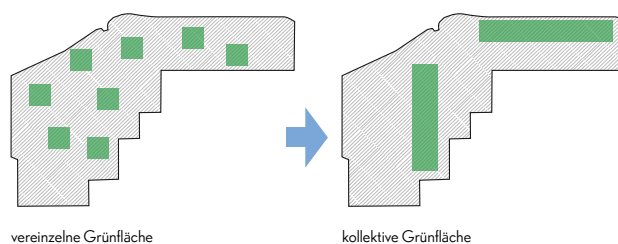


Abbildung 34: Piktogramm - Zusammensetzung des Grünraums - Masterplanentwurf Industrieareal Grossacher und Grändel

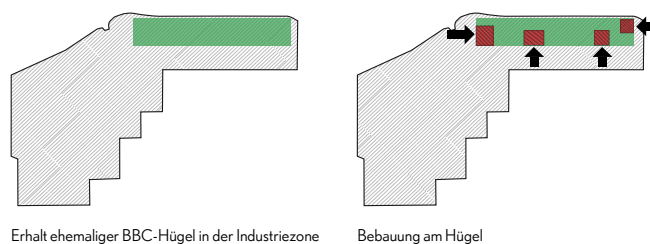


Abbildung 35: Piktogramm - Bauungskonzept am Hügel „Campus“ - Masterplanentwurf Industrieareal Grossacher und Grändel

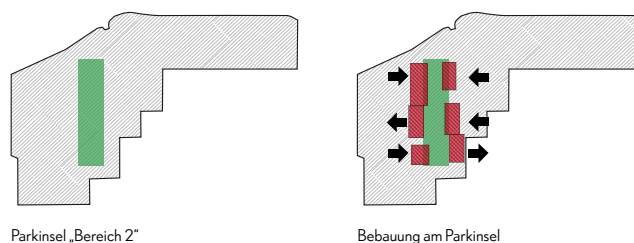


Abbildung 36: Piktogramm - Bauungskonzept „Parkinsel“ - Masterplanentwurf Industrieareal Grossacher und Grändel



Abbildung 37: Visualisierung - „Campus“



Abbildung 38: Visualisierung - „Parkinsel“

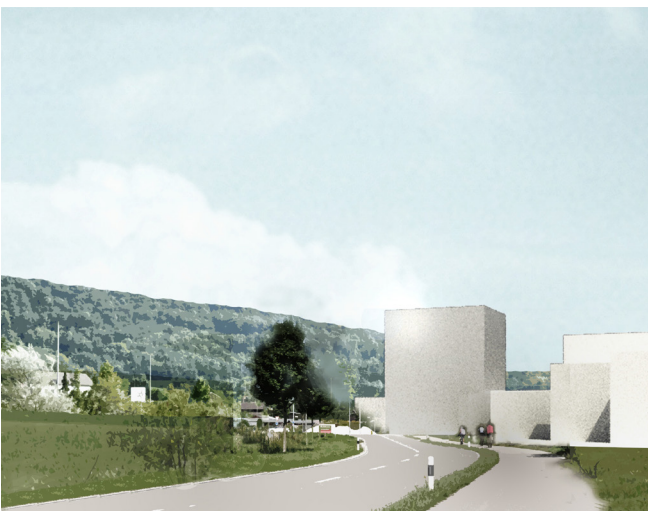


Abbildung 39: Visualisierung aus der Pestalozzistrasse

und Begegnungsort. Dieser bindet das Gebiet an die südliche Unterführung des Bahnhofs an. Die bestehende Unterführung kann mit einer allfälligen Perronverlängerung näher an diesen Zugang herangerückt werden, wodurch kürzere Wege und eine verbesserte Anbindung an den ÖV entstehen. Die Erschliessung und die Fuss- und Veloverkehrsverbindung vom „Pestalozziplatz“ zum „Turbinenplatz“ wird durch eine einseitige strassenbegleitende Baumreihe betont und qualitativ aufgewertet.

Der „Turbinenplatz“ ist ein neu geschaffener Umsteige- und Ankunftsort für den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr (Möglichkeit einer neuen Bushaltestelle der Linie 364). Er bietet neben Fahrradparkplätzen bei Bedarf auch Platz für „Kiss and Ride“- , „Park and Ride“- oder „Carsharing“-Angebote.

Die Lage, die Grösse sowie die vorgeschlagene Gestaltung der Frei- und Grünräume tragen zur positiven Adressbildung des neuen Quartiers bei und schaffen einen sozialen und ökologischen Mehrwert für Birr. (Abb. 37 / 38) Daneben wird die Einbindung von benachbarten Gebieten mit durchgängigen Freiräumen berücksichtigt und die Grünflächen werden ein integrierter Bestandteil der Umgebung und Landschaft. Die so entstehenden, weitgehend öffentlichen und zusammenhängenden hochwertigen Grünflächen umfassen 37'000 m<sup>2</sup>. Damit wird der minimal geforderte Flächenanteil von 15% der anrechenbaren Grundstücksfläche übertroffen.

Die publikumsorientierten öffentlichen befestigten Freiflächen „Brown Boveri Platz“, „Pestalozziplatz“, „Turbinenplatz“ und die Raumfolge im Campus, die den „Brown Boveri Platz“ mit dem „Pestalozziplatz“ verbindet umfassen weitere 31'000 m<sup>2</sup>.

Eine gesamte Übersicht der Parkinseln, privaten Grünflächen sowie des öffentlichen, publikums- und erschliessungsorientierten Raumes im Planungsperimeter befindet sich im Anhang 11 (Konzept Freiraum/ Grünfläche).

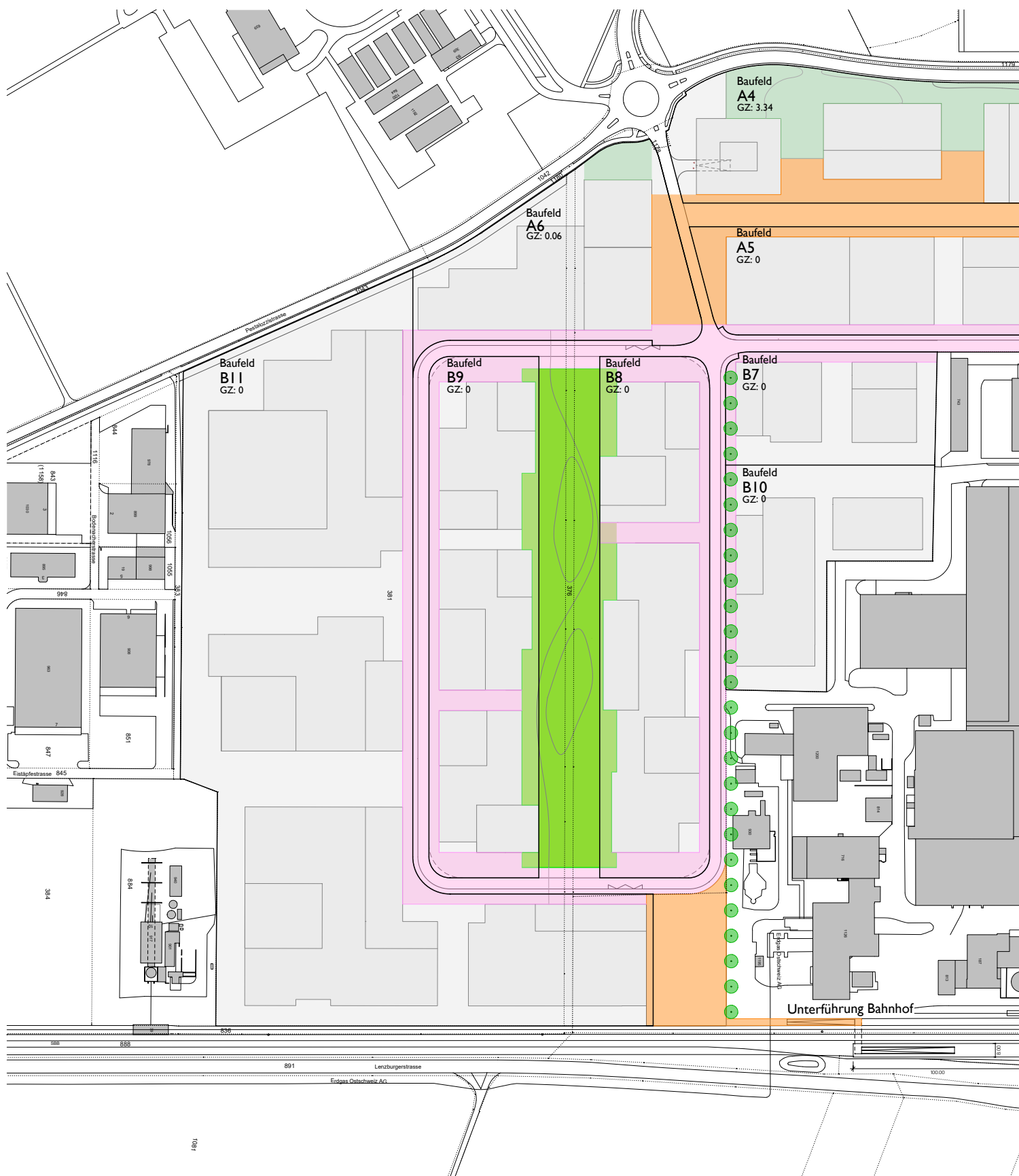
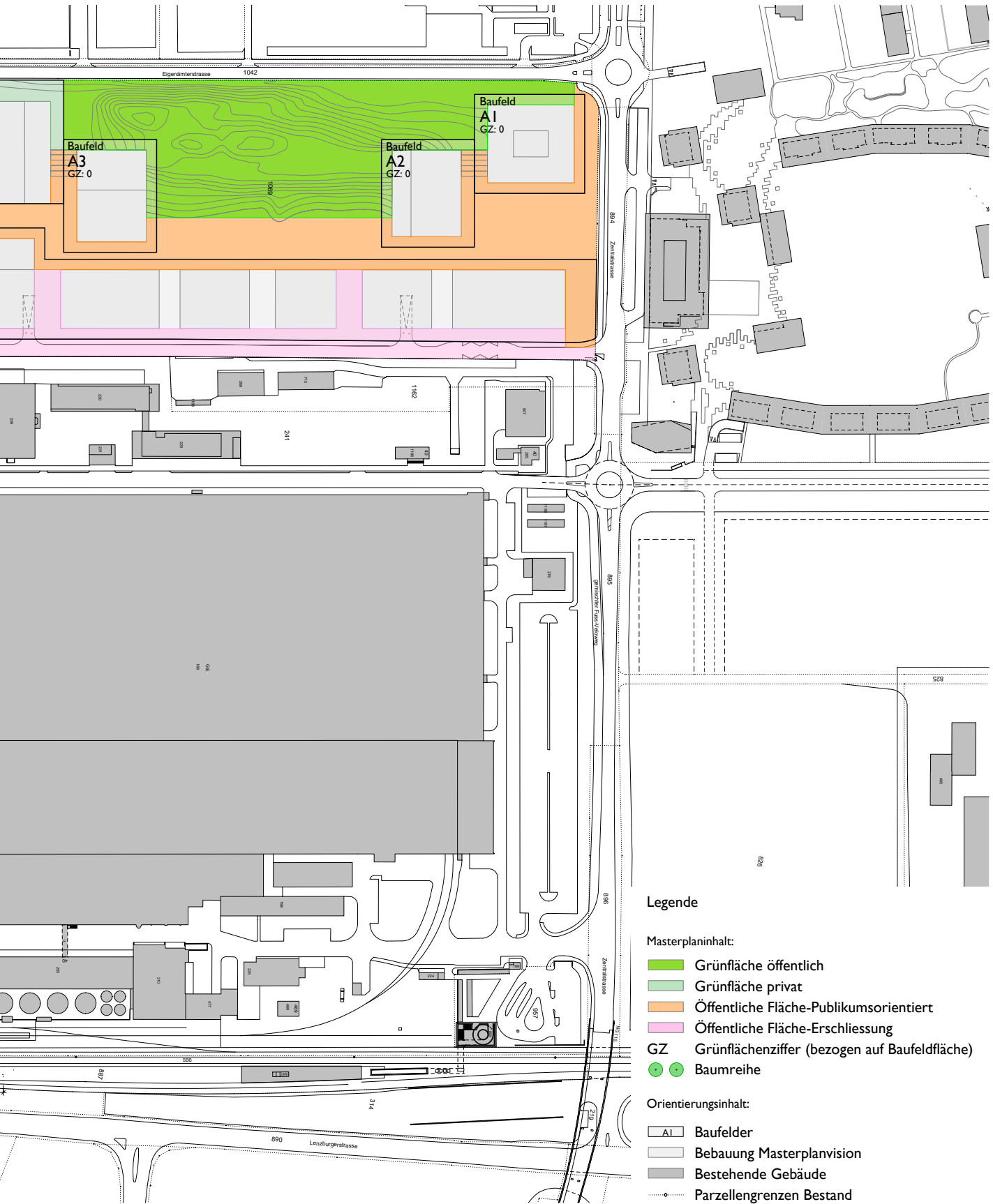


Abbildung 40: Konzept Freiraum/Grünfläche - Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel





Legende

Masterplaninhalt:

- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat
- Öffentliche Fläche-Publikumsorientiert
- Öffentliche Fläche-Erschliessung
- GZ** Grünflächenziffer (bezogen auf Baufeldfläche)
- Baumreihe

Orientierungsinhalt:

- A1** Baufelder
- Bebauung Masterplanvision
- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenzen Bestand



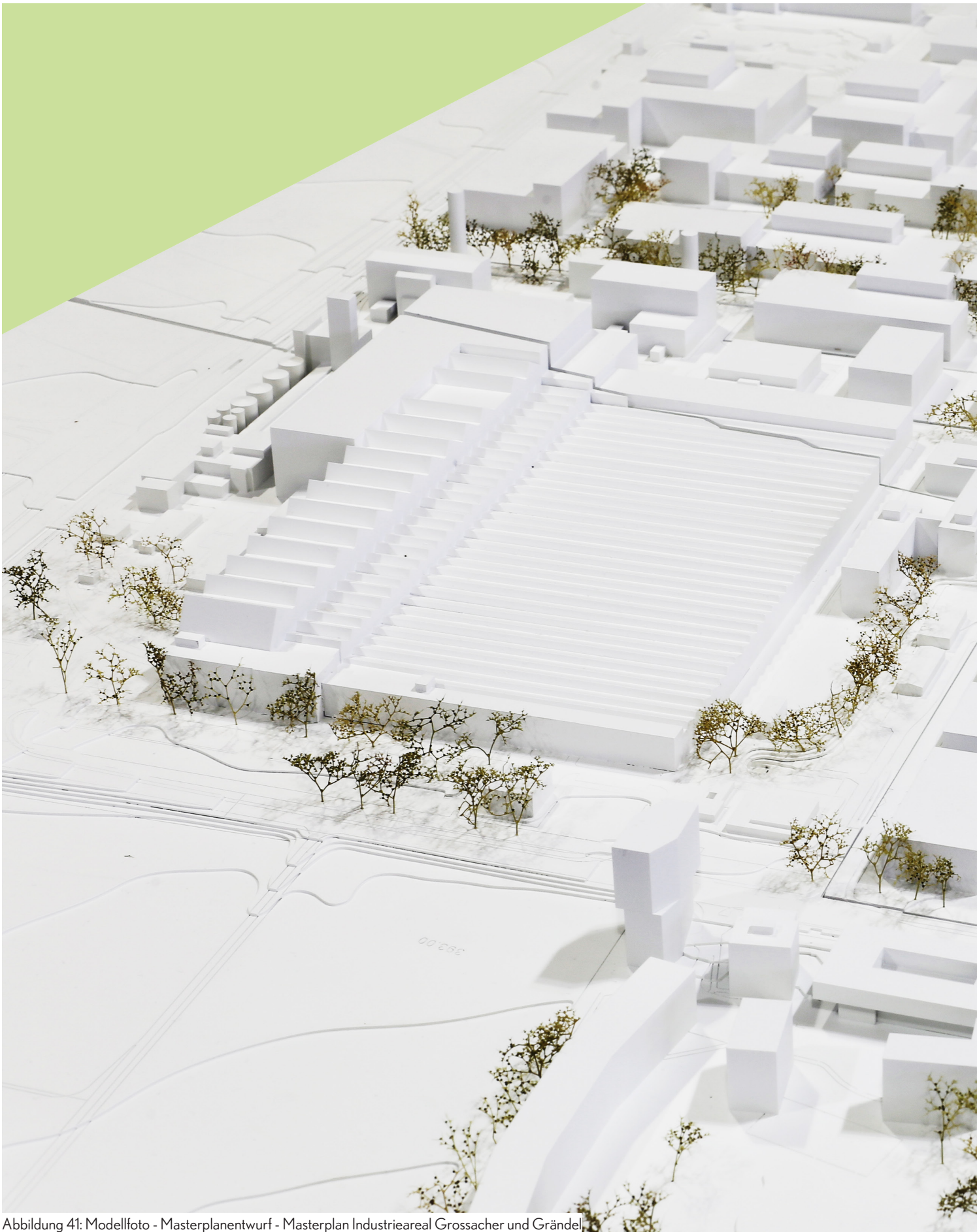
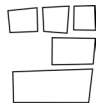
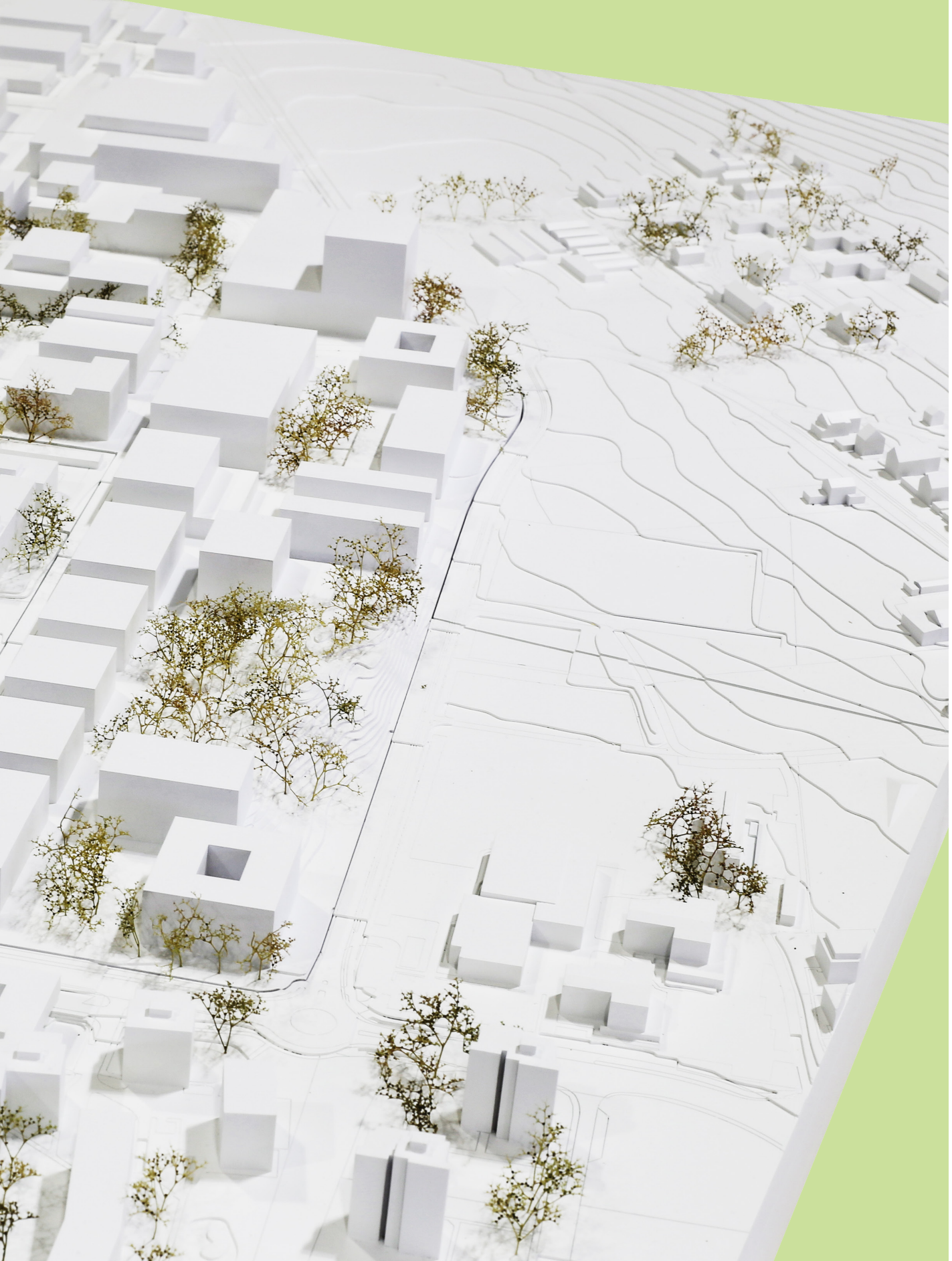


Abbildung 41: Modellfoto - Masterplanentwurf - Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel





### 6.3 Nutzung

Die städtebauliche Konzeption ist für die langfristige Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Firmen gemäss dem Entwicklungsschwerpunkt des Kantons ausgelegt. Die Marktabsorption braucht Zeit und fordert eine hohe Anpassungsfähigkeit der Bebauungsmöglichkeiten. Die städtebaulich geprüften Nutzungsanforderungen aus der Marktanalyse erlauben in der Sonderzone Grossacher-Grändel vielfältige Nutzungen.

Um die Ziele von Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer zu erreichen, ist eine hohe Freiheit bezüglich Nutzungs- und Bauordnung unabdingbar. Nicht zuletzt deshalb ist das Areal in drei Bereiche aufgeteilt, die aufgrund von Lage und übergeordneten städtebaulichen Qualitäten unterschiedliche Gebäudetypologien und Nutzungen ermöglichen.

#### Bereich 1

Durch die campusartige Vernetzung und Bebauung ist das Areal im Bereich 1 (Baufelder A1 bis A6) für die High-Tech-Nutzung hochwertiger Dienstleistungen ausgelegt. Die Hauptnutzungen liegen im Bereich Labor, Forschung, Entwicklung, Dienstleistung, Prototyping, Kleinserienproduktion, Bildung, und Freizeit. Für den Verkauf ist eine Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese sind räumlich und betrieblich/logistisch vernetzt und es entstehen geringere Lärmemissionen (ES III). Dazu können in diesem Bereich auch Gastronomie und standortunterstützende Hotellerie untergebracht werden. Im Erdgeschoss werden an räumlich wichtigen Orten, entlang der inneren Hauptachse publikumsorientierte Nutzungen mit einer Mindestnutzfläche von 80 m<sup>2</sup> vorgeschrieben (Abb 42).

#### Bereich 2

Im Bereich 2 (Baufelder B7 bis B9) liegt der Schwerpunkt der Nutzungen bei der industriellen Produktion, Entwicklung und Dienstleistung. Zudem können Labore, Forschung, Gastronomie und Bildung angeboten werden und es ist mit höheren Lärmemissionen (ES IV) zu rechnen. Für den Verkauf ist eine Fläche von bis zu 1'000 m<sup>2</sup> inklusive Tankstellen (Nettoverkaufsfläche) vorgesehen. Die Betriebe in diesem Bereich können aufgrund der Ausdehnungsmöglichkeit, der Anbindung und der Lage zum Beispiel vollintegrierte auf cyberphysischen Systemen basierende und auf individualisierten Kundenwünschen ausgerichtete Unternehmen sein. Sie können von der Forschung, der Entwicklung und Fertigung, der Auslieferung eines Produkts an den Endkunden bis hin zum Recycling, einschließlich der damit verbundenen Dienstleistungen, alles an einem Ort anbieten. In diesem Bereich haben die Erdgeschossnutzungen entlang des Parks direkten Zugang zu den begrünten Freiräumen als Ort der Gemeinschaft (Abb. 43).

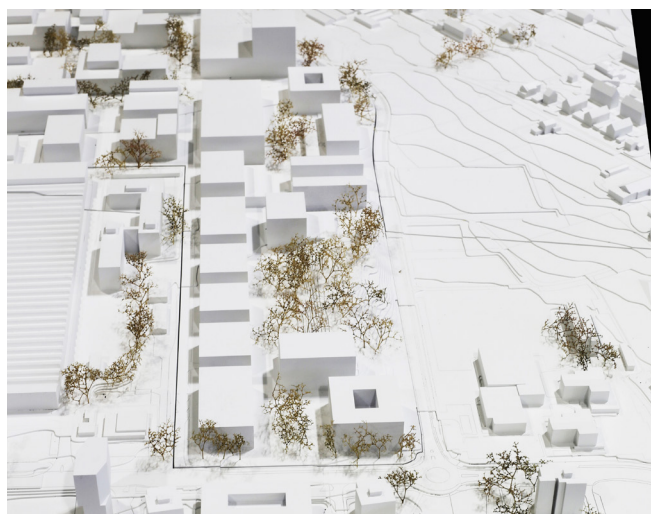


Abbildung 42: Modellfoto - Bereich 1



Abbildung 43: Modellfoto - Bereich 2



Abbildung 44: Modellfoto - Bereich 2 und 3



### Bereich 3

Das Nutzungsangebot im Bereich 3 (Baufelder B10 und B11) ist für grossflächigere industrielle Produktion, Robotik, Werkstätten und Dienstleistung, sowie eigenständige Logistik 4.0 und Lagerung mit höheren Lärmemissionen (ES IV) vorgesehen. Für den Verkauf ist eine Fläche von bis zu 250 m<sup>2</sup> (produktionsgebunden) vorgesehen. Ebenfalls sind in diesem Bereich Datacenter denkbar.

Durch die Ausdehnungsmöglichkeiten, die Anbindung und die Lage sind unterschiedlich grosse Betriebe mit einer hohen Entfaltungsflexibilität ansiedelbar (Abb. 44).

Beim Turbinenplatz sind Erdgeschosse mit „Gastro-“ beziehungsweise „Take-away-Angeboten“ vorgesehen. Aus den Kenntnissen der Störfalluntersuchung zur Erdgasleitung (siehe Kapitel 6.7) sind parallel entlang dem östlichen Arealrand in einer Tiefe von ca. 100 m keine sensiblen Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen vorzusehen.

Im Bereich 2 und 3 sollen nur betriebsnotwendige Unterkünfte erlaubt sein.

### Arbeitsplätze

Aufgrund der Nutzerflexibilität und den vorgesehenen Nutzungen wurden für die approximativen Abschätzungen der Anzahl der Arbeitsplätze, des Parkplatzaufkommens und der Fahrtenabschätzung folgende Kennzahlen des Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz (AP) zugrunde gelegt: Dienstleistung 40 m<sup>2</sup> pro AP und Industriesektor 250 m<sup>2</sup> pro AP. Dies würde bei maximaler Ausnutzung des Flächenpotenzials ca. 4'300 Arbeitsplätze ergeben.

Der Masterplan „Konzept Nutzungen“ (Anhang 12) definiert innerhalb der Sonderzone Grossacher-Grändel eine Sonderzone Grossacher-Grändel I, die vom Charakter her einer Zentrumszone ohne Wohnnutzung gleicht und zwei Sonderzonen Grossacher-Grändel II + III, die sich im Nutzungsmix insbesondere bezüglich Logistik (III) beziehungsweise Labor/Forschung/Bildung (II) und den möglichen Verkaufsflächen marginal unterscheiden und vom Charakter her einer Arbeitszone I und II entsprechen.

## 6.4 Dichte

Um einen angemessenen Spielraum in der Umsetzung und Gesamtentwicklung des Planungspereimeters zu gewährleisten, wird pro Baufeld eine maximale Baumassenziffer (BMZ) definiert. Durch die Baubegrenzungslinien und die maximalen Gebäudehöhen (GH) wird ein virtueller Mantel aufgespannt, in dem sich die Volumina entwickeln können. Das gesamte Masterplanareal weist eine maximale Baumassenziffer von 12.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bezogen auf die Masterplanperimeterfläche (251'100 m<sup>2</sup>) auf. Damit können auf dem Areal oberirdisch 3.13 Millionen m<sup>3</sup> Gebäudevolumen erstellt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der volumetrischen Entwicklung sind situativ Überbauungsziffern (ÜZ), Gebäudeabstände und Pflichtbaulinien definiert. Diese sichern neben den weiteren Planungsinhalten (Erschliessung, Grün- und Freiräume mit Durchwegung und Nutzungen) die unter Kapitel 6.1 beschriebenen Merkmale.

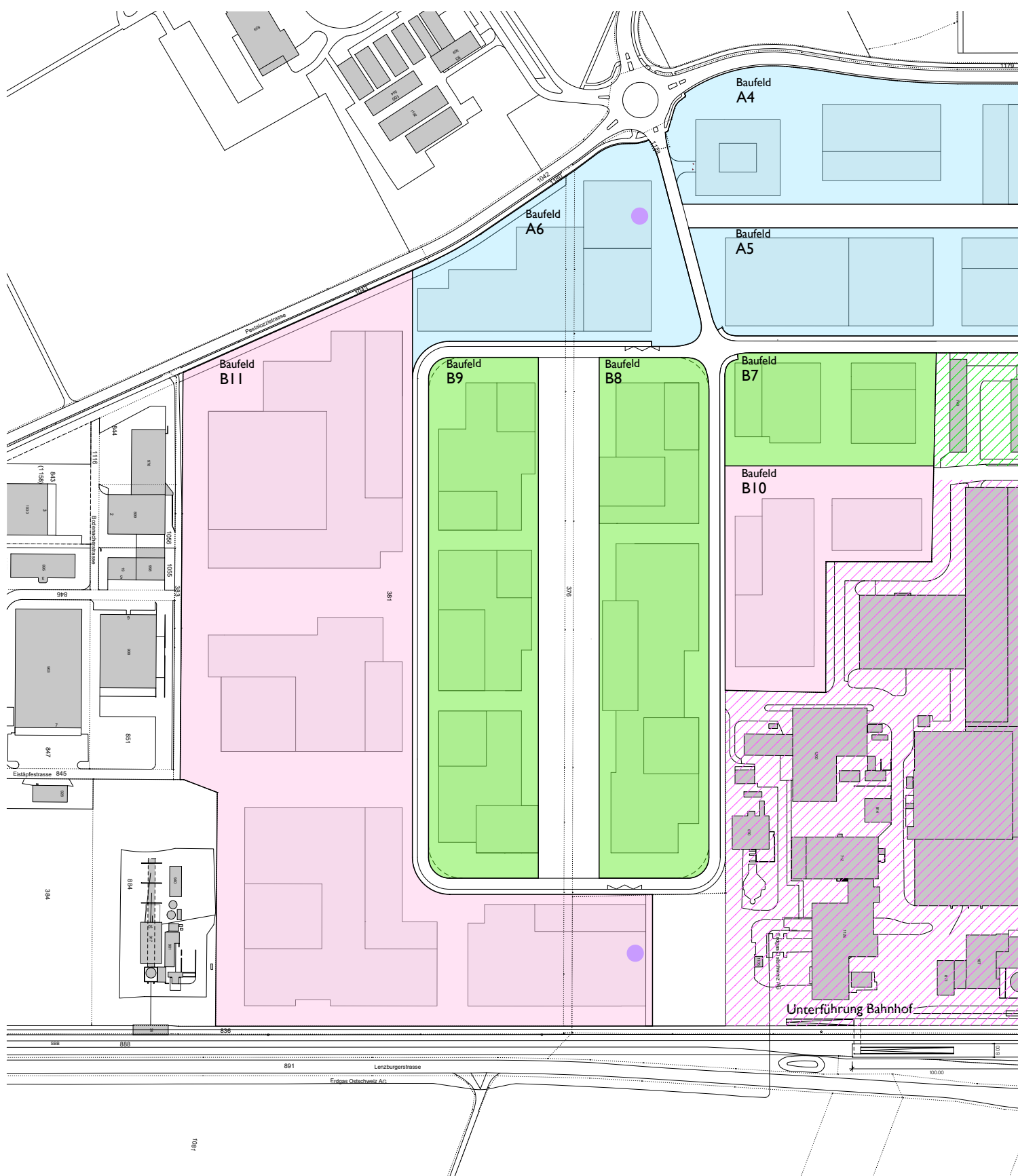
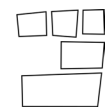
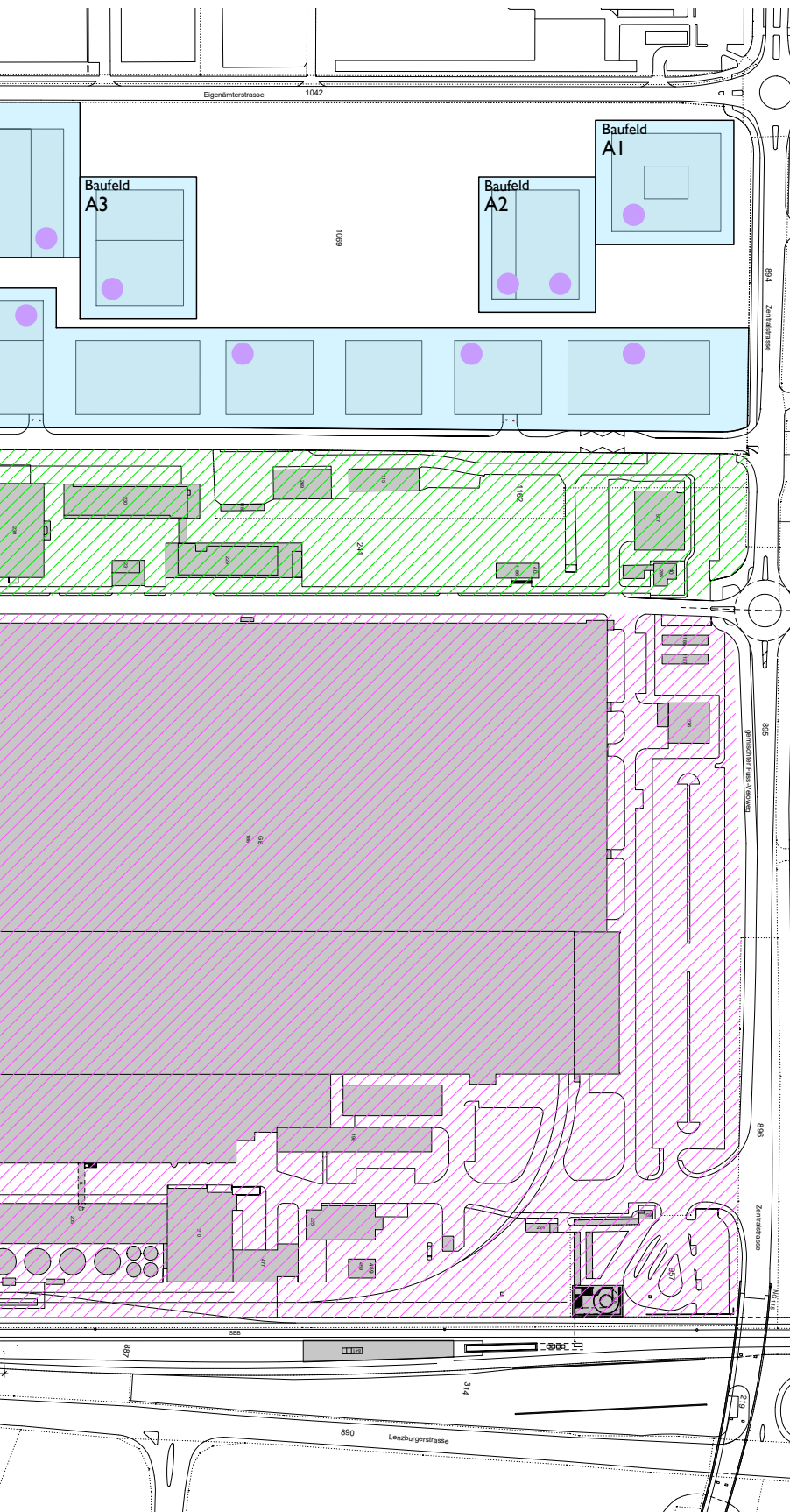


Abbildung 45: Konzept Nutzung - Sonderzone Grossacher Grändel - Masterplan Industriearéal Grossacher und Grändel



Legende

Masterplaninhalt:

- Publikumsorientiert Erdgeschoss min. 80 m<sup>2</sup>
- Sonderzone Grossacher-Grändel I
  - Industrie 4.0 (Digitale Produktion)
  - Gewerbliche Produktion
  - Dienstleistung
  - Werkstätten
  - Labor / Forschung
  - Gastronomie / Hotellerie
  - Bildung
  - Freizeit
  - Verkauf / bis 500 m<sup>2</sup>
  - ES III
- Sonderzone Grossacher-Grändel II
  - Industrie 4.0 (Digitale Produktion)
  - Industrielle Produktion
  - Dienstleistung
  - Werkstätten
  - Labor / Forschung
  - Gastronomie
  - Bildung
  - Verkauf / bis 1000 m<sup>2</sup> inkl. Tankstellen (Nettoverkaufsfläche)
  - ES IV
- Sonderzone Grossacher-Grändel III
  - Industrie 4.0 (Digitale Produktion)
  - Industrielle Produktion
  - Werkstätten
  - Dienstleistung
  - Logistik
  - Lagerung
  - Verkauf / bis 250 m<sup>2</sup> (produktionsgebunden)
  - ES IV

Orientierungsinhalt:

- AI Baufelder
- Bebauung Masterplanvision
- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- Ev. zukünftige Arbeitszone IA
- Ev. zukünftige Arbeitszone IB



## 6.5 Erschliessung

Insgesamt wird eine markante Verbesserung des ÖV und des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt, weshalb ein Modalshift hin zu diesen Verkehrsträgern aktiv gefördert wird. Nichtsdestotrotz bleibt der MIV Anteil hoch, da die nahegelegene Anbindung an die beiden Autobahnanschlüsse eine hohe MIV Attraktivität mit sich bringt. Der in die Berechnung eingeflossene und somit angestrebte Ziel-Modalsplit von 60% MIV, 25% ÖV, 5% Velo und 10% Fussverkehr ist unter anderem abhängig von:

- Nutzungsart: Je nach Nutzungen innerhalb des Areals variiert die Grösse des Einzugsgebiets sowie das Mass der Kundenfrequenz.
- Nutzende: Je nach Berufsfeldern werden längere oder eben kürzere Arbeitswege in Kauf genommen. Entsprechend variiert auch die Verkehrsmittelwahl des Arbeitsweges.

Da ausser dem Mikrozensus und allgemeinen Normwerten keine lokalspezifischen Angaben zum heutigen Modalsplit vorliegen und der Effekt von Angebotsveränderungen nur qualitativ bewertbar ist, wird eine Abschätzung des Modalsplits anhand vergleichbarer Referenzprojekte gezogen.

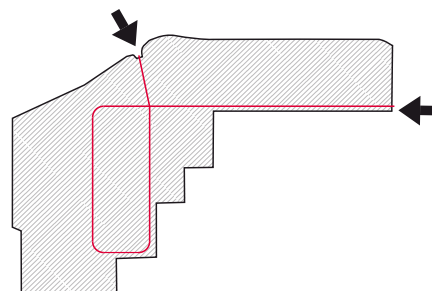
In den nachfolgenden Kapiteln wird für jeden Verkehrsträger auf die Details der Erschliessungsthematik eingegangen. Für eine Übersicht des gesamten Verkehrskonzepts (siehe Anhang 13: Konzept Verkehr).

### 6.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die bereits heute baulich vorgesehene Haupterschliessung sieht eine Anbindung des Areals am Kreisell Eigenämterstrasse vor. Durch das beträchtliche Quell-Ziel-Verkehrsvolumen und der angestrebten Platzgestaltung am südlichen Ende des Bereichs 1 wird eine einfache Anbindung des Gesamtareals an einem Knoten als nicht zweckmässig angesehen. Zudem werden einerseits durch die vollständige Abwicklung aller MIV-Verkehrsströme über den Kreisell Eigenämterstrasse temporäre Rückstaulängen in das Areal erwartet und andererseits eine unerwünscht hohe Verkehrszunahme auf der Pestalozzistrasse Richtung Brunegg erwartet. Deshalb wird ein zweiter Anschlusspunkt auf die Zentralstrasse vorgeschlagen.

Der zusätzliche Anschluss Zentralstrasse wird als Vorfahrtsknoten ausgestaltet, auf welchem bis auf den Linkseinmünder vom Areal Richtung Turbinenkreisel alle Fahrbeziehungen möglich sind. Die Unterbindung dieses Linkseinmünder ist nötig, um das Quell-Zielaufkommen besser auf die Anschlüsse ans übergeordnete Netz der Lenzburgerstrasse möglichst ausgeglichen zu verteilen. Für den Zweit-Anschluss auf die Zentralstrasse förderlich ist die vom Kanton geplante Verbindungstrasse von Birr/Lupfig. Vorgesehen ist auch ein neuer Kreisell auf Höhe der Gate1-Zufahrt des GE-Areals auf die Zentralstrasse. Die neue Kantonsstrasse entlastet die Ortsdurchfahrt von Birr/Lupfig und ermöglicht für die Verkehrsströme von/nach Richtung Brugg eine direktere Anbindung auf die Zentralstrasse.

Die verkehrliche Grunderschliessung innerhalb des Areals besteht aus einer kurzen Zufahrt vom Kreisell Eigenämterstrasse, einer Schlaufe für die Erschliessung der Bereiche 2 und 3 und einer gradeverlaufenden Erschliessungsstrasse auf die Zentralstrasse (Abb. 46). Im Kreuzungspunkt dieser Elemente ist ein mittels Rechtsvortrittes gesteuerter Knoten



verteilte Zufahrten ins Areal

Abbildung 46: Grunderschliessung des motorisierten Individualverkehrs - Masterplanentwurf Industriearéal Grossacher und Grändel

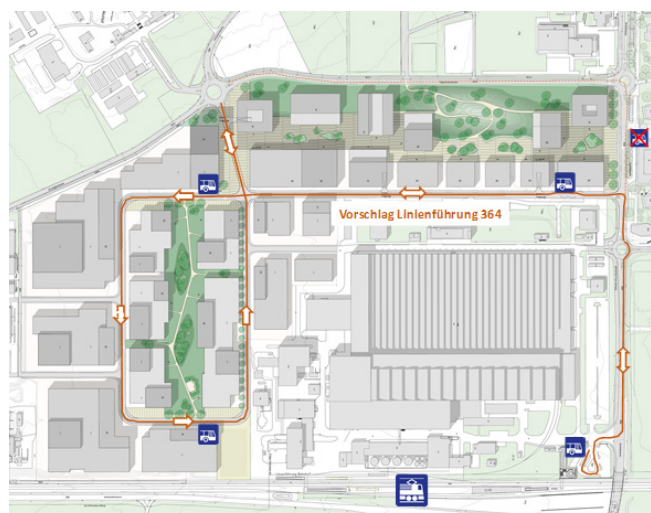


Abbildung 47: Anpassung der Buslinienführung Nr. 364 - Masterplanentwurf Industriearéal Grossacher und Grändel



vorgesehen. Die parzellenfeine Erschliessung ist damit noch nicht gewährleistet, wobei je nach Bebauung der Parzellen an das Grundraster der Verkehrserschliessung angebunden werden kann. Dasselbe gilt auch für die benachbarten Areale (insbesondere das GE-Areal), welche die Möglichkeit haben an das vorgeschlagene Erschliessungssystem anzuknüpfen.

Die Fahrbahnbreiten sind auf den geraden Strecken mit einer minimalen Fahrbahnbreite von 6.55 m auf den Begegnungsfall Anhängerzug / Anhängerzug ausgerichtet. Im Kurvenbereich wird die Fahrbahn trotz der Einschleppung von Anhängerzügen nicht verbreitert, weshalb dort die Fahrbahn auf den Begegnungsfall Anhängerzug / Personewagen dimensioniert ist. Mittels der Signalisierung eines Einbahnregimes für Schwerverkehre könnte die Begegnungsfallproblematik in Kurvenbereichen gegebenenfalls entschärft werden. Das Tempolimit beträgt im Bereich des „Pestalozziplatzes“ 30 km/h. Auf dem Ringsystem und auf der geraden Verbindung vom Kreuzungspunkt in der Mitte des Areals bis zum Anschluss Zentralstrasse wird ein höheres Geschwindigkeitslimit zugelassen. Letztere stellt primär eine rückwärtige Erschliessung des Bereichs 1, parallel zur Parzellengrenze der GE dar.

Basierend auf Annahmen zu Nutzflächen und MIV-Verkehrserzeugungsraten für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe wird das totale Fahrtenaufkommen abgeschätzt. Insgesamt wird das generierte Fahrtenaufkommen auf täglich 6'800 Zu- und Wegfahrten des MIVs abgeschätzt. Die Verteilung der Fahrten wird hälftig auf die beiden Anschlüsse Kreisel Eigenämterstrasse und Zusatzanschluss Zentralstrasse aufgeteilt. Aufgrund der ausgeprägten Spitzenbelastungen von Industrie- und Dienstleistungsgebiete in den Spitzenstunden wird das abendliche Spitzenstundenaufkommen auf rund 18% des Tagesvolumens, sprich 1'220 Fahrten in der Abendspitzenstunde, abgeschätzt. Diese Verkehrsmengen müssen vom übergeordneten Strassennetz bewältigt werden, wobei ein Grossteil der erzeugten Verkehrsmengen über die Lenzburgerstrasse abgewickelt wird. Für die Anschlüsse auf die Lenzburgerstrasse gilt es vertieft zu überprüfen, ob Kapazitätsreserven vorhanden sind. Unter Annahme der neuen Verbindungsstrasse von Birr/Lupfig kann eine zusätzliche Verkehrsbelastung der beiden Dorfkerne von Birr und Lupfig verhindert werden.

Um das Fahrten- und Parkplatzaufkommen (siehe Kapitel 6.5.5) einzuschränken, gibt es die Möglichkeit den ansässigen Betrieben ein Mobilitätsmanagement aufzuerlegen. Mithilfe geeigneter Massnahmen wie Parkplatzbewirtschaftung, Mehrfachbelegung durch Schichtbetrieb und Anreize für die finanzielle Unterstützung von ÖV Abonnements können die Mitarbeitenden aktiv dazu überzeugt werden, den MIV Anteil so gering wie möglich zu halten. Mit dem abgeschätzten Modalsplit von 60% MIV Gesamtanteil am Verkehrsaufkommen wird bereits die erfolgreiche Umsetzung von Massnahmen des Mobilitätsmanagements impliziert.

### 6.5.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Gemäss Aussagen der Abteilung Verkehr des Kantons Aargau sind im Raum Birrfeld im Personenverkehr weder auf der Bahn, noch auf der Strasse grössere Angebotsverbesserungen geplant. Um dennoch den ÖV zu stärken, sollen folgende Massnahmen geprüft werden:

- Veränderung Linienführung Bus 364: Die bisherige Linienführung führt vom Bahnhof Birr via Zentralstrasse/Turbinenkreisel/Eigenämterstrasse/Pestalozzistrasse Richtung Birr Zentrum. Neu wird vorgeschlagen den Bus statt auf der Eigenämterstrasse durch das Areal hindurch zu führen. Dazu wird die bisherige Haltestelle Birr, Wyden auf der Zentralstrasse aufgehoben und stattdessen unmittelbar beim Anschluss Zentralstrasse innerhalb des Areals bedient. Im Anschluss fährt der Bus bis zum Rechtsvortritt Knoten und bedient dort eine zusätzliche Haltestelle. Angedacht ist den Bus anschliessend weiter auf dem Erschliessungsring bis kurz vor den Bahnhofsbereich des südlichen Perronzugangs zu führen. Von dort fährt der Bus wiederum zum Kreuzungspunkt, bevor er das Areal via Kreisel Eigenämterstrasse wieder verlässt (Abb. 47). Ist eine Linienführung via Erschliessungsring aus betrieblichen Gründen nicht möglich, könnte der Bus via rückwärtige Erschliessungsstrasse und dem zentralen Knotenpunkt das Areal direkt wieder via Kreisel Eigenämterstrasse verlassen. Dies führt jedoch dazu, dass der südliche Perronzugang keine direkte Buserschliessung erhalten würde.
- Direktanbindung umliegender Ortschaften: Neben der Bahnlinie besteht die Möglichkeit zusätzliche Direktverbindungen in umliegende Ortschaften (z.B. Mägenwil, Mellingen) zu schaffen. Mögliche neue Linienführungen und die Lage der Haltestellen innerhalb des Areals sind noch nicht festgelegt und müssen mit dem Kanton abgesprochen werden.

- Perronverlängerung am Bahnhof Birr: Der Bahnhof Birr ist auf die nördliche Personenunterführung und auf die Anbindung der Bushaltestelle Birr, Bahnhof ausgerichtet. Die Perronlängen sind auf eine maximale Zuglänge von 200 m dimensioniert. Die Sicherung der Landflächen südlich des Bahnhofs durch die SBB bieten die Möglichkeit einer Perronverlängerung auf maximal 300 m Zugkompositionen.
- Ausbau der südlichen Personenunterführung: Die existierende Personenunterführung am Süden (Abb. 48) ist weder behindertengerecht ausgestaltet noch entspricht sie heutigen Komfortansprüchen. Sie verläuft als Eistapfenstrassen in einem engen, unattraktiven Kiesweg entlang eines Gütergleises bis zum KIBAG Werk und bietet weder einen direkten Zugang ins GE-Areal noch besteht die Möglichkeit, anderweitig ins Masterplanareal zu gelangen. Entsprechend wenig wird die südliche Personenunterführung heute genutzt. Durch eine bauliche Aufwertung der Unterführung inklusive einer möglichen Verschiebung weiter südlich (sofern die Perronverlängerung kommt) und der Stärkung des Zugangswegs bietet sich hier das Potenzial eines direkten südlichen Arealanschlusses für Umsteiger von/zur S-Bahn. Durch die städtebauliche Platzgestaltung, den kurzen Weg zur möglichen Bushaltestelle und der Ausrichtung des Velo- und Fussverkehrsnetzes auf diesen Perronzugang, kann eine deutliche Stärkung des schienengebundenen ÖVs erreicht werden.



Abbildung 48: Foto südliche Personenunterführung Bahnhof Birr heute

### 6.5.3 Veloverkehr

Anknüpfend zu den bisherigen Velowegen entlang der Pestalozzi- und der Eigenämterstrasse wird für den Veloverkehr eine attraktive, direkte Route vom Kreisel Eigenämterstrasse bis zum südlichen Bahnhofszugang ermöglicht. Vom Norden her wird der Veloverkehr durch den Bereich 1 hindurchgeführt, wobei als schnellere Alternativroute der bisherige Veloweg entlang der Eigenämterstrasse dient. Auf der Erschliessungsstrasse vom Kreuzungspunkt bis zum Anschluss Zentralstrasse ist keine separate Veloinfrastruktur geplant.

Öffentliche Veloabstellplätze soll es an publikumsintensiven Orten im „Campus“ Bereich sowie auf dem Vorplatz des südlichen Perronzugangs geben. Die restlichen Veloabstellplätze sollen auf den jeweiligen Baufeldern entstehen.

### 6.5.4 Anlieferung

Das Erschliessungssystem ist auf die Befahrbarkeit mit grösseren Fahrzeugen (Lastenzüge, Anhängerzüge) ausgerichtet, wobei einzig in Kurvenbereichen ein Kreuzen grösserer Fahrzeuge nicht möglich ist. Die Anlieferung soll je Baufeld individuell ermöglicht werden. Durch die ringförmige Grunderschliessung der Bereiche 2 und 3 ist das Wenden des arealein- und ausfahrenden Schwerverkehrs gewährleistet. Je nach Schwerverkehrsaufkommen soll ein Einbahnregime für LKWs auf dem Erschliessungsrings geprüft werden. Innerhalb des Bereichs 1 ist keine Befahrbarkeit für LKW möglich, weshalb diese Gebäude von der Erschliessungsstrasse rückwärtig beliefert werden. Ein Übersichtsplan des Anlieferungskonzepts ist in Anhang 14 dargestellt.

### 6.5.5 Parkierungsbedarf

Abgesehen von den beiden öffentlichen Grünflächen (BBC-Hügel, Parkinsel) sind auf allen Baufeldern Tiefgaragen oder eine mehrgeschossige, oberirdische Parkierung (möglichst flächeneffizient) zugelassen. Im Campus Bereich soll die Mehrheit der Parkierung unterirdisch mittels zweier Tiefgaragen erstellt werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen erfolgen direkt an das Grundraster des Erschliessungsnetzes.

Insgesamt liegt der totale Parkplatzbedarf mit den prognostizierten Nutzungen bei rund 3'400 Parkplätzen. Rund 700 Parkplätze werden dabei für Kunden und Besucher benötigt. Rund 80% des Totals an Parkplätzen wird mit den getroffenen Annahmen zum Flächenverbrauch je Arbeitsplatz und Dienstleistungsnutzung verursacht. Die Anzahl an Parkplätzen variiert je nach Nut-

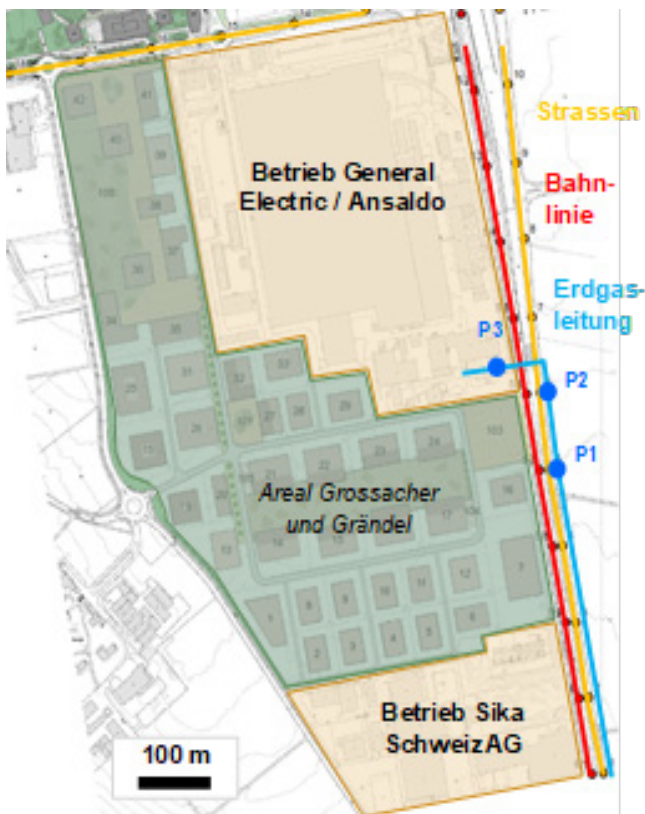


Abbildung 49: Störfallquellen

zungsmix und Modalsplit und kann mittels geeigneter Massnahmen im Bereich des Mobilitätsmanagements nochmals variieren.

## 6.6 Energie

Ein geringer Energieverbrauch während des Betriebes der Gebäude, durch die optimierte Nutzung der Sonnenenergie, den Einsatz effizienter Anlagentechnik sowie die Deckung des Restenergiebedarfs durch erneuerbare Ressourcen wie Solarthermie und Photovoltaik, wird angestrebt. Erdwärmennutzungen durch die Erdwärmesonden soll auf dem nördlichen Teil des Areals, sowie Grundwasserwärmepumpen auf dem südlichen Teil bei Bedarf umgesetzt werden.

## 6.7 Störfall

Im Rahmen des Masterplans werden die Störfallrisiken (Abb. 49) aller vier Störfallquellen beurteilt. Für die Beurteilung der Störfallrisiken wird von einer ungefähr zu erwartenden, eher konservativen Personenbelegung ausgegangen.

### Störfallrisiken ausgehend von Gefahrguttransporten

Die Störfallrisiken, ausgehend von Gefahrguttransporten auf den Strassen und auf der Bahnlinie, liegen im akzeptablen Bereich. Hinsichtlich dieser Störfallrisiken müssen keine Massnahmen umgesetzt werden.

### Störfallrisiken ausgehend von Betrieben

Der Betrieb der General Electric, resp. Ansaldo, führt zu Risiken ausgehend von der Erdgasleitung, die auf den südlichen Teil des Betriebsareals mündet. Neben diesen Risiken führen der Betrieb der General Electric, respektive Ansaldo sowie der Logistikbetrieb der Sika Schweiz AG zu keinen weiteren relevanten Störfallrisiken.

### Störfallrisiken ausgehend von der Erdgashochdruckleitung

Störfallereignisse ausgehend von der Erdgashochdruckleitung können bis in eine Distanz von 180 m letale Folgen haben. Bereits im aktuellen Zustand (Ist-Situation) liegen die Störfallrisiken ausgehend von der Erdgashochdruckleitung im mittleren Übergangsbereich (Abb. 50: schwarze, gepunktete Linie, Störfallrisiken ausgehend von Punkt P2 in Abb. 49). Durch die Überbauung des Industriearials Grossacher-Grändel verschieben sich die Störfallrisiken in den oberen Übergangsbereich (Abb. 50, rote Linie).

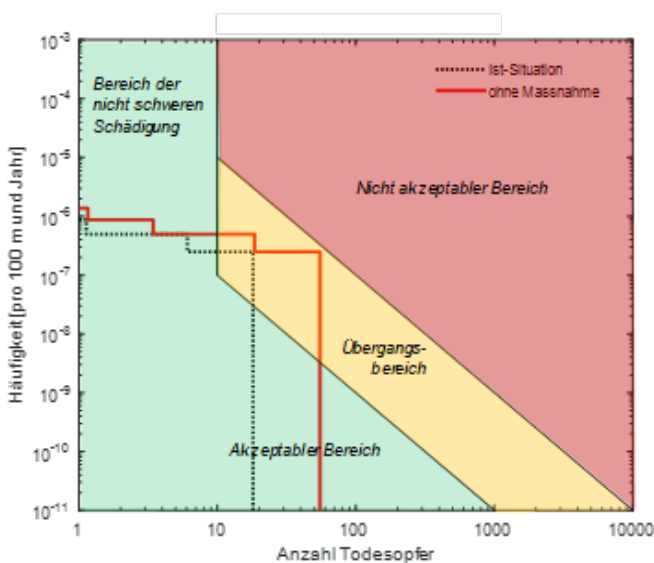
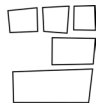


Abbildung 50: Störfallrisiken ausgehend von der Erdgashochdruckleitung (Punkt P2 in Abbildung 49, Worst-Case).



### **Handlungsoptionen**

Die Störfallrisiken, ausgehend von der Erdgashochdruckleitung, können durch geeignete Massnahmen gesenkt werden. Im Folgenden sind mögliche Handlungsoptionen und ihre Wirkungsweise kurz aufgeführt:

- Massnahmen an der Leitung, die zu tieferen Ereignis-Wahrscheinlichkeiten führen: z. B. Erhöhung der Wandstärke
- Massnahmen an der Leitung, die zu kleineren Letalitätsradien führen: z. B. Druckreduktion, wenn die Testanlagen der General Electric resp. Ansaldo nicht in Betrieb sind
- Massnahmen die das Ausmass senken: z. B. baulich-technische Massnahmen (Fassadengestaltung, hitzeresistente Bauweise) oder Massnahmen betreffend Nutzungsarten (z. B. Nutzungen mit tiefen Personendichten)
- Weitere Massnahmen wie z. B. die Anordnung der Fluchtwege

### **Massnahmen**

Im Rahmen der weiteren Planungen sollen Massnahmen umgesetzt werden, die dazu führen, dass die Störfallrisiken ausgehend von der Erdgashochdruckleitung im mittleren Übergangsbereich liegen. Die Untersuchung der Wirksamkeiten der oben genannten Massnahmen zeigt, dass auf der technischen Seite die Massnahme Druckreduktion einen starken Effekt auf die Störfallrisiken hat, vor allem wenn der Druck während 10 Monaten reduziert wird. Entsprechend ist diese Massnahme weiterzuverfolgen. Auf der planerischen Seite sollen im Bereich der Erdgashochdruckleitung (ca. 100 m Abstand) die Personenzahlen reduziert werden, d. h. es sind Nutzungen mit eher tiefen Personenaufkommen und wenig Aussenbezug (industrielle/gewerbliche Nutzungen) umzusetzen. Auch soll es in diesem Bereich keine sensiblen Nutzungen (z.B. mit schwer evakuierbaren Personen) geben.





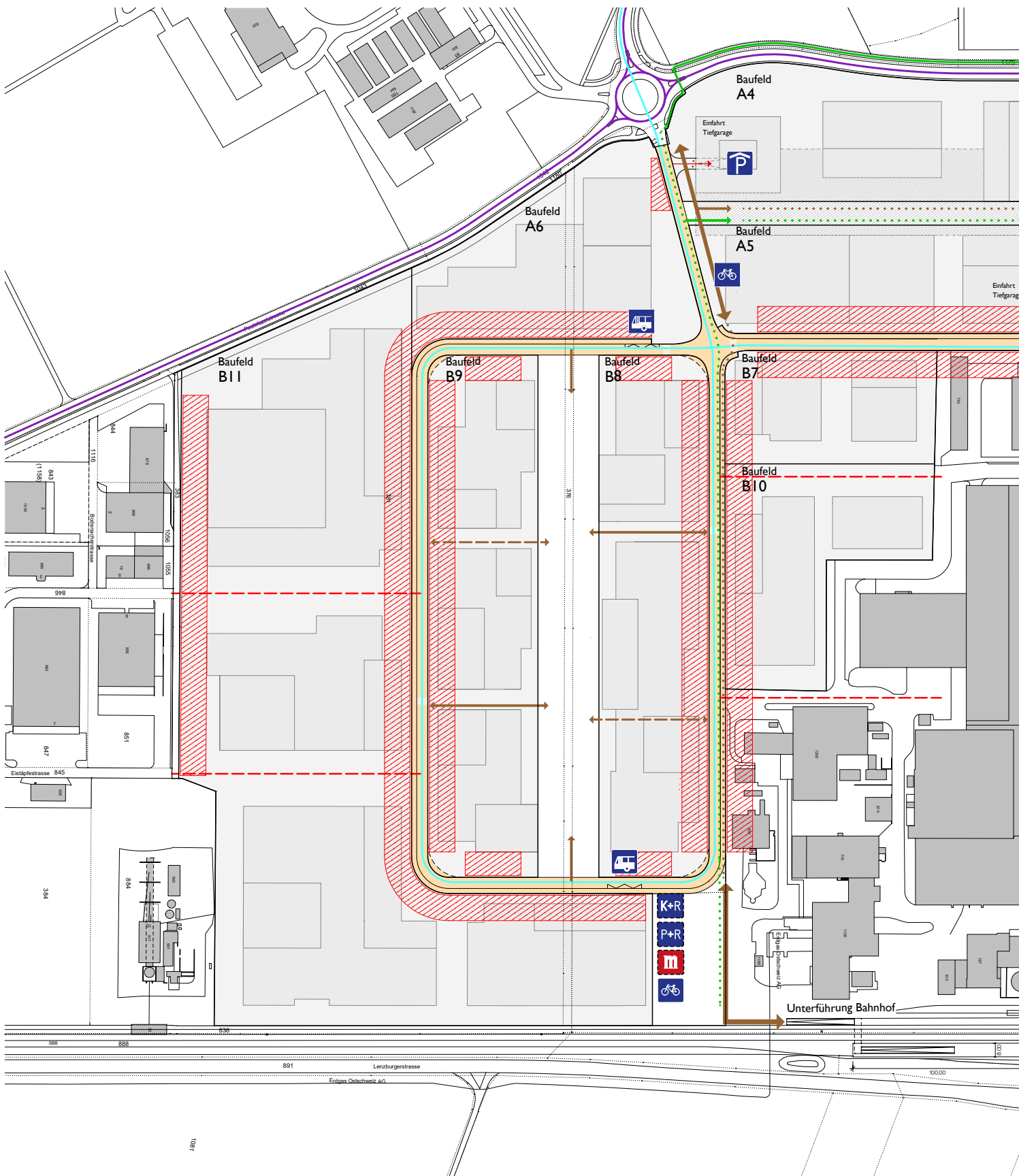
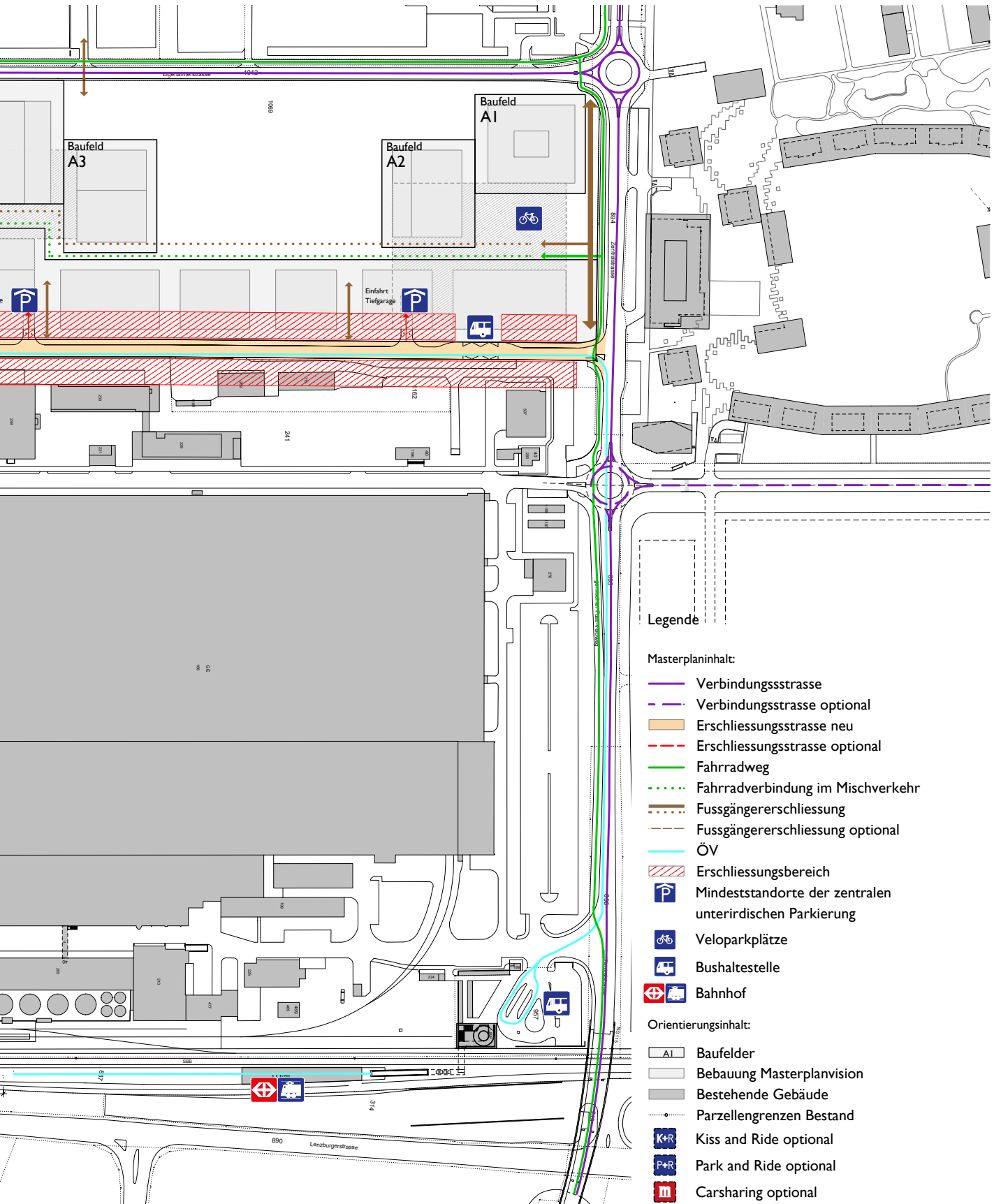


Abbildung 51: Konzept Verkehr - Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel



Legende

Masterplaninhalt:

- Verbindungsstrasse
- - - Verbindungsstrasse optional
- Erschliessungsstrasse neu
- - - Erschliessungsstrasse optional
- Fahrradweg
- - - Fahrradverbindung im Mischverkehr
- - - Fussgängererschliessung
- - - Fussgängererschliessung optional
- ÖV
- Erschliessungsbereich
- P Mindeststandorte der zentralen unterirdischen Parkierung
- 🚲 Veloparkplätze
- 🚌 Bushaltestelle
- 🚉 Bahnhof

Orientierungsinhalt:

- AI Baufelder
- Bebauung Masterplanvision
- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- K+R Kiss and Ride optional
- P+R Park and Ride optional
- M Carsharing optional



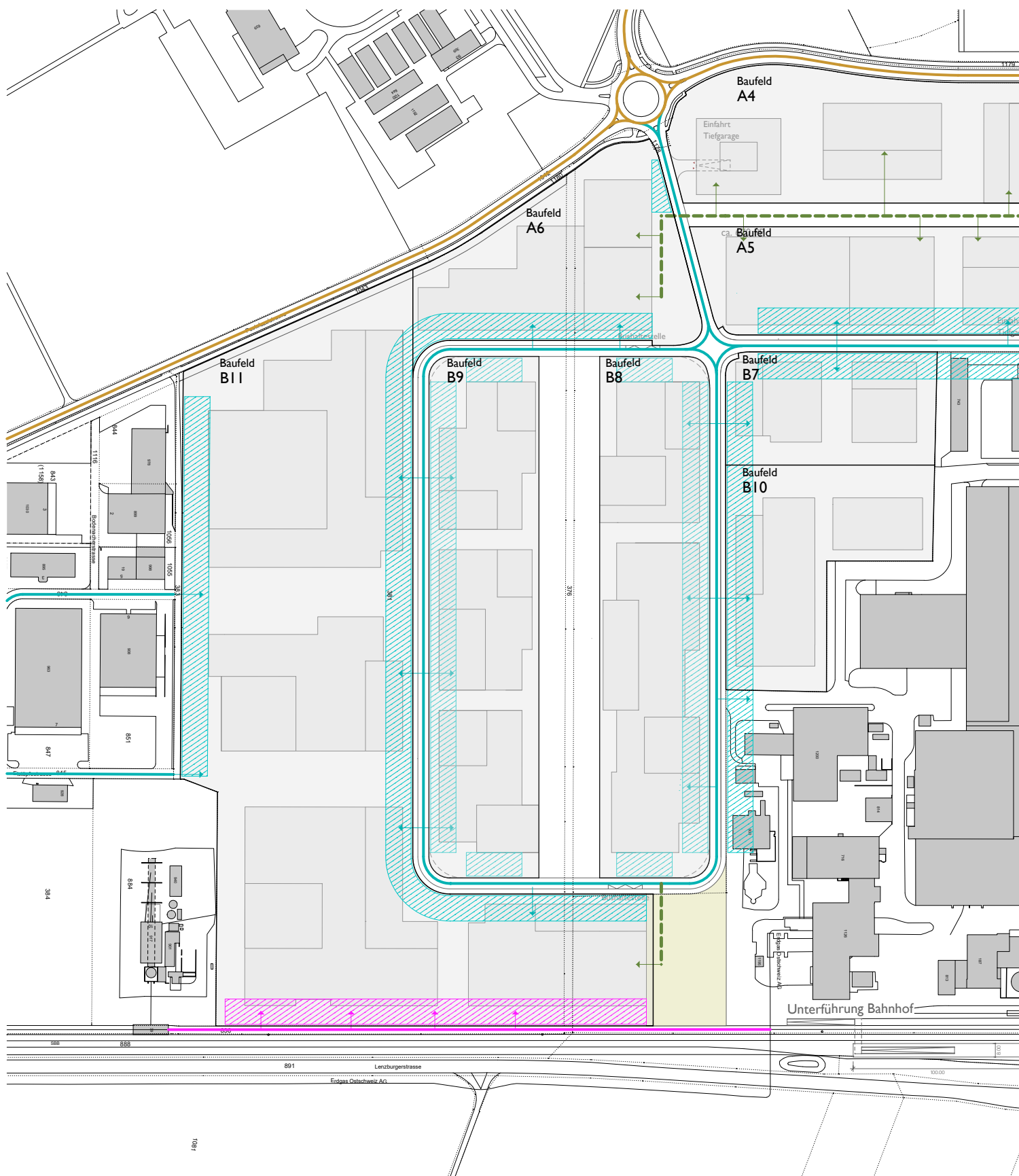
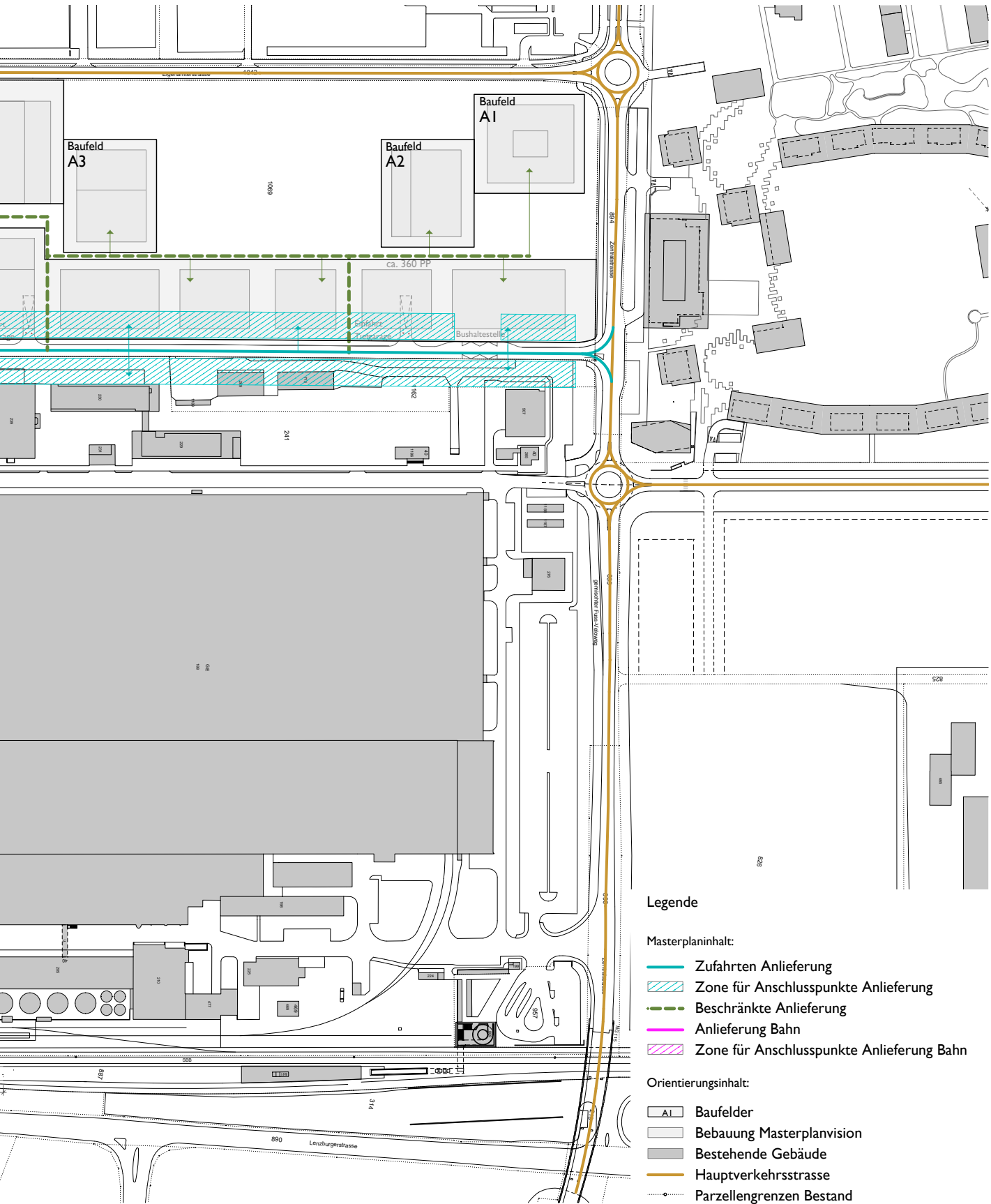


Abbildung 52: Konzept Anlieferung - Masterplan Industriearéal Grossacher und Grändel





Legende

Masterplaninhalt:

- Zufahrten Anlieferung
- Zone für Anschlusspunkte Anlieferung
- Beschränkte Anlieferung
- Anlieferung Bahn
- Zone für Anschlusspunkte Anlieferung Bahn

Orientierungsinhalt:

- AI Baufelder
- Bebauung Masterplanvision
- Bestehende Gebäude
- Hauptverkehrsstrasse
- Parzellengrenzen Bestand





## 7 BEURTEILUNG DER WIRKUNGEN DES MASTERPLANS

### 7.1 Wirtschaftliche Aspekte

Die Bereitschaft der Eigentümerin, die Grundstücke nach der Auffüllungsphase dem Markt zuzuführen, macht volks- wie betriebswirtschaftlich Sinn. Die durch die Planung erzeugten unterschiedlichen Angebote (Nutzung, Dichte, Erschliessung) senken das wirtschaftliche Risiko einer singulären Nutzung und beschleunigen die Marktabsorption. Mit geringen Erschliessungs- und Infrastrukturkosten für die Gemeinde wird damit ein beträchtliches Potenzial für Steuersubstrat und Umsatz für das lokale Gewerbe geschaffen. Durch die Planung sind gesamtwirtschaftlich positive Effekte für die Entwicklung von Birr zu erwarten.

### 7.2 Ökologische Aspekte

#### Hochwertige Grünräume, Mikroklima

Mit der Planung werden zwei grossflächig zusammenhängende und hochwertige Grünräume geschaffen, die sowohl bezüglich Mikroklima und Biodiversität wie auch bezüglich ökologischem Ausgleich eine wesentliche Verbesserung für die Entwicklung darstellen. Die beiden Grünräume werden mehrheitlich nicht unterbaut und bieten daher auch für einheimische grosse Solitäräume (Baumkrone 20 m) und für Hochstammbäume ideale Voraussetzungen.

#### Haushälterischer Umgang mit dem Land

Die Planung ist so ausgerichtet, dass in einem grossen Teil des Gebiets die duale Nutzung (Kiesabbaufläche) vollständig realisiert werden kann. Dazu werden unter hoher Verdichtung grossflächige Nutzungspotenziale geschaffen. Im Bereich bestehender ökologisch wertvoller Substanz (BBC-Hügel) wird mit Einzelbauten verdichtet ohne die ökologische Substanz zu schmälern.

#### Verkehr

Die neue Bahnhofanbindung und die neue Führung der Buslinie verbessern wesentlich die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Die Schaffung von attraktiven Fuss- und Veloverkehrsachsen und -anbindungen unterstützen die Umsteigequoten weg vom MIV.

Dies wird zusätzlich unterstützt durch das Angebot zentraler Parkieranlagen.

#### Materialien, graue Energie

Zu den Lebenszykluskosten gehören niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten aller zukünftigen Bauten. Zur Erstellung von Gebäuden sollten ressourcenschonende Materialien berücksichtigt werden.

### 7.3 Sozial-gesellschaftliche Aspekte

Die Diversifikation der Nutzungen senkt die Risiken, wie sie in der Vergangenheit durch Massenentlassungen von Alstom bzw. GE entstanden sind. Sie fördert die soziale Durchmischung und schafft das Potenzial einer breiteren Angebotspalette von Ausbildungsplätzen für zukünftige Generationen.

Durch qualitativ hochwertige Aussenräume als Begegnungsorte werden soziale Kontakte verstärkt. Der in den 60er-Jahren entstandene „BBC-Hügel“ ist für die Dorfbevölkerung identitätsstiftend. Generationen von Schülern haben ihn als selbstverständliche und natürliche Zäsur zwischen Schulgelände und „Schwerindustrie“ wahrgenommen, obwohl er eigentlich nur eine auf Zeit gedachte, in der Industriezone liegende „Humusreserve“ ist. Durch den Erhalt und Nutzung als öffentlicher Park, der Vernetzung zum Fuss- und Veloverkehr und dem öffentlichen neuen „Campusraum“ wird die Identitätsstiftung verstärkt und eine hohe gesellschaftliche Teilhabe erreicht.

Für das Dorf, wie auch für die Schule ist dieser Hügel zusätzlich Lärmschutz und bildet eine natürliche Zonierung zwischen den unterschiedlichen Massstäben der Bebauungsstrukturen.

Die einfache und klare Orientierung durch die zwei zentralen Grünräume und das einfache Erschliessungskonzept fördern das Wohlbefinden der Nutzer durch hohes Sicherheitsempfinden in Innen- und Aussenräumen.

#### **7.4 Kulturelle Aspekte**

Der Masterplan bildet ein Regelwerk mit hohen städtebaulichen und ästhetischen Anforderungen. Damit trägt er zur baukulturellen Teilhabe bei – auch eine Industriestadt kann schön sein.



## 8 UMSETZUNGSAGENDA

### 8.1 Rechtliche Umsetzung

Zur Erreichung der unterschiedlichen Ziele der involvierten Parteien im Planungsgebiet (siehe Kapitel 3.2) ist ein Planungsinstrument notwendig, das die wesentlichen Inhalte des vorliegenden Masterplans zweckmässig rechtlich sichern kann und dabei den unterschiedlichen Anforderungen bestmöglich gerecht wird. In Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden wurde dazu die Erarbeitung eines Erschliessungsplans gemäss §17 BauG in Kombination mit einer Revision der BNO als zweckmässiges Instrument eruiert. Mit dem Erschliessungsplan und der BNO-Revision können die wesentlichen Inhalte des Masterplans grundeigentümergebunden gesichert werden. Neben den grundeigentümergebundenen Instrumenten Erschliessungsplan und BNO-Revision ist zu prüfen, ob der vorliegende Masterplan in geeigneter Form auch behördengebunden festgesetzt werden kann.<sup>7</sup>

Mit dem gewählten Vorgehen und den vorgesehenen Planungsinstrumenten werden:

- Die Inhalte aus dem Masterplan grundeigentümergebunden geregelt und die langfristige Planungssicherheit für künftige Investoren gesichert.
- Ein Spielraum für individuelle Entwicklungen (Nutzungsformen, Gebäudetypologien, Feinerschliessung etc.) über die nächsten 20 bis 30 Jahre geschaffen und so eine möglichst hohe Flexibilität mit wenig Vorbestimmung für Investoren und Nutzer ermöglicht.

Ein „Bauen ohne Notwendigkeit weiterer Instrumente“ für Investoren und Bauträger auf Teilparzellen ermöglicht, sofern die Rahmenbedingungen aus dem Erschliessungsplan eingehalten werden.

Die Inhalte aus dem Masterplan, wenn möglich behördengebunden geregelt. Dies sichert den langfristigen Erhalt der wesentlichen Qualitäten der Entwicklung

### 8.2 Erschliessungsplan+

Der Erschliessungsplan gilt als Sondernutzungsplan gemäss §16 ff. BauG und ist in seinen Inhalten weitgehend frei gestaltbar. Er bezweckt, Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuscheiden. Erschliessungspläne können Baulinien, Strassen-, Niveau- und Leitungslinien sowie Sichtzonen enthalten (§17 BauG). Des Weiteren können Erschliessungspläne mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraums zusammenhängende Anordnungen enthalten. Sie können insbesondere Einrichtungen für die Parkierung, die Führung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs sowie Lärmschutzmassnahmen, Freiraum- und Begegnungszonen, die Bepflanzung und die gestalterische Integration in Landschaft und Ortsbild regeln (§5 BauV).

Das Verfahren zur Erstellung eines Erschliessungsplans ist im Baugesetz (BauG) des Kantons Aargau §23ff geregelt. Der Erlass erfolgt durch den Gemeinderat, die Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau.

Bei der planungsrechtlichen grundeigentümergebundenen Umsetzung des Masterplans sind, neben der verkehrlichen Grunderschliessung, auch städtebauliche Rahmenbedingungen wie Bebauungsstruktur, maximale Dichte, Nutzungsverteilung und Freiraum zu sichern. Im Erschliessungsplan werden primär Anordnungen in Zusammenhang mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraums festgelegt. Er weist bezüglich seines Inhalts aber einen grossen, erweiterbaren Spielraum auf, in dem auch die oben angesprochenen Themen wie Bebauungsstruktur, Nutzungsverteilung und dergleichen aufgenommen und gesichert werden können. Der Erschliessungsplan soll auch zu diesen Aspekten Aussagen beinhalten. Da der vorgesehene Erschliessungsplan damit gegenüber den im Kanton Aargau üblichen Erschliessungsplänen weitergehende Bestimmungen enthalten soll, wird nachfolgend die Bezeichnung „Erschliessungsplan plus“ (EP+) verwendet.

Mit einem Erschliessungsplan plus ist analog zum herkömmlichen Erschliessungsplan keine Abweichung von der kommunalen BNO möglich. Damit der Masterplan umgesetzt und in einem Erschliessungsplan plus gesichert werden kann, ist entsprechend eine Anpassung der BNO der Gemeinde Birr notwendig. Im Rahmen der aktuell laufenden Revision der BNO werden

<sup>7</sup> Der Gestaltungsplan gemäss §21 BauG wird demgegenüber als weniger geeignet eingestuft, da dessen Zweck nur bedingt den Anforderungen an die Entwicklung des Areals Grosssächer und Grändel Birr entspricht. Gestaltungspläne werden unter anderem erlassen, damit „ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird“ (§21 BauG). Im Fall des Areals Grosssächer und Grändel Birr ist hingegen vorwiegend eine gewerblich/industrielle Nutzung beabsichtigt. Wohnnutzungen sind nur in untergeordneter Masse vorgesehen (Betriebswohnungen).



die Inhalte aus diesem Grund mit dem Masterplan und dem Erschliessungsplan plus abgestimmt.

Mit den zuständigen kantonalen Behörden ist zu klären, in welchem Rahmen der Erarbeitung des Erschliessungsplans plus die Umwelthemen (z.B. Lärm oder Störfall) und deren Wirkungen durch das Projekt bearbeitet und beschrieben werden müssen. Es besteht die Möglichkeit, dies entweder integral im Rahmen des Erschliessungsplan plus zu bearbeiten oder separat in einem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zu behandeln.

Sobald der Erschliessungsplan plus in Kraft gesetzt ist, können Investoren und Bauherren gemäss den Bestimmungen der Grundordnung bauen, sofern sie die Vorgaben aus dem Erschliessungsplan plus einhalten. Sollten zukünftige Investoren oder Bauherren von den Bestimmungen der BNO und/oder des Erschliessungsplan plus abweichen wollen, besteht weiterhin die Möglichkeit zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans – auch auf Teilbereichen des Areals. Für einzelne Projekte, welche die Schwellenwerte gemäss Umweltvorgaben im Erschliessungsplan überschreiten, ist die Erarbeitung einer „Projekt-Umweltverträglichkeitsprüfung“ im jeweils gewählten Verfahren (Baugenehmigung oder Gestaltungsplan) möglich.

### 8.3 Umsetzung BNO

Die aus dem Masterplanprozess gewonnen Erkenntnisse werden in die Überarbeitung der BNO-Revision einfließen. Hierzu ist mit Vorliegen des Masterplans ein Austausch mit den entsprechenden kommunalen und kantonalen Ämtern vorgesehen. Die Festlegungen zu der für das Areal vorgesehenen Zone können so, entsprechend der mit dem Masterplan nachgewiesenen städtebaulichen Qualität, präzisiert werden.

### 8.4 Privatrechtliche Umsetzung

#### Neuer Bahnhofplatz Süd „Turbinenplatz“ mit Umsteigefunktion

Der „Turbinenplatz“ und ein Teil des angrenzenden Baufeldes (B11) im Südosten des Areals befinden sich im Eigentum der GE. Das Areal könnte den Zugang zur Bahn und die Vernetzung des ÖV (Bahn/Bus/Mobility) fördern. Das Areal ist heute überbaut mit der Recycling-Anlage der Firma Loacker, vormals Ferro AG. Die Firma ist für die Rückführung und das Recycling von „Stahl- und Eisenwertstoffen“ aus der Produktion der GE verantwortlich. Durch die deutlich abnehmenden Mengen von Stahlabfällen und die Verschärfungen der Umweltgesetzgebung hat sich Loacker in Absprache mit GE dazu entschieden, den Betrieb der Recycling-Anlage einzustellen. Der Platz wird deshalb zurzeit als Muldenplatz zum Sammeln der „Stahlwertstoffe“ genutzt. Längerfristig wird das Areal nicht mehr durch die Firma Loacker gebraucht. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, das Teilgrundstück in den Planungssperimeter und den Masterplan zu integrieren. Das Areal umfasst 7'080 m<sup>2</sup>. Im Masterplan Grossacher und Grändel wurde es zur Erweiterung der Bebauung entlang der Bahn und Erstellung eines neuen Bahnhofvorplatzes mit Umsteigefunktion integriert. Die privatrechtliche Umsetzung zur Integration dieses Areals in den Planungssperimeter wird vor Genehmigung des Erschliessungsplans plus gesichert.

#### Neue Erschliessung des GE-Geländes von Süden, Bahnzugang

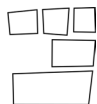
Es ist im Masterplan vorgesehen das Grundstück von GE auf Höhe der heutigen Warenannahme (im Süden des GE-Areals angrenzend am Baufeld B10) von Süden her für Anlieferungen und für Personen neu zu erschliessen. Dies führt zu kürzeren Arbeitswegen in Bezug auf den ÖV (Bus und Bahn) und damit auch zu einer Verbesserung des Modalsplits, einer Entlastung der heute schwierigen Einfahrtssituation für die Warenannahme (Rückstau auf die Kantonsstrasse, Behinderung bei Zu- und Wegfahrt der Busse bei der Bahnhofanbindung Nord) und einer höheren Flexibilität in der zukünftigen Entwicklung des GE Geländes.

Die privatrechtliche Umsetzung wird vor Genehmigung des Erschliessungsplans plus gesichert.

#### Neue Erschliessung des GE-Geländes vom Westen

Mit der neuen Erschliessungsstrasse an der Grenze zur GE, parallel zur Eigenämterstrasse kann das GE Grundstück auch von Westen her feinerschlossen werden. Dies führt zu einer höheren Flexibilität in der zukünftigen Entwicklung des GE-Geländes.

Eine allfällige privatrechtliche Umsetzung wird vor Genehmigung des Erschliessungsplans plus gesichert.



## 9 GENEHMIGUNG DER AUFTRAGGEBERIN

Der vorliegende Masterplan, bestehend aus Planungsbericht «Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel, Birr» und den folgenden Plänen,

- Übersichtsplan - Städtebauliche Konzeption Mst. 1:1000
- Masterplankarte A - Baufelder und Bebauungsregeln Mst. 1:2000
- Masterplankarte B - Baufelder und Bebauungsregeln Mst. 1:2000
- Konzept Freiraum / Grünfläche Mst. 1:2000
- Konzept Nutzung - Sonderzone Grossacher-Grändel Mst. 1:2000
- Konzept Verkehr Mst. 1:2000
- Konzept Anlieferung Mst. 1:2000

wurden durch die ABB Immobilien AG genehmigt und für die freiwillige öffentliche Mitwirkung sowie die kantonale Vorprüfung und als Grundlage zur Erarbeitung von grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten freigegeben.

**ABB Immobilien AG**  
Brown Boveri Strasse 6  
CH-5401 Baden

Vertretung für das Projekt:

Axel Lehmann  
CEO ABB Immobilien AG

Goran Bozic  
Head of Property Management & IFM

Ort, Datum: *Baden, 16.10.18*

Unterschrift:

  
.....  
Axel Lehmann  
CEO ABB Immobilien AG

  
.....  
Goran Bozic  
Head of Property Management & IFM

## 10 VERNEHMLASSUNG DES GEMEINDERATS

### Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats

#### Sitzung vom 29. Oktober 2018

#### Sachverhalt

Die ABB Immobilien AG hat den Gemeinderat anlässlich einer gemeinsamen Besprechung am 23. August 2016 erstmals über eine bevorstehende Masterplanung / Arealentwicklung auf den ABB-Parzellen im Industriegebiet Birr informiert. Es wird hierzu auf den Entscheid 2017-GR-011 des Gemeinderates vom 9. Januar 2017 verwiesen.

Der Masterplan wurde am 18. Juni 2018 durch die Planergemeinschaft UC'NA, EBP und KM&P und dem Grundeigentümer ABB Immobilien AG dem Gemeinderat präsentiert und am 16. Oktober 2018 von der ABB Immobilien AG genehmigt.

#### Erwägungen

Die Korrekturen zur bereits präsentierten Version, welche primär Präzisierungen und technische Themen umfassten, sowie die Ergänzung durch den Planungsbericht wurden dem Gemeinderat in der heutigen Sitzung präsentiert.

Im Anschluss wurden dem Gemeinderat folgende 4 Anträge gestellt:

1. Kenntnisnahme und Genehmigung des Masterplans inkl. Planungsbericht
2. Freigabe für die freiwillige öffentliche Mitwirkung
  - Beantragung Gemeindeverwaltung zur Durchführung
  - Öffentliche Informationsveranstaltung, Mitwirkung
  - Mitwirkungsbericht
3. Freigabe für die Vorprüfung des Kantons
4. Beantragung der Überführung des Masterplans "Grossacher und Grändel" in die BNO-Revision KOPA zusammen mit Planergemeinschaft.

#### Entscheid

1. Der Gemeinderat nimmt den Masterplan inkl. Planungsbericht zur Kenntnis und genehmigt diesen.
2. Der Gemeinderat gibt die Freigabe für die freiwillige öffentliche Mitwirkung. Die Verwaltung wird zur Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 12. Dezember 2018 beauftragt.
3. Der Gemeinderat gibt die Freigabe für die Vorprüfung des Kantons.
4. Der Gemeinderat gibt den Auftrag zur Überführung des Masterplans "Grossacher und Grändel" in die BNO-Revision.



## **11 FREIWILLIGE ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG**

### **Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats**

**Sitzung vom 11. Februar 2019**

#### **Sachverhalt**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden die Parzellen der ABB Immobilien AG im Industriegebiet Grossacker-Grändel einer Masterplanung unterzogen. Der daraus resultierende Planungsbericht und die Ergänzungspläne für die Bau- und Nutzungsordnung wurden einem freiwilligen Mitwirkungsverfahren unterzogen. Während der Zeit vom 15. Dezember 2018 bis 31. Januar 2019 lagen die Unterlagen zur Einsicht und Mitwirkung durch jedermann auf. Innerhalb der Frist sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

#### **Entscheid**

1. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen des freiwilligen Mitwirkungsverfahrens keine Eingaben eingegangen sind. Auf die Erstellung eines Mitwirkungsberichtes kann somit verzichtet werden.
2. Nach Abschluss des freiwilligen Mitwirkungsverfahrens wird der Masterplan der ABB-Parzellen im Gebiet Grossacker-Grändel mit den Ergänzungsplänen der Bau- und Nutzungsordnung in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland integriert. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt nochmals einer Mitwirkung sowie einer öffentlichen Auflage gemäss § 24 Abs. § BauG unterzogen.







## 12 INSTRUMENT ERGÄNZUNGSPLAN

**Der Masterplan zeichnet eine Vision auf und die dazu notwendigen Qualitäten. Er ist unter der Voraussetzung der Genehmigung durch den Gemeinderat, vorgängig durchgeführter Mitwirkung und Vernehmlassung bei den kantonalen Fachstellen auf kommunaler Ebene behördenverbindlich. Die grundeigentümerrechtliche Festsetzung und Sicherung der Inhalte des Masterplans sind auf unterschiedliche Arten möglich. In der Auslegeordnung wurde von den Masterplanverfassern und der Abteilung Raumentwicklung das Instrument der Ergänzungspläne mit Sonderbauvorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung eingebracht. Im Gegenüber zu anderen Instrumenten erscheinen sie als zielführend und effizient für den Masterplan Grossacher Grändel und Wyde, Bachtalen, Neumatt. Hierbei handelt es sich im Aargau um ein neues Instrument, welches das erste Mal zur Anwendung kommt.**

Die Auslegeordnung umfasst verschiedene Möglichkeiten. In der kantonalen Vernehmlassung zum Masterplan wird das Instrument des kommunalen Entwicklungsrichtplans als erstrebenswert erwähnt. Dieser ist aus Sicht der Masterplan-Verfasser bei der Festsetzung nur insofern förderlich, als dass die Behördenverbindlichkeit gegenüber den kantonalen Amtsstellen bei einer Zustimmung des Regierungsrates gegeben wäre. Es stellt sich also die Frage, inwieweit dies dem Ziel und Zweck der Entwicklung hilft, zumal die Grundeigentümergegenverbindlichkeit aus der positiven Stosskraft der Eigentümer bei vorliegenden Arealen für die Entwicklung förderlich ist. Die Einigkeit zwischen kommunalen Behörden und Eigentümern betreffend Inhalt und Zielen ist zwar nicht zwingend aber treibend.

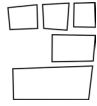
Die herkömmliche Art Inhalte einer Master- oder Testplanung grundeigentümergegenverbindlich festzuhalten wäre mittels einer Sondernutzungsplanung. Hierbei stehen der Gestaltungsplan oder der Erschliessungsplan zur Verfügung. Die kantonalen Gesetzgebungen und Umsetzungsrichtlinien sehen vor, dass der Gestaltungsplan eine Festsetzung zur Förderung der räumlichen Qualität ermöglicht und gleichzeitig daraus heraus einen Spielraum und eine gewisse Überschreitung des Nutzungsmasses gegenüber der BNO zulässt. Dieser Spielraum ist jedoch subsidiär zu den Bestimmungen im Baugesetz und in der Bau- und Nutzungsordnung und somit im Umfang begrenzt sowie auf einzelne Bereiche des Ausmasses limitiert. Zudem erfordert die Festlegung eines Sondernutzungsplans ein weiteres Planungsverfahren.

Hinsichtlich der vorliegenden Masterplaninhalte weichen sowohl die Nutzungsziele, als auch die räumliche Ausgestaltung zu weit von der Grundordnung ab, als dass ein Gestaltungsplan die Inhalte auf der Basis der heutigen Zonen abbilden könnte. Zwar könnte eine zukünftige Arbeitszone die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen, die Festsetzung würde jedoch ein weiteres Verfahren erfordern, welches in Abhängigkeit zur Genehmigung der anzupassenden Grundordnung stünde. Es ergibt sich ein räumliches, politisches, zeitliches und ökonomisches Risiko, welches aus der undefinierten Grundordnung, den Zeitpunkten der Festsetzungen und dem notwendigen Verfahren für die Sondernutzungsplanung aufkommt. Ein weiterer Punkt stellt die fehlende Flexibilität eines Gestaltungsplans dar. Die qualitätssichernden Massnahmen werden in der Regel hinterlegt mit einem Richtprojekt, um einen Beurteilungsmassstab zu erhalten. Dies schränkt bei einer langfristigen Entwicklung die baulichen Bedürfnisse, die auf einen Markt abgestimmt sein sollten, sehr stark ein. Zudem sind im Richtprojekt weniger die städtebaulichen Qualitäten abgebildet, denn die architektonischen Merkmale. Die Sicherung der architektonischen Qualität erfolgt aber, wie die Vergangenheit gezeigt hat, auch nicht über Richtprojekte, die kaum einer fachlichen Diskussion ausgesetzt sind. Vielmehr sind hier andere Wege zu finden. Als Möglichkeit werden qualifizierte Planerwahlverfahren und Begleitgremien gesehen.

Alternativ zum Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplanung diskutiert. Er ist im eigentlichen Sinn für die Festsetzung von Verkehrserschliessungen vorgesehen. Er könnte über die offene Formulierung in der Bauverordnung des Kantons jedoch freier benutzt werden, um die Inhalte der Masterplanung überzuführen. Es stellt aber tatsächlich eine Strapaze des inhaltlich Zulässigen dar. Auch hier gelten die gleichen Rahmenbedingungen zum gesonderten Verfahren mit seinen Risiken und zu erwähnen bleibt die Notwendigkeit der momentanen Gesamtbetrachtung aller Erschliessungsmassnahmen, obwohl eine langjährige Entwicklung angestrebt wird. Daraus erwächst eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, welche aus der Momentanbetrachtung im Widerspruch zur langfristigen Entwicklung die falschen Ergebnisse erzeugt. Die sich ergebenden flankierenden Massnahmen erzielen ihre Wirksamkeit in Bezug der beabsichtigten räumlichen Veränderung im falschen Massstab. Darüber hinaus ergibt sich für den Grundeigentümer im Sinne der Gegenüberstellung mit mehreren Einzelverfahren in einer Grundordnung eine Ungleichbehandlung, so dass er sich die Frage stellen muss, ob er bereit ist die beabsichtigte Qualitätssicherung zu unterstützen. Mit einer Grundordnung trägt er die vorher genannten Zwänge nicht mit.

Aus diesen Überlegungen heraus erscheint für die Verfasser des Masterplans die grundeigentümergebundene Festlegung als optimal in Ergänzungsplänen zur BNO abgedeckt. Kann durch den in diesem Fall differenzierten und qualifiziert eingebetteten Masterplan eine Überführung in die Grundordnung gemacht werden, ist dies aus Transparenzgründen, aus der Vereinheitlichung der raumplanerischen Absichten und zur Planungssicherheit zu empfehlen. Ergänzungspläne eignen sich, soweit sie einen Mehrwert ausweisen für das Verständnis und die Rechtssicherheit der zu dieser Zone beschriebenen Grundordnung.

Die Inhalte können verbal in Sonderbauvorschriften mit hoher Individualität und Flexibilität ergänzt werden. Der Ergänzungsplan kann tatsächlich städtebaulich räumliche Fragestellungen beantworten und zur architektonischen Sicherung werden flankierende Massnahmen angepasst auf die effektiven Erfordernisse vorgeschlagen. Es ist ein stufengerechtes und direktes, transparentes Verfahren, welches die Öffentlichkeit in einem Atemzug beantworten und festsetzen kann. Der Grundeigentümer profitiert mit der Planungssicherheit und ist im Gegenzug bereit, räumliche Qualitäten einzugehen. Sowohl für die Gemeinde als auch für den Grundeigentümer stellt der Ergänzungsplan ein flexibles, raumplanerisches Instrument dar, das ein Masterplangebiet in eine langfristig ausgelegte Siedlungsentwicklung qualitativ hochwertig einbetten kann.



# 13 ZUSAMMENFASSUNG KANTONALE VORPRÜFUNG



Architekten ETH SIA BSA  
Heinrichstrasse 267  
CH-8005 Zürich  
tel +41 44 254 53 53  
mail@ucina.net  
www.ucina.net

Zürich, 20. September 2019

## 4044 Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel, Birmensdorf Zusammenfassung und Behandlung der kantonalen Vorprüfung und des fachlichen Gutachtens

Legende:		§		Anliegen		Ergänzungen und Beschluss Gemeinderat	
Nr.	Art	I	Thema	§	Anliegen	Ergänzungen und Beschluss Gemeinderat	
1.	H	K	Masterplanentwurf	MP	Der Masterplan soll ein übergeordnetes, behördenverbindliches Instrument als Grundlage für die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)-Änderung darstellen. Er klärt die baurechtlichen Mängel und bildet die einvernehmliche Entwicklungsgrundlage des Areals. Der Masterplan schafft eine übergeordnete Entwicklungsstrategie zur Qualitätsentwicklung des Areals. Dies wird aus kantonalen Sicht sehr begrüsst. Die Masterplanung berücksichtigt die Zielsetzungen des kantonalen Richtplans.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.	
2.	E	✓	Dualnutzung	MP	Aus kantonalen Sicht kann festgehalten werden, dass nicht zwingend die gesamte Industriezone der Dualnutzung unterliegt; diesbezüglich besteht ein gewisser Spielraum. Auch bezüglich A erfüllquote muss ein Weg gefunden werden, der mit den Zielen der Masterplanung übereinstimmt.	Die Anliegen werden in der BNO Revision berücksichtigt.	
3.	H	K	Städtebauliche Konzeption	MP	Es kann festgestellt werden, dass die übergeordneten, öffentlichen Interessen und die im Planungsbericht formulierten Grundeigentümerinteressen sehr ähnlich sind und keine offensichtlichen Widersprüche bestehen. Die planungsrechtliche Herausforderung ist es, die qualitativen Aspekte des Masterplans zu sichern, ohne den Spielraum alizu stark einzuschränken.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.	
4.	Z	✓	Nutzungsdurchmischung	MP	Es wird auf die kantonalen Interessen (Richtplan S.1.3) bezüglich den Vorzugsnutzungen hingewiesen. Seitens Kantons kann eine diffe-	Die Anliegen wurde im Masterplan erarbeitet und werden in die BNO sowie in einen Ergänzungsplan «Bebauung» eingefügt.	

UCINA  
Aktiengesellschaft  
MwSt Nr. 582 875

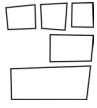






Legende:							
Allg. MP = Masterplanbericht							
Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit							
! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme							
S: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan							
Nr.	Art	I	Thema	S	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat	
6.	2.1	H	K	Städtebauliche Ziele	MP	Die im Kapitel 6 des Planungsberichts formulierten städtebaulichen Ziele sind nach vollziehbar und werden seitens Kantons geteilt.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
7.	2.1	H	K	Städtebauliche Konzeption	MP	Seitens Kantons wird begrüsst, dass ein Hauptmerkmal des städtischen Konzepts auf dem Aussen-/Grünraum sowie den publikumsorientierten Erschliessungsräumen (Plätze, Strassenräume) liegen. Dies sichert die angestrebte Qualität der Entwicklung.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
8.	2.1	H	K	Städtebauliche Konzeption	MP	Sehr zu überzeugen vermag auch die unterschiedliche Betrachtung der drei Bereiche (Campus/Parkinsel/Industrie). Diese ermöglichen, beziehungsweise sichern, unterschiedliche Bebauungsformen, vom kleinteiligen Campus im Baubereich 1 bis zu den Grossformen in den Baubereichen 2 und 3.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
9.	2.1	H	K	Grünflächen	MP	Sehr begrüsst wird es, dass die Grünflächen in zwei grossen Bereichen konzentriert werden (BBC-Hügel und Parkinsel / Total ca. 37'000 m <sup>2</sup> ). Diese bilden das Rückgrat des Areals, schaffen Orientierung, ermöglichen eine qualitative Aufwertung und können, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, zu einem deutlich besseren Gesamtergebnis führen, als die übliche Verteilung auf die einzelnen Umgebungsflächen der Bauten.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
10.	2.1	H	K	Freiraum	MP	Ebenfalls städtebaulich sehr begrüsst werden die im Masterplan vorgesehenen Plätze (Brown Boveri-Platz / Pestalozziplatz / Turbinenplatz). Sie strukturieren zusammen mit den Grünräumen das Industrieareal, schaffen Bezüge und bilden den Auftakt zu den Er-schlussachsen.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
11.	2.1	E	---	Städtebau	MP	Grundsätzlich wird die Setzung eines Schwerpunktes am "Eingang" im Westen begrüsst. Die geplante Gebäudehöhe von 50 m wird aber als grenzwertig beurteilt.	Die Proportionalität des Volumens wurde anhand des Modells über die gesamte Entwicklung geprüft. Die zulässige Höhe ist erforderlich, um eine Lesbarkeit des Schwerpunkts und des Zugangs zu erreichen. Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen. An der Gebäudehöhe wird festgehalten.
12.	2.1	Z	---	Verkaufsnutzung	MP	Das Areal ist weder unter Beachtung der Vorzugsnutzungen gemäss Richtplan noch aufgrund der Lage für Verkaufsnutzung geeignet. Solche Nutzungen gehören gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans zu den Vorzugsnutzungen.	Siehe Antwort Nr. 3. Das Anliegen wird in die BNO und in den Ergänzungsplan «Bebauung» eingefügt (Siehe BNO §14 Abs. 2).

Nr.		Art	! Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
Legende: Allg. MP = Masterplanbericht Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit !: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme §: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan						
					nalen Richtplans in Bezug zu den gewachsenen Zentren und eine gesamtstädtische Einbettung. Aus kantonalen Sicht ist eine Verkaufsnutzung (ausser von vor Ort produzierten Materialien / Produktionsgebunden oder kleineren Läden bis maximal 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche) in der Arbeitszone auszuschliessen.	In den Bereichen 1 und 3 wird die Grösse der Verkaufsnutzung auf 500 bzw. 250 m <sup>2</sup> beschränkt. Teilweise werden die Verkaufsfächen an die Produktion gebunden.
13.	2.1	H	K	MP	Es ist unklar, ob die vorgeschriebenen 10 x 80 m <sup>2</sup> publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen realistisch sind.	Die Aufenthaltsqualität im «Campus» wird durch die publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen verstärkt. In diesem Bereich haben die Erdgeschossnutzungen direkten Zugang zu den öffentlichen Freiräumen und betonen Orte der Gemeinschaft. Im Verhältnis zur Grösse des Gebiets und in Anbetracht der Anbindung an das übrige Gemeindegebiet ist der Umfang der geforderten Flächen vertretbar.
14.	2.1	H	K	MP	Es ist kritisch, ob eine genügende Belebung der Langsamverkehrsachse im Westen erreicht werden kann (vgl. Optikerpark). Es wird empfohlen, eine Begegnungszone zu prüfen.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
15.	2.1	H	K	MP	Schwierig scheint auch die Belebung des Turbinenplatzes. Hier könnte die Verlegung der Bushaltestelle helfen.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
16.	2.1	H	(✓)	MP	Im Masterplan und in den weiteren Verfahren sind die zeitlichen Abhängigkeiten (und die Finanzierung) zu klären und festzulegen. Dies betrifft insbesondere die Massnahmen im Bereich öffentlicher Verkehr (Bustführung / Anschluss Bahnhof), aber auch die vorgesehene Plätze und die Grünstrukturen (öffentlichen Grünflächen).	Der Masterplan macht zum Thema Finanzierung lediglich eine Empfehlung. Parallel zur Ausarbeitung der BNO Revision werden Verhandlungen mit den Grundeigentümern im Masterplanperimeter stattfinden.
17.	2.1	H	(✓)	MP	Aus kantonalen Sicht noch unklar ist die Etappierung. Es benötigt Initialinvestitionen, um die Entwicklung anzuregen (auch für die verschiedenen Teilbereiche). Dies ist noch zu vertiefen.	Der Masterplan macht zum Thema Etappierung keine Empfehlung. Parallel zur Ausarbeitung der BNO Revision werden Verhandlungen mit den Grundeigentümern im Masterplanperimeter stattfinden.
18.	2.1	H	---	MP	Das Visionsbild (Seiten 38/39) zeigt ein mögliches Entwicklungsbild bei Vollaussnutzung. Es ist davon auszugehen, dass verschiedene Bauten/Bereiche nicht maximal ausgenutzt werden. Aus kantonalen Sicht ist zur Sicherstellung des Visionsbildes in der BNO eine minimale Ausnutzung zu thematisieren.	Der Masterplan zeigt eine mögliche Entwicklung bei Vollaussnutzung auf, ohne sie jedoch vorzuschreiben. Für eine Qualitätssicherung der städtebaulichen Vision wurden u.a. wichtige Massnahmen erarbeitet. Diese befinden sich im Wesentlichen in den öffentlich zugänglichen Bereichen. Damit kann ein höherer Freiheitsgrad in der Bebauung erreicht werden. Die Qualitätskriterien werden in der BNO, sowohl im Rechtstext, wie auch in den



## Legende:

Allg. MP = Masterplanbericht

Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

S: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan

Nr.	Nr. VP	Art	I	Thema	S	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
19.	2.2	Z	K	Mobilitätskonzept	MP	Der Masterplan sieht einen Modalsplit von 60 % mobilisiertem Individualverkehr (MIV), 25 % öV, 5 % Velo und 10 % Fussverkehr vor. Dazu muss frühzeitig ein verbindliches Mobilitätskonzept erarbeitet und in den Planungsverfahren gesichert werden.	Ergänzungsplänen festgelegt. Hierzu gehören auch Pflichtbaulinien. Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
20.	2.2	H	---	ÖV	MP	Der Zeitpunkt der Anbindung Süd ist planungsrechtlich mit dem Ausbau der Baufelder B7-B11 zu verknüpfen.	Siehe Antwort Nr. 17.
21.	2.2	H	---	Busführung	MP	Die vorgeschlagene Änderung der Busführung wird als zu komplex und zeitintensiv beurteilt.	Die neue Führung der Buslinie verbessert wesentlich die Erschliessung des Areals durch den öffentlichen Verkehr. Die Schaffung von attraktiven Fuss- und Veloverkehrssachsen und -anbindungen unterstützen die Umsteigequoten weg vom MIV. Ist eine Linienführung via Erschliessungsring aus betrieblichen Gründen nicht möglich, könnte der Bus via rückwärtiger Erschliessungsstrasse und dem zentralen Knotenpunkt das Areal direkt wieder via Kreisel Eigenämterstrasse verlassen. Dies führt jedoch dazu, dass der südliche Perronzugang keine direkte Buserschliessung erhalten würde. Ein konkretes Projekt ist im Nachgang zur planungsrechtlichen Festsetzung auszuarbeiten.
22.	2.2	H	K	Turbinenplatz	MP	Mit dem Turbinenplatz entsteht ein neuer Ankunft- und Begegnungsort und bindet das Gebiet an die südliche Unterführung des Bahnhofs an. Dies wird sehr begrüsst. Damit kann eine deutliche Verbesserung der Anbindung des Areals an den öV entstehen.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
23.	2.2	Z	✓	Mobilitätsmanagement	PB	Zentral für die Erreichung des Modalsplits ist ein wirksames Mobilitätsmanagement gemäss Abschnitt 6.5.1. Die Grundsätze sind bereits in der BNO grundeigentümergebündlich zu verankern.	Das Anliegen wurde im Masterplan erarbeitet und wird im Rechtstext in die BNO eingefügt. Gemäss § 53 Parkierung / Mobilitätsmanagement wird u.a. folgendes festgelegt: 5 Der Mobilitätsplan zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass

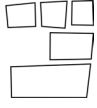


Legende:			Erwägungen und Beschluss Gemeinderat	
Nr. VP	Art	Thema	§	Anliegen
Allg. MP = Masterplanbericht Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit i: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme S: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan				
24.	2.2 Z	✓ Parkierung	MP	<p>In der letzten Revision des Baugesetzes wurde als Abstimmungsinstrument Siedlung und Verkehr der behördenverbindliche Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) aufgenommen. Die notwendigen verkehrlichen Massnahmen werden zweckmässigerweise in einem KGV dargestellt. Ein KGV ist für verschiedene Massnahmen, welche die Gemeinde Birri im Rahmen der BNO-Revision voraussichtlich grundeigentümerverbindlich umsetzen muss (zum Beispiel Parkplatzplatonierung / evtl. Parkplatzbewirtschaftung usw.), gestützt auf das kantonale Baugesetz, zwingend.</p>
25.	2.2 Z	✓ Mobilitätsmanagement	MP	<p>Mit der Etablierung eines Mobilitätsmanagements kann der Parkplatzbedarf minimiert werden. Eine entsprechende Sicherstellung hat in der BNO zu erfolgen (Platonierung PP-Bedarf / Mobilitätsmanagement).</p>
26.	2.2 H	K Erschliessungskonzept	MP	<p>Der zusätzliche Anschluss Zentralstrasse wird als Vorfahrtsknoten ausgestaltet, auf dem bis auf den Linkeinmünder vom Areal Richtung Turbinenkreisel alle Fahrbeziehungen möglich sind. Das Erschliessungskonzept MIV ist sachgerecht.</p>
27.	2.2 H	K Erschliessung	MP	<p>Der zusätzliche Verkehr ist für die Knoten eine Belastung. Zudem stellt er auch für die Siedlungsgebiete in der Nachbarschaft eine Belastung dar, da er entweder durch Brunegg oder Birri fährt. Laut Masterplan sei zu prüfen, ob die Anschlüsse an die Lenzburgerstrasse (K 118) diesen Verkehr bewältigen können. Seitens Kantons werden die zeitweise ausgelasteten Autobahnschlüsse beiderseits der Lenzburgerstrasse als leistungskritischer beurteilt.</p>
28.	2.2 H	K Lärm	MP	<p>Die Sektion Lärm soll zudem prüfen, ob der Mehrverkehr zusätzliche Lärmschutzmassnahmen erfordert. Im Rahmen der Analyse soll</p>
<p><i>bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.</i></p> <p>Die Anliegen wurden im Masterplan erarbeitet und werden in die Revision der BNO eingefügt. Ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) wird erarbeitet. Gemäss § 53 Parkierung / Mobilitätsmanagement wird u.a. folgendes festgelegt:</p> <p>2 In den Zonen W3, W4, WG4, SpB, SpW, SpC, A1 und A11 sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen übrigen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verfügen.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann in den Zonen WG4, A1, A11 und SpG eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem mit Schranken umzusetzen.</p> <p>Siehe Antwort Nr. 23.</p>				
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>				
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mithilfe geeigneter Massnahmen wie Parkplatzbewirtschaftung, Mehrfachbelegung durch Schichtbetrieb und Anreize für die finanzielle Unterstützung von OV Abonnenten können die Mitarbeitenden aktiv dazu überzeugt werden, den MIV Anteil so gering wie möglich zu halten. Dazu kann unter Annahme der neuen Verbindungsstrasse von Birri/Lupfig eine zusätzliche Verkehrsbelastung der beiden Dorfkerne von Birri und Lupfig verhindert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>				



Legende:							
Allg. MP = Masterplanbericht							
Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit							
! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme							
S: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan							
Nr.	Nr. VP	Art	I	Thema	S	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
29.	2.2	Z	K	Verkehr	MP	<p>zudem untersucht werden, welche Auswirkungen die NK 395 für die Erschliessung des Gebiets hat.</p> <p>In Abbildung 51 stehen falsche Begriffe: Einzig bei der Lenzburgerstrasse K118 handelt es sich laut Beschluss des Grossen Rates um eine Hauptverkehrsstrasse im Sinne von § 41 Bauverordnung (BauV). Alle anderen Kantonsstrassen sind Verbindungsstrassen. Die geplante Verbindungsspanne ist als Option darzustellen. Selbst bei einer allfälligen Aufnahme ins Kantonsstrassennetz ist nicht damit zu rechnen, dass sie als Hauptverkehrsstrasse klassiert wird.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
30.	2.2	H	K	Veloverkehr	MP	<p>Der Fuss- und Veloverkehr wird zusätzlich zwischen den Baufeldern A2-4 und dem Baufeld A5 durchgeführt. Für den Veloverkehr ist die Führung um das Baufeld A3 herum ungünstig (verminderte Sicht).</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich 1 wird die Fahrradverbindung durch eine öffentliche, nutzbare publikumsorientierte Fläche im Mischverkehr hindurchgeführt, wobei als schnellere Alternativroute der bisherige Veloweg entlang der Eigenämterstrasse dient. Die Platzverhältnisse an besagter Stelle sind grosszügig dimensioniert, die Verkehrssicherheit ist abhängig von der konkreten Ausgestaltung.
31.	2.2	Z	✓	Velobstellplätze	MP	<p>Die öffentlichen Velobstellplätze auf dem Vorplatz des südlichen Perronzugangs sollten idealerweise so nahe wie möglich an den Perronzugang herangebaut werden. Es wird empfohlen, diese öffentlichen Velobstellplätze in den Planunterlagen flächig darzustellen, damit der Platzbedarf ausgewiesen und verortet ist.</p>	Das Anliegen wurde im Masterplan erarbeitet und wird in den Ergänzungsplan «Freiraum und Verkehr» als Orientierungsinhalt eingefügt.
32.	2.3	Z	✓	Störfall	PB	<p>Die Untersuchung der Wirksamkeiten der oben genannten Massnahmen zeigt, dass auf der technischen Seite die Massnahme Druckreduktion einen starken Effekt auf die Störfaltrisiken hat. Vor allem wenn der Druck während 10 Monaten reduziert wird. Entsprechend ist diese Massnahme weiterzuverfolgen.</p>	Die Massnahmen werden in den weiteren Planungsprozessen gesichert und weiterverfolgt.
33.	2.4	H	K	Boden	MP	<p>Das Areal liegt im Norden teilweise im Prüferimeter Bodenaushub und ist als Verdachtsfläche "Strasse" ausgedehnt. Kann der Boden nicht vor Ort wiederverwendet und muss aus der Verdachtsfläche hinaus verschoben werden, ist eine Bodenuntersuchung auf die relevanten Schadstoffe unerlässlich. Dies ist bei künftigen Baupro-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

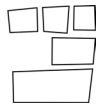
Legende:				Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
Nr. VP	Art	! Thema	§		
Allg. MP = Masterplanbericht Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit !: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme §: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan					
34.	2.4 H	K	Lärmschutz-Verordnung	MP	<p>jekten zu berücksichtigen, ebenso wie Massnahmen zum physikalischen Bodenschutz bei Bau.</p> <p>In sämtlichen Gebieten, die bezüglich der neuen Nutzung als noch unerschlossen oder ungenügend erschlossen betrachtet werden, sind die Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten. Dort sind die Planungswerte die massgebenden Grenzwerte.</p> <p>Was bei der Zusammenstellung fehlt, ist der Industrie- und Gewerbeblärm. Auch bezüglich diesem müssen die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden.</p>
35.	2.4 Z	✓	Lärmschutz-Verordnung	MP	<p>Der Masterplan schlägt die Empfindlichkeitsstufe (III und IV) für das Gebiet vor. Diese entsprechend den beabsichtigten Nutzungen. Das Anliegen wird in der BNO festgelegt (Siehe BNO §14 Abs 2, Empfindlichkeitsstufe). Die Einflussnahme auf umliegende Bauten und arealinterne Betriebe muss in konkreten Projekten berücksichtigt werden.</p> <p>Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
36.	2.4 H	K	Entwässerung	MP	<p>Die erwähnten Auswirkungen gegenüber dem generellen Entwässerungsplan (GEP) sind mit einem Teil GEP aufzuzeigen.</p> <p>Im Bereich des Masterplans liegen öffentliche Sammelleitungen (Gemeinde und Verband). Eine allfällige Umlegung der erwähnten Sammelleitungen bedarf einer kantonalen Genehmigung.</p>
37.	2.4 Z	✓	Dualnutzung: Kiesabbau im Masterplanperimeter	MP	<p>Mittlerweile ist der erwähnte Erschliessungsplan im Bereich der Kiesgrube rechtskräftig (BVURO.15.169-1). Dies bedeutet, dass mit einer Mehrauffüllung von 320000 m<sup>3</sup> Aushub zu rechnen ist, womit der Endgestaltungsplan, dies heisst die Wiederauffüllung bis auf Terrainoberkante inklusive "neue Auffüllbewilligung" angepasst werden muss. Die Angaben sind der Abteilung für Umwelt zwingend einzureichen. Ebenfalls muss vorgängig abgeklärt werden, ob allenfalls ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) dafür erarbeitet werden muss (da mehr als 300000 m<sup>3</sup> Material).</p> <p>Der Kiesabbau sowie die Auffüllung sind im Gestaltungsplan und den Sondernutzungsverschriften geregelt. Zur Vorbereitung der Hauptnutzung sah der Gestaltungsplan von 1997 vor, dass die gesamte Fläche auf die Höhe von 398.50 m ü. M. verdichtet aufgefällt wird. Im Rahmen der Entwicklung wurde die Auffüllquote geprüft und ist auf der Höhe von 398.50 m ü. M. belassen. Es bedarf deshalb keiner Mehrauffüllung. Der Gemeinderat hat aufgrund der aufenden Entwicklung am 9. Januar 2017 beschlossen, die Quote auf die Belange des Masterplans anzupassen. Der Kanton wird aufgefordert, mit der Gemeinde den Sachverhalt zu klären.</p> <p>Gemäss § 14 Spezialzone Grossacher und Grändel SpG wird folgendes bezüglich der Kiesgrube in der BNO festgelegt werden:</p> <p>7 Die Kiesgrube ist für die nachfolgende Hauptnutzung, innerhalb des bewilligten Abbauperimeters auf 398.50 m. ü. M. mit entsprechender Verdichtungspflicht aufzufüllen. Bis zur Bebauung der Auffüllungsgebiete sind die Flächen mit</p>



Legende:				
Allg. MP = Masterplanbericht				
Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit				
! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme				
S: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsbericht; EP = Ergänzungsplan				
Nr.	Art	Thema	S	Anliegen
38. 2.5	Z	✓ Energie	PB	Der Masterplan enthält ein Kapitel zum Thema Energie, welches den Spielraum im Grundsatz darlegt. Bei der Entwicklung eines so grossen Gebietes ist es zwingend, dass die möglichen Massnahmen im Bereich Energie in den nachfolgenden Planungsinstrumenten verbindlich aufgenommen werden. Zudem sind alternative Energienutzungen wie Grundwasserwärmepumpen, Blockheizkraftwerk oder ähnliches aktiv anzugehen.
39. 2.6	H	--- Erschliessungsplan	MP	Gemäss Kapitel 8 des Masterplans ist vorgesehen, parallel zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanung einen (Rahmen) Erschliessungsplan zu erarbeiten. Dies würde aus kantonalen Sicht sehr begrüsst.
40. 2.6	H	K Grundnutzungsordnung	MP	Die Grundnutzungsordnung (Zonenvorschriften) ist so zu gestalten, dass die wesentlichen Ziele des Masterplans stufengerecht aufgenommen werden (zum Beispiel Grundzielsetzung zur Mobilität und bezüglich Energiezielsetzung).
41. 2.6	H	K Erschliessungsplan	MP	Es ist zu beachten, dass mit einem Erschliessungsplan keine Abweichungen (sondern lediglich eine Konkretisierung/Vertiefung) von der Grundnutzungsordnung möglich ist (im Gegensatz zu einem Gestaltungsplan).
42. 2.6	H	K Erschliessungsplan	MP	Die Festlegungen im Erschliessungsplan sollten einen gewissen Spielraum für individuelle Entwicklungen (Gebäudetypologien,
				Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
				einer Humusschicht von 10 cm zu versehen, es ist eine natürliche Versickerung zur ermöglichen. Die Böschungen der Gruben sind gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen im Verhältnis 1:3 (Höhe:Breite) ohne Einfriedungen auszuführen und zu begrünen.
				Die Anliegen wurden im Masterplan erarbeitet und werden auch in die Revision der BNO eingefügt. Bezüglich des Themas Energie wird in die BNO folgendes festgelegt werden: § 14 Spezialzone Grossacher und Grändel SpG, Abs. 3: - Effiziente Gebäude- und Anlagentechnik und regenerative Energieversor- gung, Ressourceneffizienz, möglichst geschlossene Energiekreisläufe § 48 Energieeffizienz 1 Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfüg- ung, ist ein Anschluss anzustreben.
				Statt einem Erschliessungsplan wurden zwei Ergänzungspläne «Bebauung» und «Freiraum und Verkehr» erarbeitet. In der BNO und den Ergänzungsplänen werden die Inhalte aus dem Masterplan grundigentümergebündlich geregelt und alle Aspekte der Qualitätsanforderungen (betreffend: Bebauung, Dichte, Nutzung, Verkehr, Frei- und Grünraum) aufgenommen. (Siehe BNO §14, Abs 4).
				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Legende: MP = Masterplanbericht Allg. Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit Art: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme i: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan S:					
Nr.	Nr. VP	Art	! Thema	§ Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
43.	2.6	E	✓ Entwicklungsrichtplan	MP	<p>Feinerschliessung, etc.) ermöglichen, um eine möglichst hohe Flexibilität zu gewährleisten.</p> <p>Es wird der Gemeinde empfohlen, parallel zur Zonenplanung den Masterplan formell in einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan umzuformen. In der BNO ist ein entsprechender Artikel aufzunehmen.</p> <p>Die Festlegung wird direkt in die Revision der BNO eingefügt werden. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Inhalte des Masterplans mittels Ergänzungsplänen und Sonderbauvorschriften zu sichern. Die qualitativen Anforderungen sind über die Festsetzung des Masterplans als Beurteilungsgrundlage und die Einberufung eines Beurteilungsgremiums gesichert.</p> <p><i>Gemäss § 14 Spezialzone Grossacher und Grändel SpG wird folgendes festgelegt werden:</i></p> <p><i>8 Geringfügige Abweichungen zu Abs. 4 sind durch die Fachkommission zu beurteilen und können durch den Gemeinderat unter Erwägung der Interessen Dritter bewilligt werden, sofern eine bessere (oder gleichwertige) Lösung erzielt wird. Darüber hinausgehende Abweichungen sind auch im Rahmen von Sondernutzungsplänen und Arealüberbauungen nicht zulässig. Eine Erhöhung von Nutzungsziffern ist generell unzulässig. Für altrechtliche Bauten und Anlagen gilt § 68 BauG (Besitzstandgarantie).</i></p> <p><i>9 Bauvorhaben in der Spezialzone SpG haben eine gute architektonische Gestaltung aufzuweisen. Die Beurteilung der Gestaltung erfolgt durch die Fachkommission. Die Fachkommission kann den Masterplan Grossacher und Grändel (UCNA Architekten, Zürich / EBP Schweiz AG, Zürich) vom 20.09.2019 als Grundlage zur Beurteilung beziehen.</i></p> <p>Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
44.	2.7	H	K Sicherung der Qualitätsanforderungen	MP	<p>Aufgrund der Erfahrung in anderen Gebieten wird empfohlen, einen professionellen Gebietsmanager (Einzelperson oder Gremium) zu bestimmen. Das Gebietsmanagement plant, lenkt und begleitet die Entwicklung in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer und der Gemeinden in kooperativen Prozessen. Das Gebietsmanagement verfolgt die Vision des Masterplans.</p> <p>Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
45.	3.	H	K Zusammenfassung	MP	<p>Der Masterplan Grossacher Grändel ist ein Meilenstein für eine nachhaltige Entwicklung einer Arbeitszone im ESP Eigenamt. Seitens Kantons werden die im Kapitel 7 skizzierten positiven Wirkungen des Masterplans geteilt.</p> <p>Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>



### 13 DOKUMENTATION

Anhang 1	Bauzonenplan BNO (1997)*
Anhang 2	Übersichtsplan Teiländerung 2016*
Anhang 3	Bauzonenplan Entwurf der Revisionsvorlage 2015 für die BNO*
Anhang 4	Projektgrundlagen: Mietverträge mit Dritten
Anhang 5	Projektgrundlagen: Grundbuch-Auszüge: Dienstbarkeiten
Anhang 6	Übersichtsplan Wasserleitung (Quelle: GeoproRegio)
Anhang 7	Übersichtsplan Abwasserkanal (Quelle: GeoproRegio)
Anhang 8	Masterplankarte A - Baufeld und Bebauungsregeln*
Anhang 9	Masterplankarte B - Baufeld und Bebauungsregeln*
Anhang 10	Berechnung Baumasseziffer - Masterplankarte A/B
Anhang 11	Konzept Freiraum/Grünfläche*
Anhang 12	Konzept Nutzung - Sonderzone Grossacher-Grändel*
Anhang 13	Konzept Verkehr*
Anhang 14	Konzept Anlieferung*
Anhang 15	Abschätzung des Parkplatzbedarfs

\*ohne Massstab




























## Legende

### 1. Genehmigungsinhalt

	EF	Einfamilienhauszone
	MF1	Mehrfamilienhauszone 1
	MF2	Mehrfamilienhauszone 2
	MFW	Mehrfamilienhauszone Wyden
	WG3	Wohn- und Gewerbezone
	Z	Zentrumszone
	ZW	Zentrumszone Wyden
	DK	Dorfkernzone
	GW	Gewerbezone
	I	Industriezone
	ÖBA	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen
	SN	Spezialzone Neuhof
	G	Grünzone
	F	Freihaltezone
		Aussichtsschutz
		Baugebietsgrenze
	SNP	Sondernutzungsplan-Pflicht

### 2. Orientierungsinhalt

	Waldgrenze gemäss Art. 5 Forstverordnung
	Wald
	Gewässer
	Fliessgewässer eingedolt
	Archäologische Fundstelle
	Grund- und Quellwasserschutz zonen
	Hochspannungsleitung
	Gemeindengrenze

Gemeinde Birr

Kanton Aargau



## Bauzonenplan

gemäss Art. 15 BauG

Massstab 1:2'500

Basiert auf dem genehmigten Zonenplan  
(Genehmigt durch den Grossen Rat 16.09.1997)

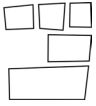
Hinweis:  
Massgebend ist der rechtskräftige und unterzeichnete Nutzungsplan

Projektnummer: 4092E103  
Plannummer: 001  
Format: 90 x 120  
EDV- Pfad: K:\akt\_cad\4092B\m\1E103\cad\BZP.dwg  
Plotfile: K:\akt\_cad\4092B\m\1E103\cad\BZP.pdf

**PORTA PARTNER AG**

Art.	Erstellung	Änderung 1:	Änderung 2:
gezeichnet:	Uw 14.06.2007		
geprüft:	Hh 16.06.2007		
freigegeben:			
Beschreibung der letzten Änderung: Migration / Anpassung an neue Vermessung			

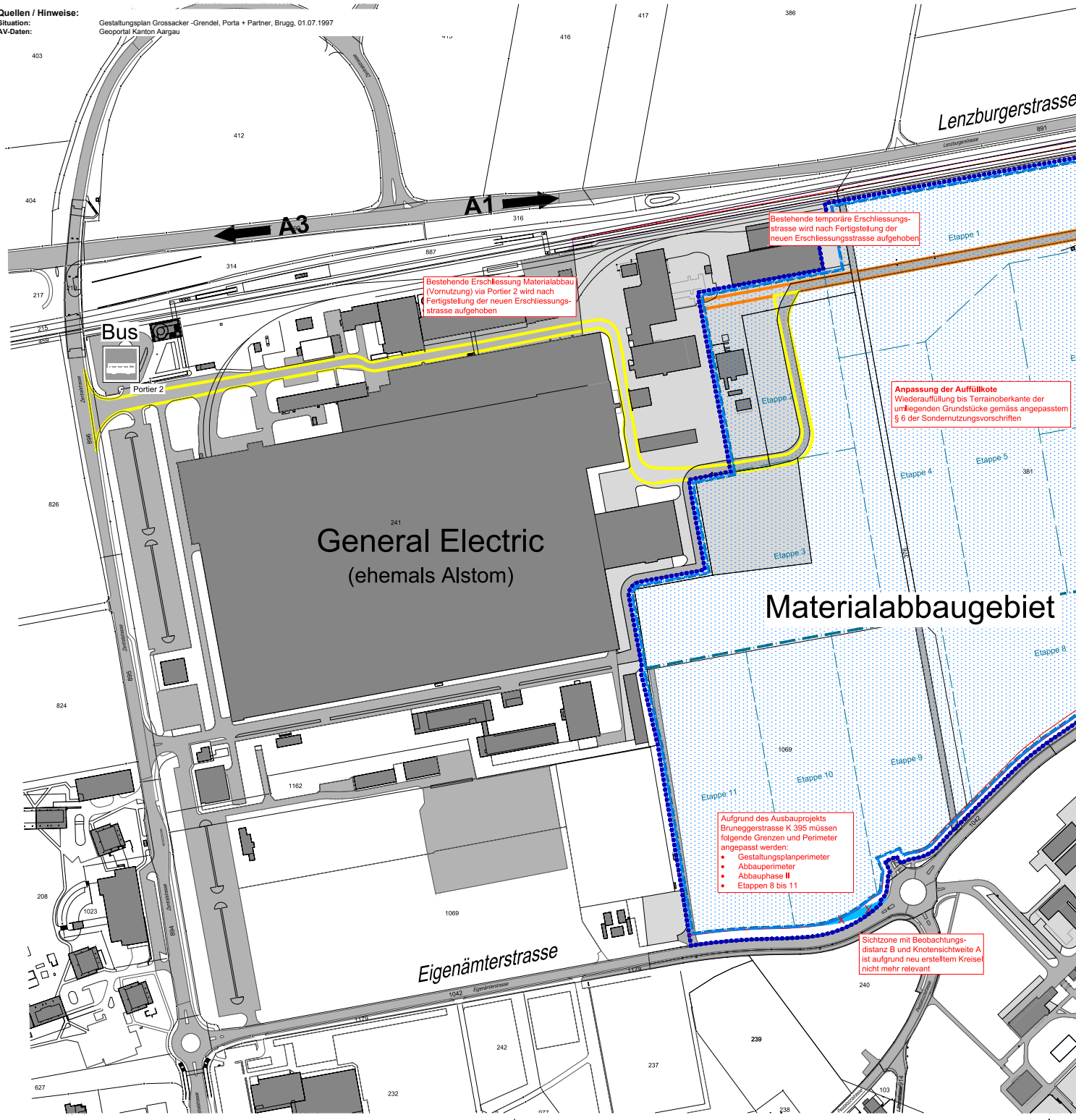
Ingenieure - Planer - Geometer  
**Brugg - Lenzburg - Sempach**  
Internet: <http://www.porta-partner.ch>  
E-Mail: [info@porta-partner.ch](mailto:info@porta-partner.ch)  
☎ 064 660 97 97  
✉ 604 660 97 90

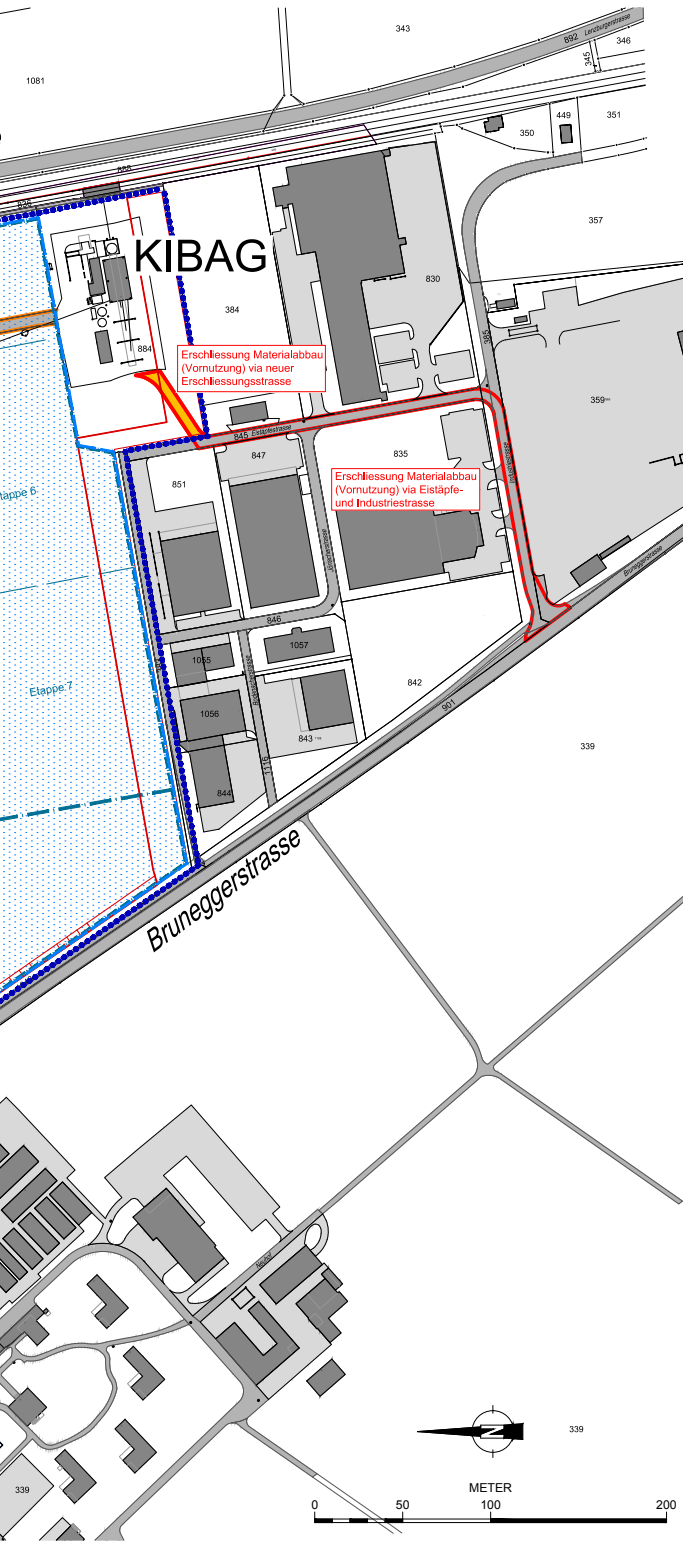


## Anhang 2 - Übersichtsplan Teiländerung 2016

Quellen / Hinweise:  
Situation:  
AV-Daten:

Gestaltungsplan Grossacker -Grendel, Porta + Partner, Brugg, 01.07.1997  
Geoportaf Kanton Aargau





## Legende

### Teiländerungen 2016

#### Verlegung der Zufahrt (Materialabbau)

- Neue Erschliessung via Eistapfe- und Industriestrasse
- Neue Erschliessung via neuer Erschliessungsstrasse
- Aufgehobene temporäre Erschliessungsstrasse (Materialtransportroute)
- Erschliessung via Portier 2 wird aufgehoben

#### Anpassungen aufgrund ausgeführtem Ausbauprojekt Bruneggerstrasse K 395

- Perimeter des Gestaltungsplanes
- Abbauperimeter
- Abbauphasen II
- Abbauetappen 8 bis 11
- Baulinie
- Strassenlinie
- X Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A entfällt  
Nach Neubau Kreisell nicht mehr relevant

Kanton Aargau



Gemeinde Birr



## Übersicht Teiländerung 2016 des Gestaltungsplans Grossacker - Grendel

Situation M 1:2'000

**Abbau- und Landschaftsplanung**  
**Kiesgrube Grossacker - Grendel**  
 Gemeinde Birr / Kanton Aargau  
 Gestaltungsplananpassung

Exemplar für öffentliche Auflage

Sachbearb.: FB	Gezeichnet: FB	Geprüft: JW	Format: 45/84	Auftrags-Nr.: 1023	Plan-ID: 002-1	Datum: 24.05.2016	Plan-Nr.: Ü-1
-------------------	-------------------	----------------	------------------	-----------------------	-------------------	----------------------	------------------

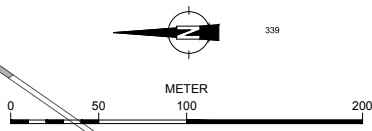
Planer:



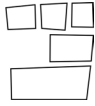
Auftraggeber:



**Kies Birr AG**

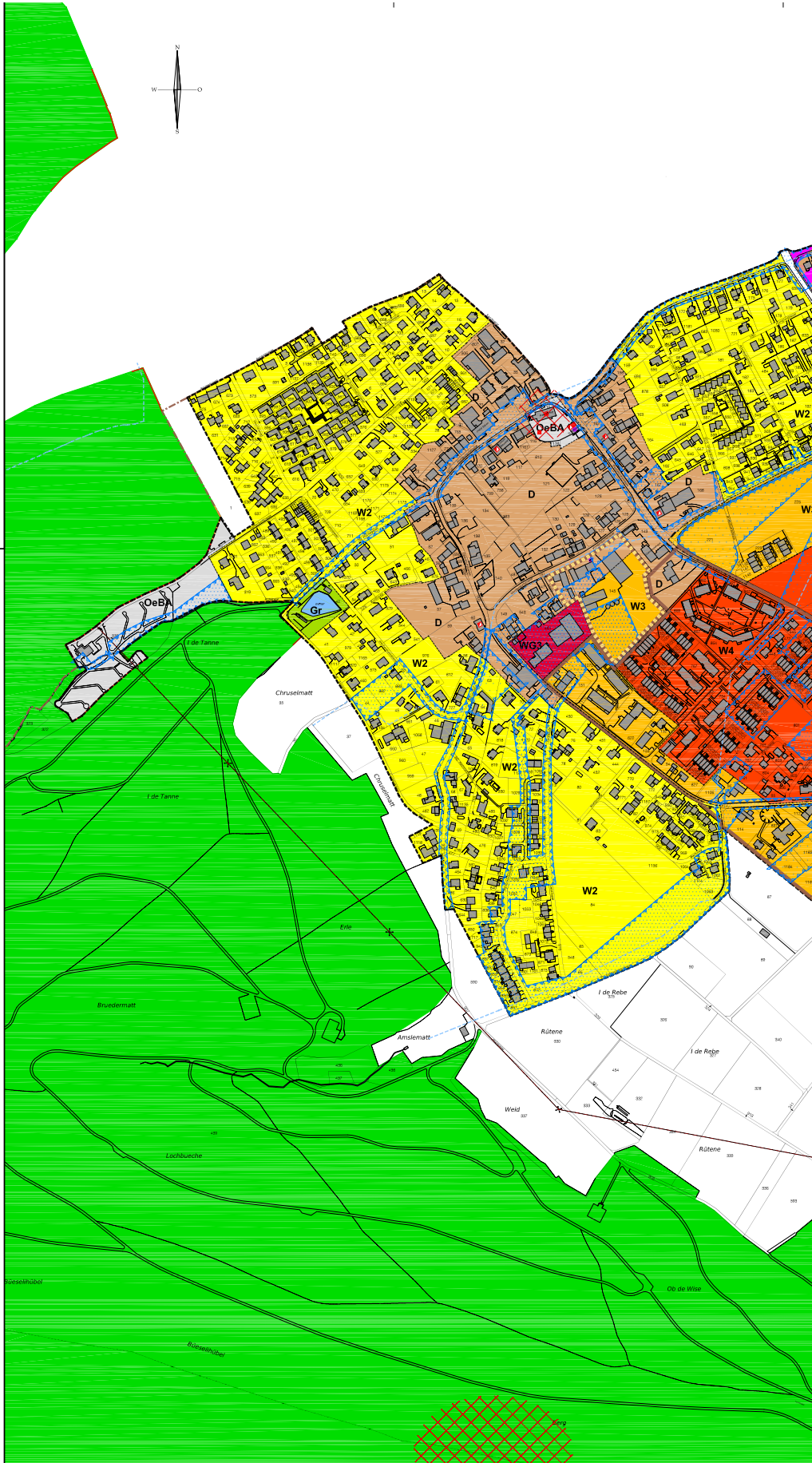






### Anhang 3 - Bauzonenplan Entwurf der Revisionsvorlage 2015 für die BNO

Gemeinde Blarney		Kanton Aargau																									
Allgemeine Nutzungsplanung																											
<b>Bauzonenplan</b>																											
gemäss § 15 BauG																											
<b>Situation 1 : 2500</b>																											
Vorprüfungsbericht vom ..... Mitwirkung vom ..... bis ..... Öffentliche Auflage vom ..... bis ..... Beschlossen von der Gemeindeversammlung am ..... <b>NAMENS DES GEMEINDERATES</b> Der Gemeindevorstand: ..... Der Gemeindevorstand: ..... Der Gemeindevorstand: .....																											
Der Gemeindevorstand: ..... Der Gemeindevorstand: ..... Der Gemeindevorstand: .....																											
Genehmigungsvermerk:																											
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Blatt-Nr.</td> <td>15121.001 - 1</td> <td>Status</td> <td>Entschlossene Vorprüfung</td> </tr> <tr> <td>Auftrag-Nr.</td> <td>15121.001</td> <td>Formal</td> <td>99 x 130</td> </tr> <tr> <td>Projekt-Nr.</td> <td>15121.001</td> <td>Datum</td> <td>15.01.2015</td> </tr> <tr> <td>Entwurf-Nr.</td> <td>15121.001</td> <td>Zeitraum</td> <td>Januar 2015</td> </tr> <tr> <td>Plan-Nr.</td> <td>15121.001</td> <td>Zeitraum</td> <td>Januar 2015</td> </tr> <tr> <td>Plan-Nr.</td> <td>15121.001</td> <td>Zeitraum</td> <td>Januar 2015</td> </tr> </table>		Blatt-Nr.	15121.001 - 1	Status	Entschlossene Vorprüfung	Auftrag-Nr.	15121.001	Formal	99 x 130	Projekt-Nr.	15121.001	Datum	15.01.2015	Entwurf-Nr.	15121.001	Zeitraum	Januar 2015	Plan-Nr.	15121.001	Zeitraum	Januar 2015	Plan-Nr.	15121.001	Zeitraum	Januar 2015
Blatt-Nr.	15121.001 - 1	Status	Entschlossene Vorprüfung																								
Auftrag-Nr.	15121.001	Formal	99 x 130																								
Projekt-Nr.	15121.001	Datum	15.01.2015																								
Entwurf-Nr.	15121.001	Zeitraum	Januar 2015																								
Plan-Nr.	15121.001	Zeitraum	Januar 2015																								
Plan-Nr.	15121.001	Zeitraum	Januar 2015																								
BLARNEY 2 5090 LAUFENBURG FON: 052 869 90 80 FAX: 052 874 24 25 WWW.KOCHA.CH		BLARNEY 2 4310 RHODENFELDEN FON: 051 834 76 80 FAX: 051 836 76 81																									



**Genehmigungsinhalt**

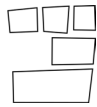
- D Dorfkernzone
- Z Zentrumzone
- SpW Spezialzone Wyden
- W2 Wohnzone 2
- W3 Wohnzone 3
- W4 Wohnzone 4
- WG3 Wohn- und Gewerbezone 3
- A I Arbeitszone I
- A II Arbeitszone II
- OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- SpN Spezialzone Neuhof
- Gr Grünzone
- Wildtierkorridor
- Kulturobjekt
- Gebäude mit Substanzschutz
- HWZ 1 Hochwassergefahrenzone 1
- HWZ 2 Hochwassergefahrenzone 2
- Zonengrenze
- Bauzongrenze

**Orientierungsinhalt**

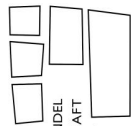
- Archäologische Fundstellen
- Denkmalschutzobjekt
- Bauinventarobjekt
- Rechtskräftiger Erschliessungsplan
- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Waldgrenze gemäss rechtskräftigem Waldgrenzenplan
- Waldgrenze neu
- Wald
- Gewässer offen
- Gewässer eingedolt
- Hochwasser Restgefährdung
- Grundwasserschutzzone
- Hochspannungseitung
- Gemeindegrenze







## Anhang 4 - Projektgrundlagen: Mietverträge mit Dritten

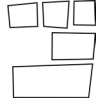


MASTERPLAN - BIRR  
GROSSACHER - GRANDEL  
PLANERGENEINSCHAFT  
UC/NA | EBP | KM&P

4044 Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel, BIRR  
Projektgrundlagen: Mietverträge mit Dritten

Parzellen Nr.	Vertrags-Nr.	Konzept	Dauer	Kündigungsfrist	Unterlagen	Bemerkung
376						
-						
381						
		<b>landwirtschaftliches Kulturland</b>				
01.04.2010		Gebrauchsleihevertrag Entlehner: Kurt Mattenberger, Warthof, 5082 Kaisten ersetzt Vertrag vom Juli 1998 lautend auf Max Mattenberger	auf unbestimmte Zeit	6 Monate	Vertrag (mit Plan)	III. Etappe KIBAG?
383						
-						
1069						
		<b>Mietverträge mit Dritten</b>				
01.01.2012		Mietvertrag für Aussenparkplatz Liegenschaft: WE 218200 Bl-8135, bei Geb. 0285 Bl-8146, Pool-Parkplatz West Mieter: ALSTOM Schweiz AG, Brown Boveri Strasse 7, 5400 Baden	auf unbestimmte Zeit	9 Monate	Vertrag (mit Plan)	
01.08.2014		Gebrauchsleihevertrag Liegenschaft: Sportplatz, Parkplatz, Garderobenraum mit Duschen, Toilettenanlagen, Aufenthaltsraum und Materialräume in den Containern Entlehner: FC BIRR, Postfach 284, 5242 BIRR	auf unbestimmte Zeit	12 Monate	Vertrag (mit Plan)	
01.08.2016	10665	Temporärer Mietvertrag für gewerbliche Räume Mieter: General Electric (Switzerland) GmbH, Brown Boveri Strasse 7 5400 Baden	bis 31.1.2.2017	-	Vertrag (mit Plan)	

01.05.1992	0143-02	Gebrauchsleihevertrag	auf unbestimmte Zeit	6 Monate	Vertrag (mit Plan)	Mietvertrag und Kündigung von Sportclub ALSTOM von 30.05.2014 für die gleiche Liegenschaft	
		Mierobjekt: Standplatz für Sportplatz-Garderohevillons (Gebäude Nr. 731) Mieter: Einwohnergemeinde BIRR, Pestalozzistrasse 260, 5242 BIRR					
01.01.1995	00143 3130 09 002 001	Nachtrag zum Gebrauchsleihevertrag	auf unbestimmte Zeit	6 Monate		Mietvertrag und Kündigung von Sportclub ALSTOM von 30.05.2014 für die gleiche Liegenschaft	
		Mierobjekt: Nebengebäude Nr. BI-0731 Mieter: Einwohnergemeinde BIRR, Pestalozzistrasse 260, 5242 BIRR					
<b>landwirtschaftliches Kulturland</b>							
01.01.2001	0141-006	Gebrauchsleihevertrag	auf unbestimmte Zeit	6 Monate	Vertrag (mit Plan)	gekündigt? Gelber Punkt:	
		Entlehner: Hansueli Anderegg, Oberdorfstrasse 10, 5242 BIRR					
01.04.2010	-	Gebrauchsleihevertrag	auf unbestimmte Zeit	6 Monate	Vertrag (mit Plan)		
		Entlehner: Kurt Mattenberger, Warthof, 5082 Kaisten ersetzt Vertrag vom Juli 1998 lautend auf Max Mattenberger					
01.04.2015	-	Gebrauchsleihevertrag	auf unbestimmte Zeit	3 Monate	Vertrag (mit Plan)		
		Entlehner: Ueli und Doris Stäger, Pestalozzistrasse 97, 5242 BIRR					
01.07.2000	002430-313035-001-000	<b>Werbeplakatwand</b> Geschäftsmietvertrag	auf unbestimmte Zeit	6 Monate	Vertrag		
		Mierobjekt: Freilager Nr. BI-9999 Mieterin: Externa Media AG, Seefeldstrasse 224, 8008 Zürich					
04.09.1997	002430 3100 01 001 000	Mietvertrag für Werbeplakatwand	auf unbestimmte Zeit	6 Monate	Vertrag		
		Mierobjekt: Nr. BI-9131 Mieter: Videotech Plakat AG, Schwarzwackerstrasse 33, 8304 Wallisellen					

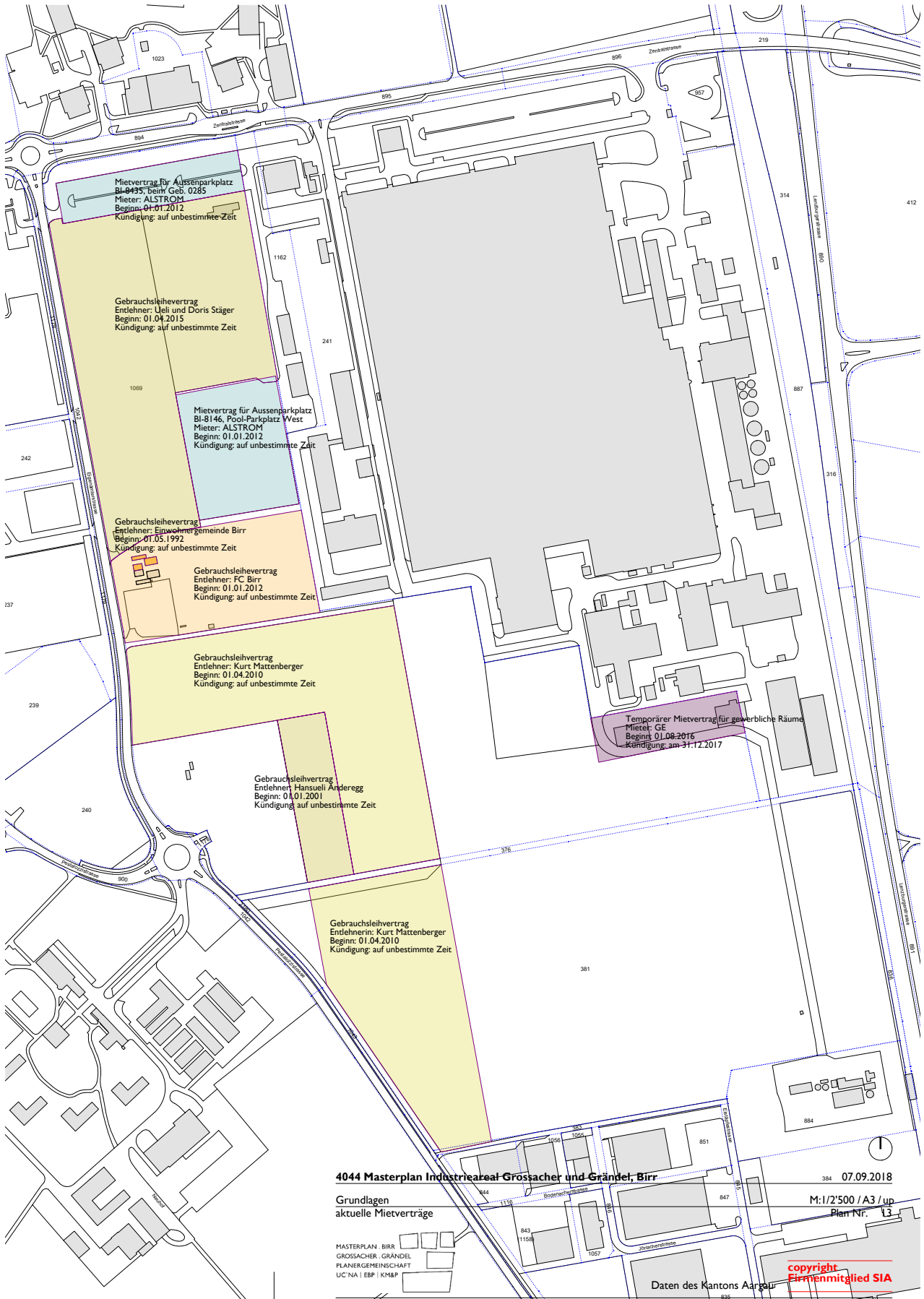


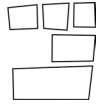
MASTERPLAN · BIRR  
 GROSSACHER · GRANDEL  
 PLANERGENEINSCHAFT  
 UC/NA | EBP | KM&P

**836 ANSCHLUSSGLEIS** (Ein Stammgleis mit Anschluss an der Anschlussgleis der Firma ALSTOM und damit an den Bahnhof Lupfig)

20.03.1997	2380	Vertragspartner 1: ABB CH Vertragspartner 2: SBB	auf unbestimmte Zeit	6 Monate	Anschlussgleis-Vertrag wird vom 3660 ersetzt?
01.11.2004	3660	Vertragspartner 1: Miteigentümerschaft 1/4 ABB Immobilien AG 1/4 Sika Schweiz AG 1/4 Hans Meyer AG 1/4 Kibag Vertragspartner 2: SBB	auf unbestimmte Zeit	12 Monate	Anschlussgleis-Vertrag
??	??	Unterhaltsvertrag mit Walo			







## Anhang 5 - Projektgrundlagen: Grundbuch-Auszüge: Dienstbarkeiten

### 4044 Masterplan Industriearreal Grossacher und Grändel, Birr Projektgrundlagen: Grundbuch-Auszüge

<b>376</b>						
03.06.1993	004-1614	(L)	<b>Dienstbarkeit:</b> Recht auf Kiesabbau und Geländeumgestaltung an ca. 25 ar., übertragbar ID.004-2013/007814 z.G. KIBAG Management AG, Freienbach			Grundbuchamt Kiesabbau- und Dienstbarkeitsvertrag
				01.12.1997	004-3720	Grundbuchamt Vertrag auf Änderung des Kiesabbau- und Dienstbarkeitsvertrages
				28.08.2015	004-2015/2998/0	Grundbuchamt Firmänderung Vereinbarung Abbauphase 2, bis 30. Juni 2024
				28.08.2015	004-2015/2998/0	Grundbuchamt Abänderung Vereinbarung Abbauphase 2, bis 30. Juni 2024
05.03.1996	004-620	(L)	Kabelrohrblock mit Bau- und Pflanzungsbeschränkung, übertragbar ID.004-2013/007815 z.G. Nordostschweizerische Kraftwerke AG, Baden			Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag
17.12.1999	004-3845	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.004-1955/115798 z.L. LIG Birr/241			Grundbuchamt Ausschnitt
<b>381</b>						
01.04.1963	004-369	(L)	<b>Anmerkungen:</b> Beitragspflicht ID.004-2013/004514 z.G. Abwasserverband Sammelkanal Birrfeld, Brugg			
22.10.1958	004-1075/1080	(L)	<b>Dienstbarkeit:</b> Wasserleitung ID.004-1955/094974 z.G. LIG Birr/449	30.05.1959	004-610	
02.09.1969	004-1713	(L)	Unschriebenes Durchleitungsrecht für Abwasserkanal ID.004-2013/004511 z.G. Abwasserverband Sammelkanal Birrfeld, Brugg			Dienstbarkeitsvertrag vorhanden
03.06.1993	004-1614	(L)	Recht auf Kiesabbau und Geländeumgestaltung an ca. 970 ar. (inkl. 1043), übertragbar			Grundbuchamt

		Kiesabbau- und Dienstbarkeitsvertrag	
ID.004-2013/004512 z.G. KIBAG Management AG, Freienbach			
	01.12.1997	004-3720	Grundbuchamt Vertrag auf Änderung des Kiesabbau- und Dienstbarkeitsvertrag
	10.09.1998	004-3023	
	28.08.2015	004-2015/2998/0	Firmenänderung
	28.08.2015	004-2015/2998/0	Abänderung
			Grundbuchamt Verinbarung Abbauphase 2, bis 30. Juni 2024
			Grundbuchamt Verinbarung Abbauphase 2, bis 30. Juni 2024
05.03.1996	(L)	004-620	Kabelrohblock mit Bau- und Pflanzungsbeschränkung, übertragbar ID.004-2013/004513 z.G. Nordostschweizerische Kraftwerke AG, Baden
17.12.1999	(R)	004-3845	Fuss- und Fahrwegrecht ID.004-1955/115798 z.L. LIG Birri/241
<b>383</b>			
17.12.1999	(R)	004-3845	<b>Dienstbarkeit:</b> Fuss- und Fahrwegrecht ID.004-1955/115798 z.L. LIG Birri/241
nicht im Grundbuch	(L)	004-620	Kabelrohblock mit Bau- und Pflanzungsbeschränkung, übertragbar ID.004-2013/007815 z.G. Nordostschweizerische Kraftwerke AG, Baden
<b>1069</b>			
01.01.1963	(L)	004-369	<b>Anmerkungen:</b> Beitragspflicht ID.004-2013/004726 z.G. Abwasserverband Sammelkanal Birrfeld, Brugg
01.01.1976	(L)	004-1523	Baurevers ID.004-2013/004727 z.G. Staat Aargau, Aarau
22.10.1958	(L)	004-1075/1080	<b>Dienstbarkeit:</b> Wasserleitung ID.004-1955/094974



02.09.1969	004-1713	(L)	Umschriebenes Durchleitungsrecht für Abwasserkanal ID.004-2013/004728 z.G. Abwasserverband Sammelkanal Birrfeld, Brugg	30.05.1959	004-611	Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag (Parzelle 241)
06.11.1985	044-2881	(L)	Gasleitung, übertragbar ID.004-2013/004729 Z.G. Stadt Zürich, Gasversorgung, Zürich			Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag (Parzelle 241)
02.03.1993	004-612	(L)	Durchleitungsrecht für Hochdruck-Gasleitung und Erstellung einer DRM-Station Nr. 777, übertragbar ID.004-2013/004730 z.G. Industrielle Betriebe der Stadt Brugg, Brugg			Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag (Parzelle 241)
03.06.1993	004-1614	(L)	Recht auf Kiesabbau und Geländeumgestaltung an ca. 970 ar (inkl. 1042 und 241), übertragbar ID.004-2013/004731 z.G. KIBAG Management AG, Freienbach			Grundbuchamt Kiesabbau- und Dienstbarkeitsvertrag (Parzelle 241)
				01.12.1997	004-3720	Grundbuchamt Vertrag auf Änderung des Kiesabbau- und Dienstbarkeitsvertrag
				10.09.1998	004-3024	
				28.08.2015	004-2015/2998/0	Grundbuchamt Firmenänderung
				28.08.2015	004-2015/2998/0	Grundbuchamt Abänderung
						Ver Vereinbarung Abbauphase 2, bis 30. Juni 2024
17.12.1999	004-3845	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.004-1955/115798 z.L. LIG Birr/241			Grundbuchamt Ausschnitt
nicht im Grundbuch 17.12.1999	004-3845	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Birr/241			Grundbuchamt Ausschnitt
						Vermutlich von 004-894 ersetzt worden
24.03.2009	004-894	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung ID.004-1955/115806 z.L. 1162			Grundbuchamt Ausschnitt (mit Plan)

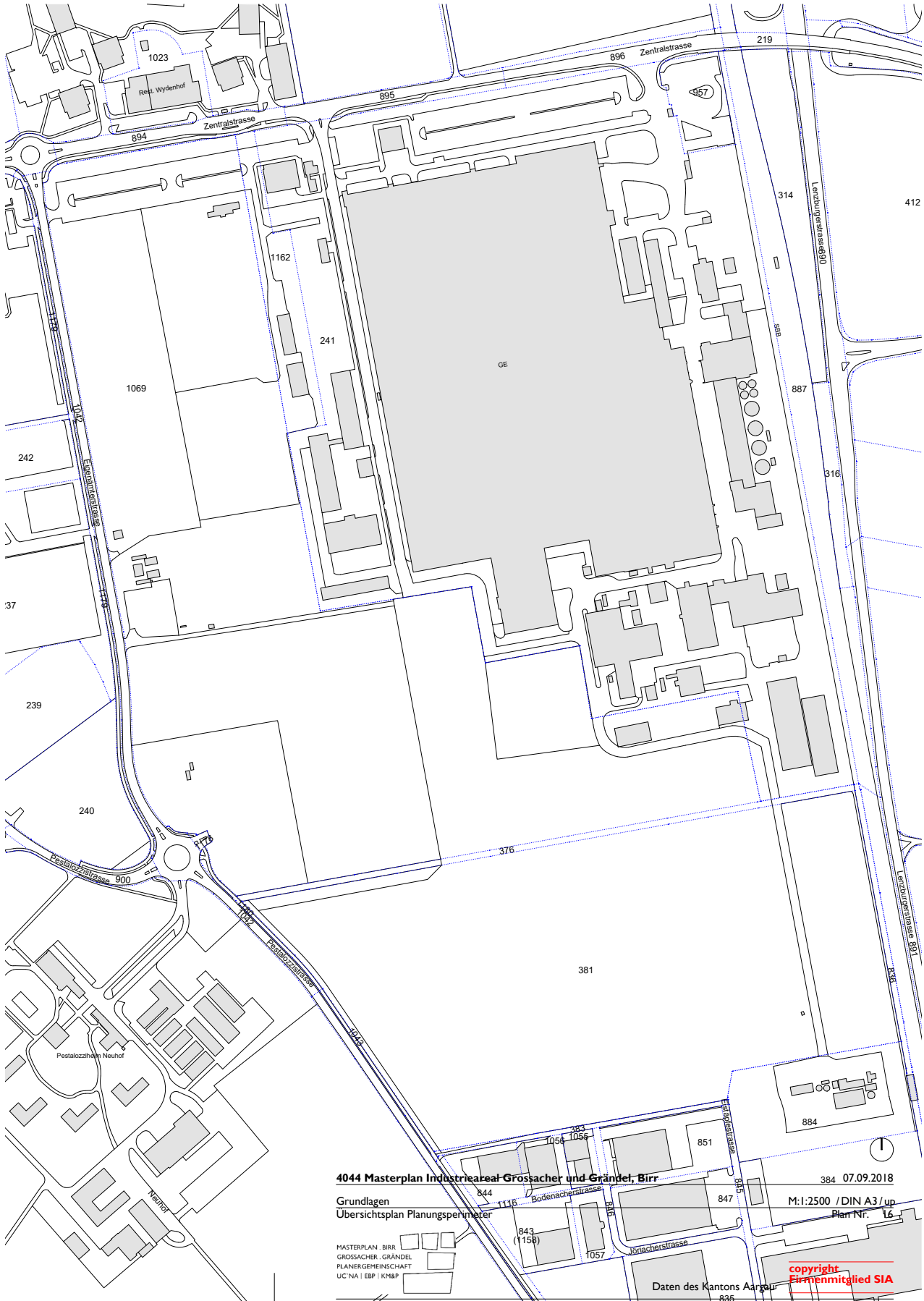
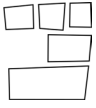


17.03.2016	022-2016/1942/0	(L)	Grenzbaurecht, bis 31.1.2.2023, ID.022-2016/000619 z.G. LIG Birr/241	Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag (mit Plan) für einen Trailerplatz	
17.03.2016	022-2016/1942/0	(R)	Grenzbaurecht, bis 31.1.2.2023, ID.022-2016/000620 z.L. LIG Birr/241	Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag (mit Plan) für einen Trailerplatz	
17.03.2016	022-2016/1942/0	(L)	Grenzbaurecht, bis 31.1.2.2023, ID.022-2016/000621 z.G. LIG Birr/241	Dienstbarkeitsvertrag (mit Plan) für einen Propangastank, mit Gebäude	
17.03.2016	022-2016/1942/0	(R)	Grenzbaurecht, bis 31.1.2.2023, ID.022-2016/000622 z.L. LIG Birr/241	Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag (mit Plan) für einen Propangastank, mit Gebäude	
17.03.2016	022-2016/1942/0	(L)	Näherbaurecht ID.022-2016/000623 z.G. LIG Birr/241	Dienstbarkeitsvertrag (mit Plan) für Halle und Kamin	UNBEFRISTET
17.03.2016	022-2016/1942/0	(L)	Näherbaurecht, bis 31.1.2.2023, ID.022-2016/000624 z.G. LIG Birr/241	Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag (mit Plan) für Abhitzerkessel	
17.03.2016	022-2016/1942/0	(R)	Näherbaurecht ID.022-2016/000625 z.L. LIG Birr/241	Grundbuchamt Dienstbarkeitsvertrag (mit Plan) für Hochbaute	UNBEFRISTET

**836 ANSCHLUSSGLEIS** (Ein Stammgleis mit Anschluss an der Anschlussgleis der Firma ALSTOM und damit an den Bahnhof Lupfig)

16.11.2004	3682		<b>Begründung von Miteigentum, Abtretung sowie Begründung einer Dienstbarkeit</b> Aufteilung von Parz. 836 in 4 Miteigentumsanteile zu je 1/4 1/4 DIL Leasinggesellschaft Objekt Birr mbH, Eigentümer Parz. 830 1/4 Hans Meyer AG Birr, Eigentümer Parz. 384 1/4 KIBAG Management und Logistik AG, Eigentümer Parz. 884 1/4 ABB Immobilien AG, Eigentümer Parz. 381 (L) Umschr. Überleitungsrecht für Hochspannungsfreileitung z.G. SB8 (R) Gleisedurchfahrtsrecht z.L. Parz. 459 (R) Durchfahrtsrecht auf Industriegleise z.L. Parz. 241 Begründung Dienstbarkeit (R) Gleisbenutzungsrecht auf GB 826 z.L. GB 384 (L) Gleisbenutzungsrecht auf GB 384 z.G. GB 826 Öffentliches Fusswegrecht mit Unterhaltsvereinbarung Der Einwohnergemeinde Birr wird ein öffentliches Fusswegrecht über GB 826 (Parz. 830), GB 384 (LB), GB 884 (LB) und GB 26 (Parz.381) sowie GB 648 (Parz. 376) eingeräumt.	Pläne nicht vorhanden	
------------	------	--	--	-----------------------	--

17.06.2004	3681		Benutzungs- und Verwaltungsordnung		
------------	------	--	------------------------------------	--	--



**4044 Masterplan Industriereal Grössacher und Grändel, Birr**

Grundlagen  
Übersichtsplan Planungspenimeter

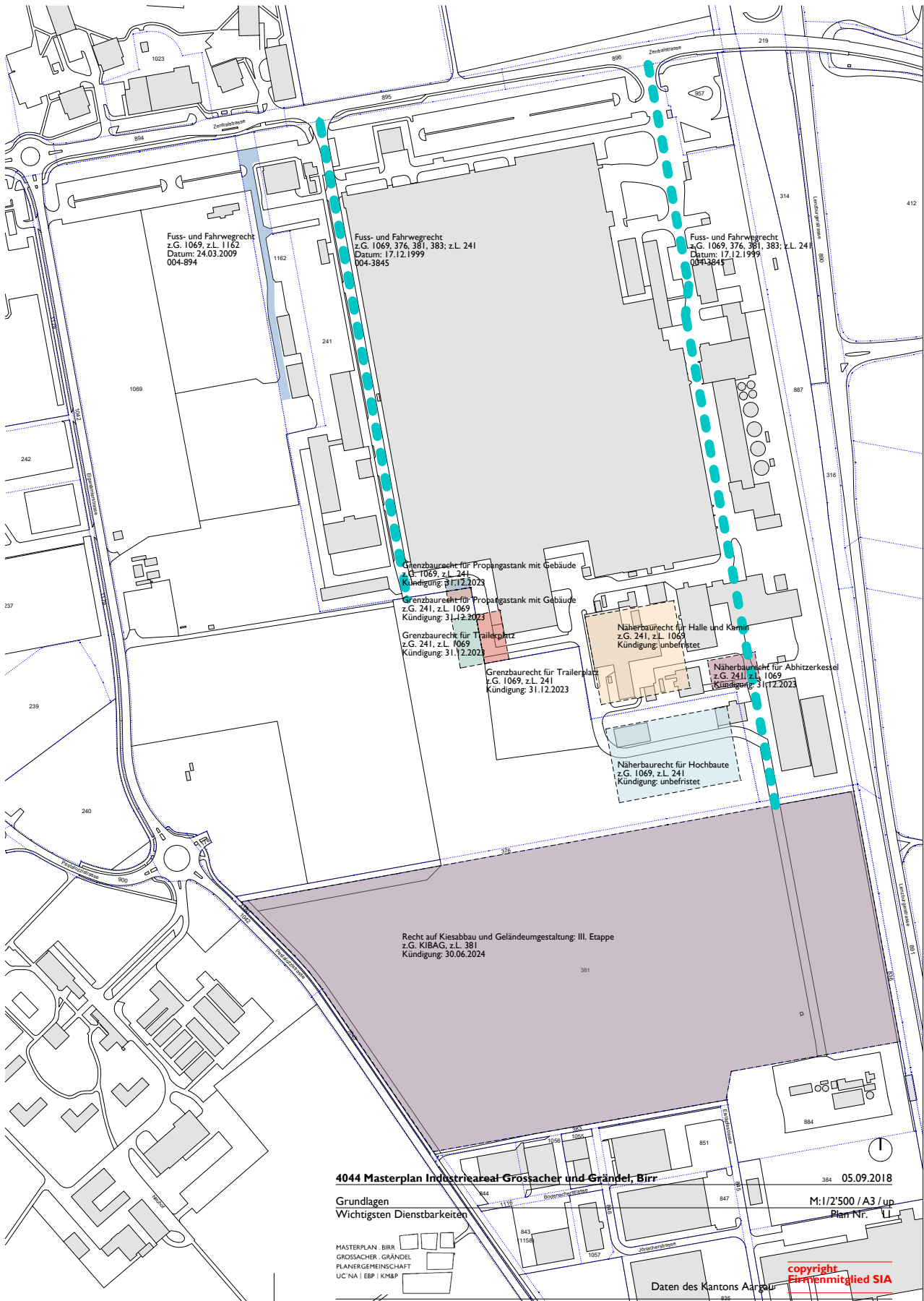
MASTERPLAN, BIRR  
GROSSACHER, GRÄNDEL  
PLANER GEMEINSCHAFT  
UC NA | EBP | KI 188P

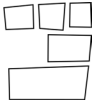
384 07.09.2018

M:1:2500 / DIN A3 / up  
Plan-Nr. 16

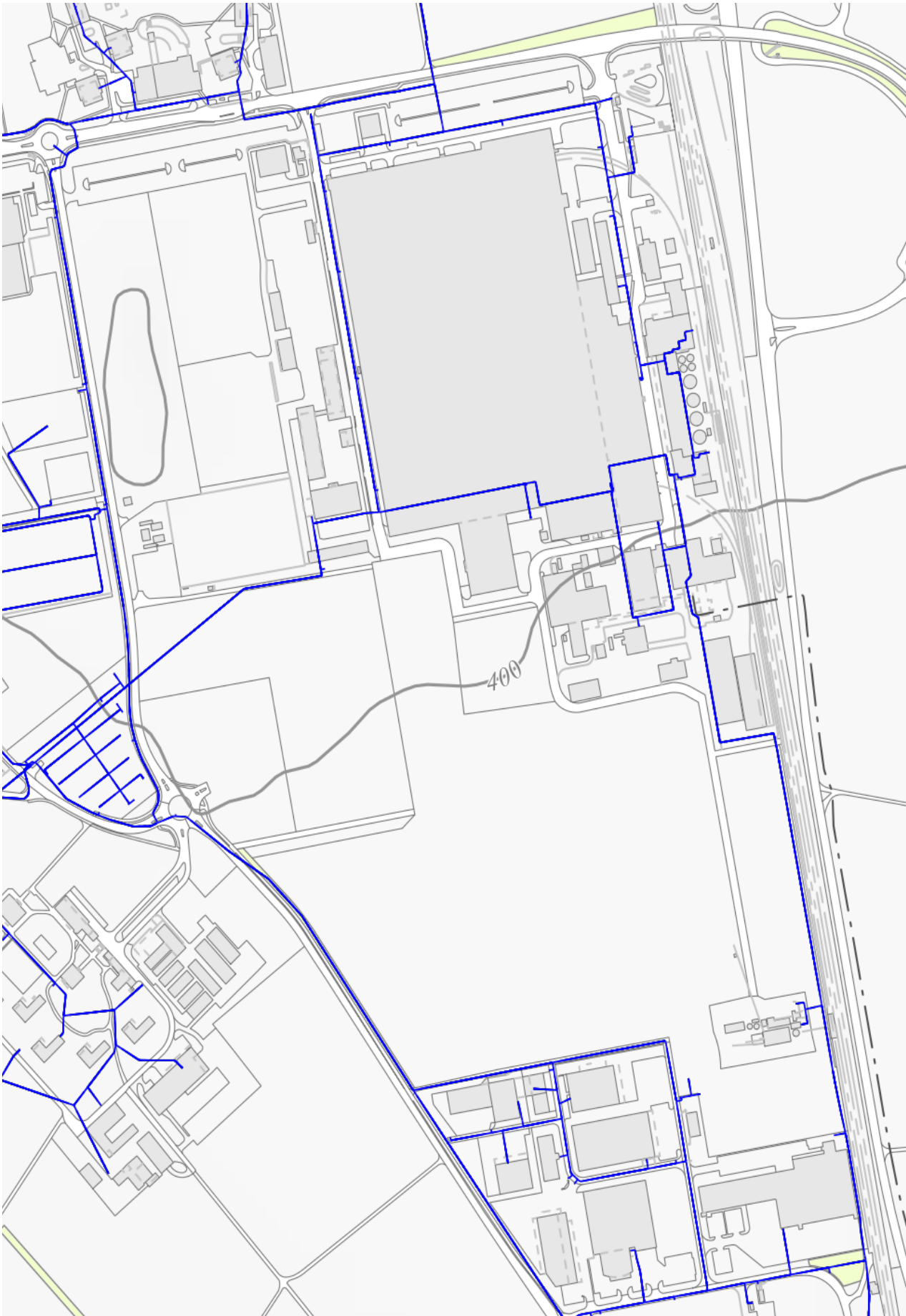
Daten des Kantons Aargau  
836

copyright  
Firmenmitglied SIA



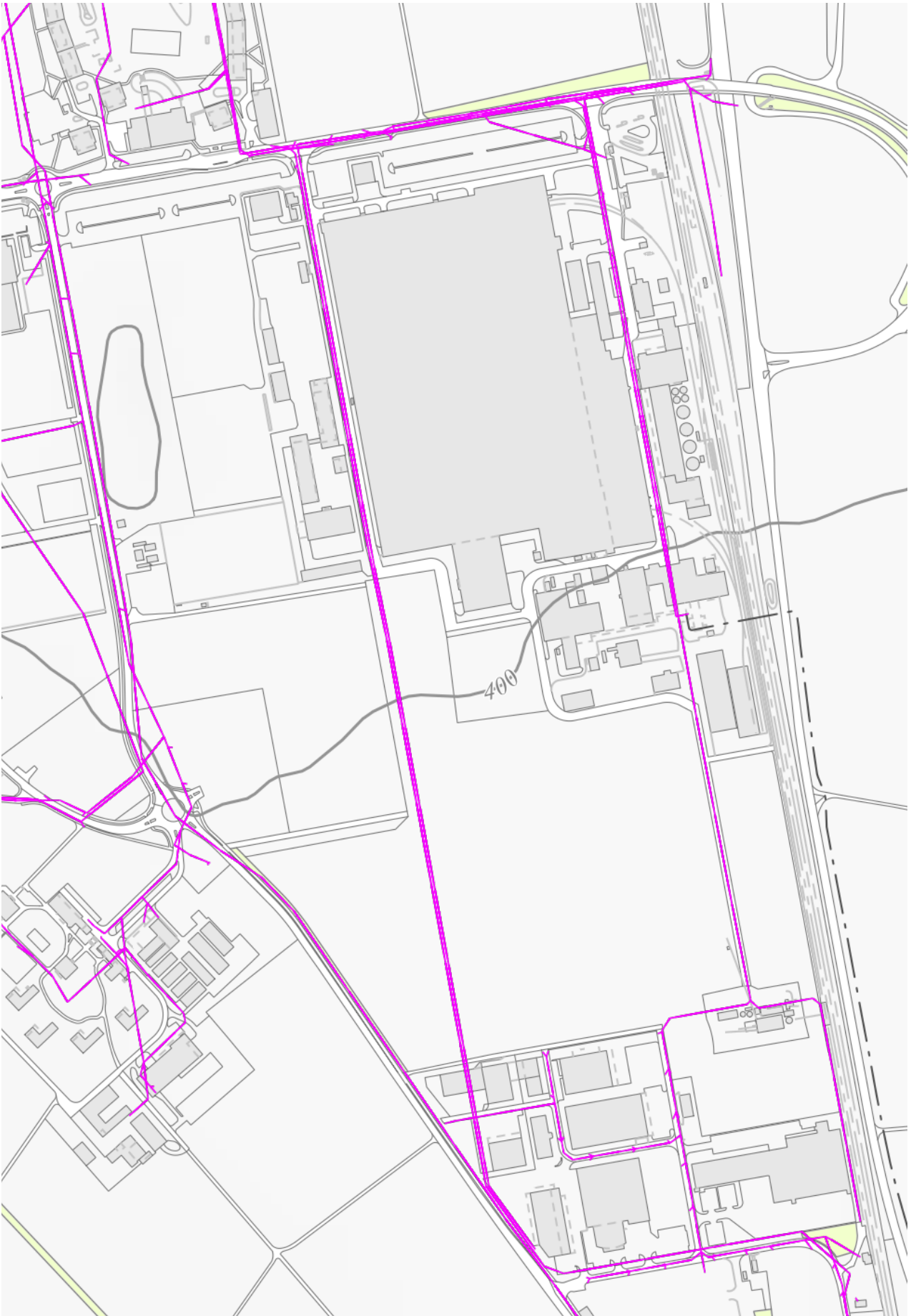


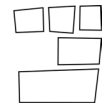
**Anhang 6 - Übersichtsplan Wasserleitung (Quelle: GeoproRegio)**



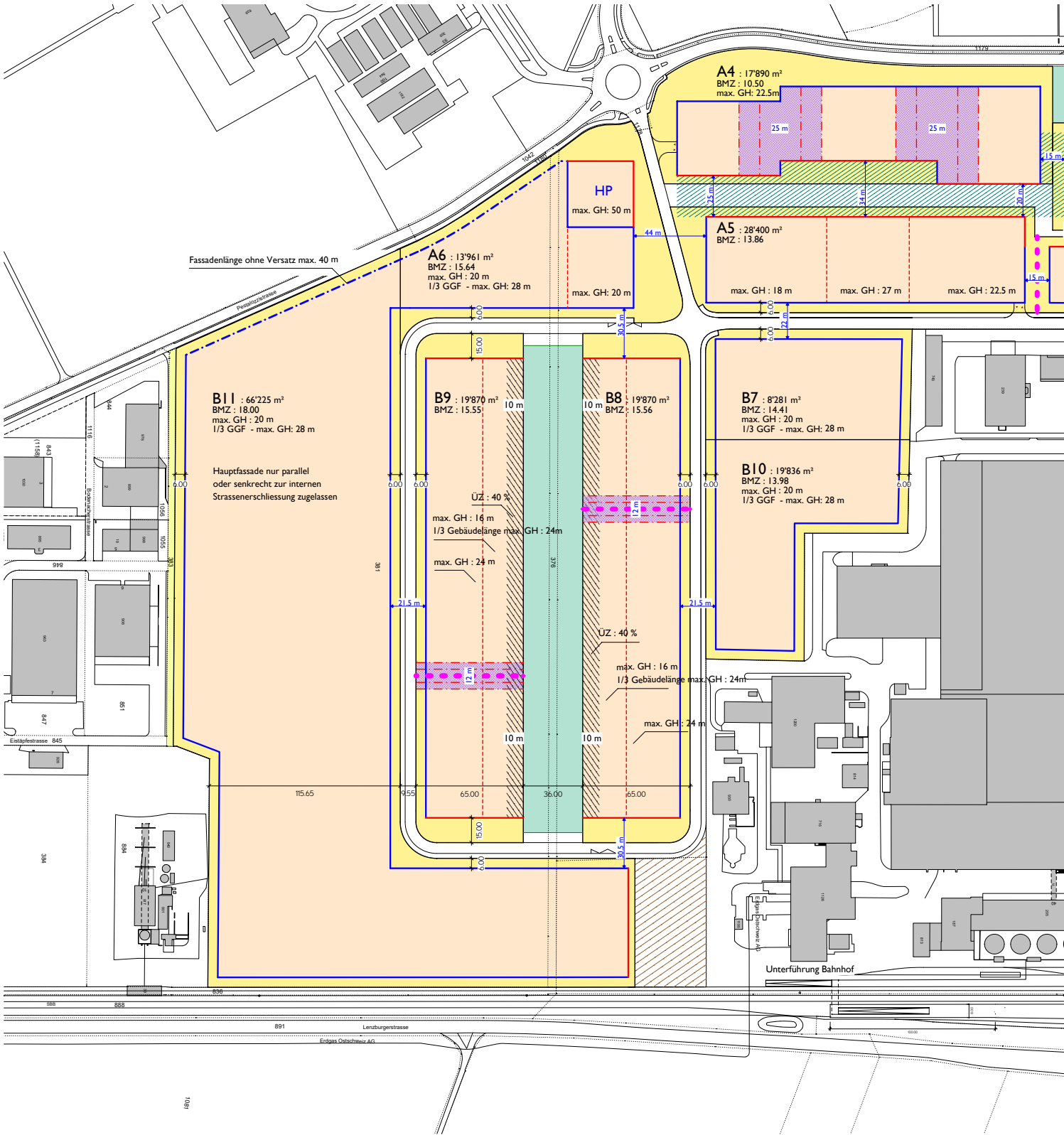


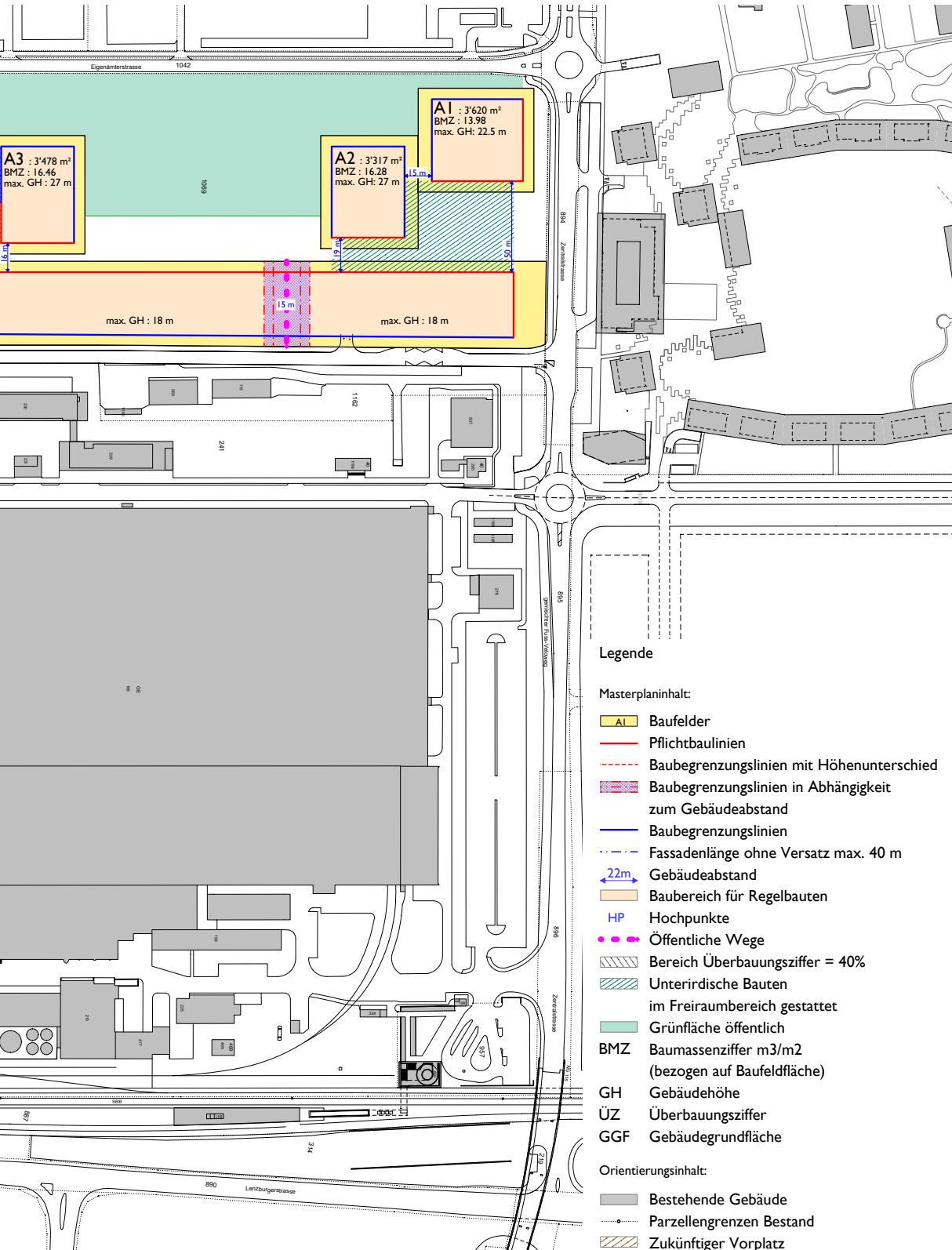
**Anhang 7 - Übersichtsplan Abwasserkanal (Quelle: GeoproRegio)**





**Anhang 8 - Masterplankarte A - Baufeld und Bebauungsregeln**





Legende

Masterplaninhalt:

- A1 Baufelder
- Pflichtbaulinien
- - - Baubegrenzungslinien mit Höhenunterschied
- ▨ Baubegrenzungslinien in Abhängigkeit zum Gebäudeabstand
- Baubegrenzungslinien
- Fassadenlänge ohne Versatz max. 40 m
- ↔ 22m Gebäudeabstand
- Baubereich für Regelbauten
- HP Hochpunkte
- Öffentliche Wege
- ▨ Bereich Überbauungsziffer = 40%
- ▨ Unterirdische Bauten im Freiraumbereich gestattet
- Grünfläche öffentlich
- BMZ Baumassenziffer m3/m2 (bezogen auf Baufeldfläche)
- GH Gebäudehöhe
- ÜZ Überbauungsziffer
- GGF Gebäudegrundfläche

Orientierungsinhalt:

- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- ▨ Zukünftiger Vorplatz



4044 Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel, Birr

07.09.2018

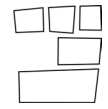
M:1:2000 / DIN A2 / gl.up  
Plan Nr. 550

Masterplankarte A - Baufelder und Bebauungsregeln

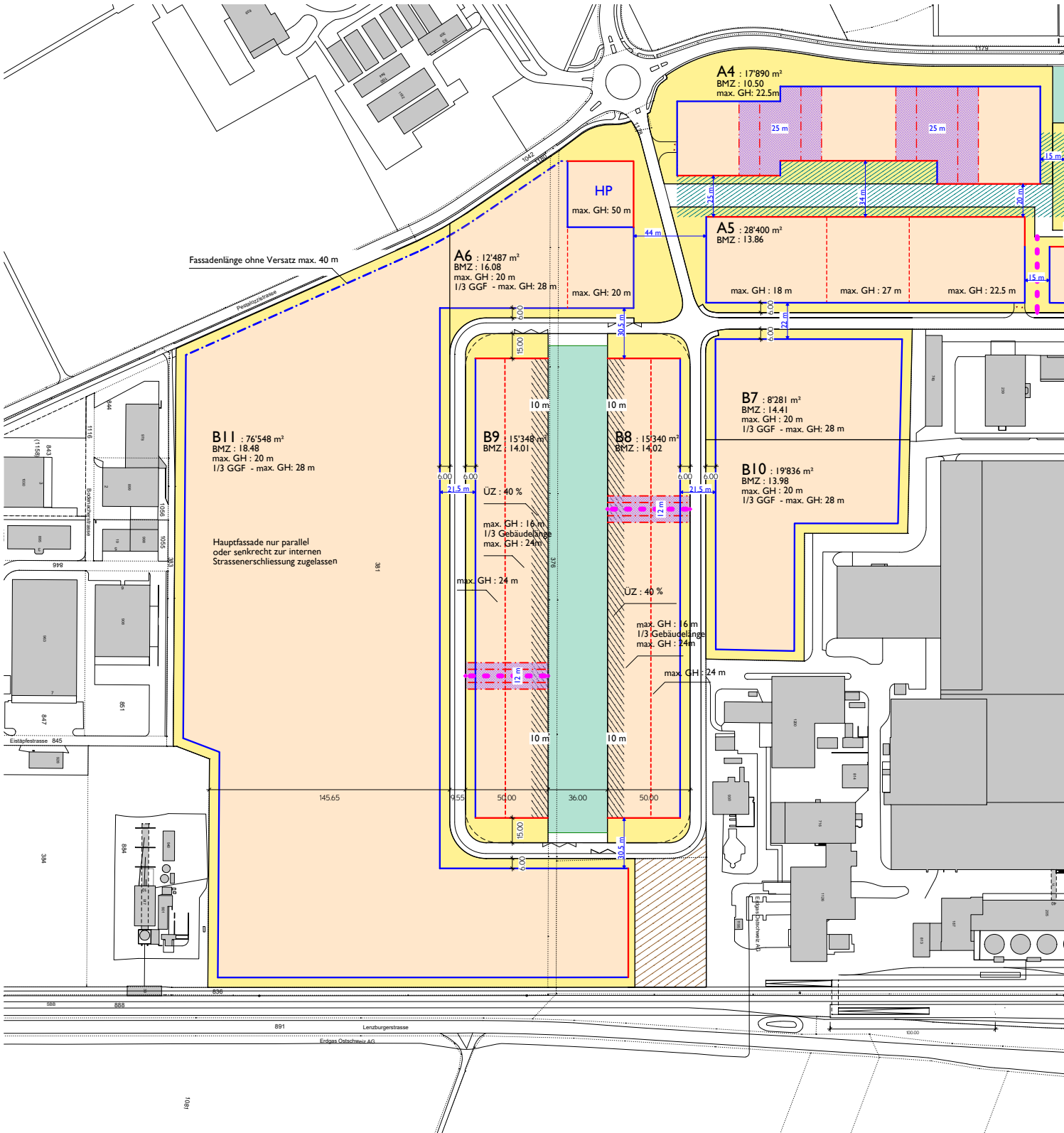
MASTERPLAN\_BIRR  
GROSSACHER, GRÄNDEL  
PLANERGEMEINSCHAFT  
UC'NA | EPB | KM&P

Daten des Kantons Aargau

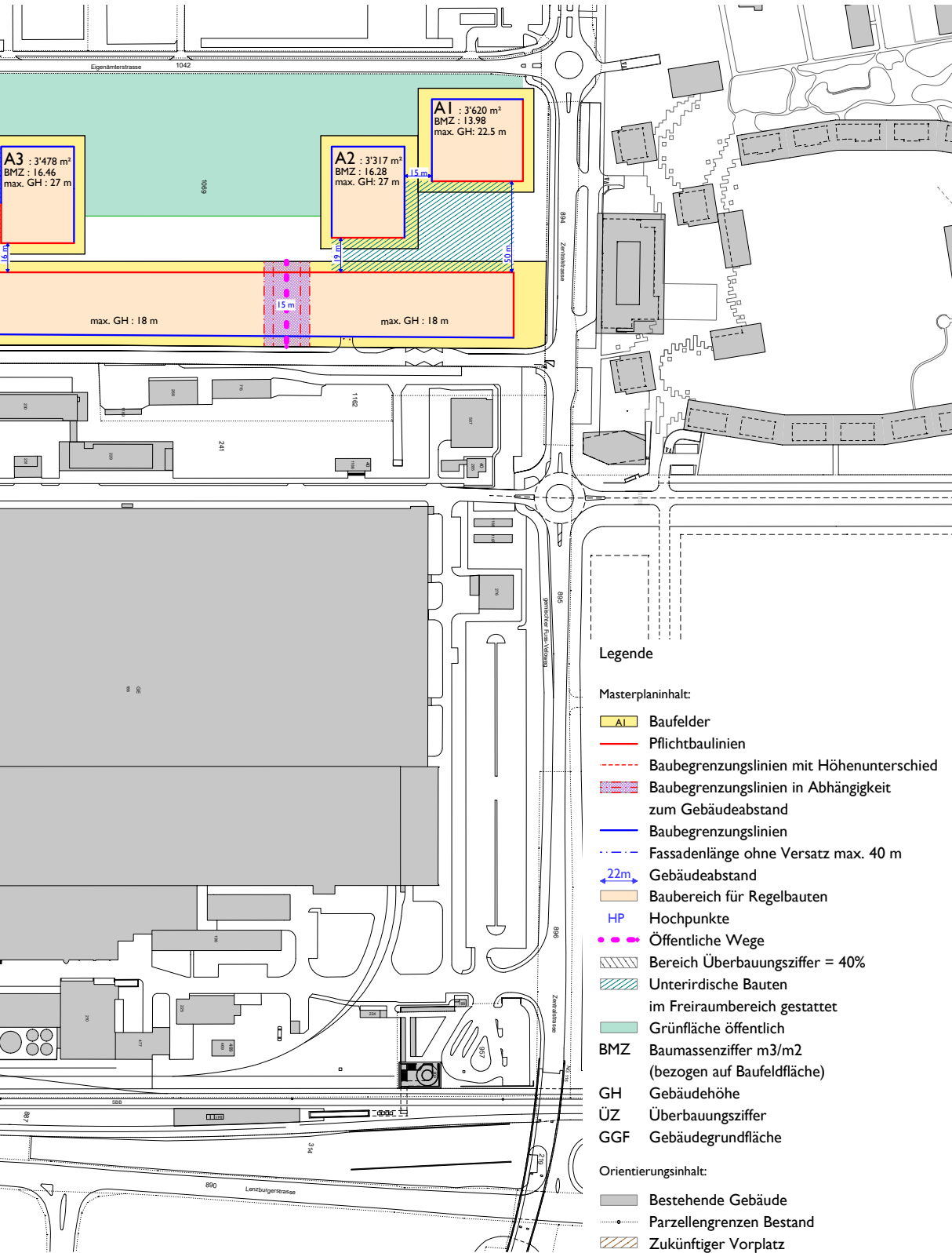
copyright  
Firmenmitglied SIA



**Anhang 9 - Masterplankarte B - Baufeld und Bebauungsregeln**







**Legende**

**Masterplaninhalt:**

- A1 Baufelder
- Pflichtbaulinien
- Baubegrenzungslinien mit Höhenunterschied
- Baubegrenzungslinien in Abhängigkeit zum Gebäudeabstand
- Baubegrenzungslinien
- Fassadenlänge ohne Versatz max. 40 m
- Gebäudeabstand
- Baubereich für Regelbauten
- HP Hochpunkte
- Öffentliche Wege
- Bereich Überbauungsziffer = 40%
- Unterirdische Bauten im Freiraumbereich gestattet
- Grünfläche öffentlich
- BMZ** Baumassenziffer m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (bezogen auf Baufeldfläche)
- GH** Gebäudehöhe
- ÜZ** Überbauungsziffer
- GGF** Gebäudegrundfläche

**Orientierungsinhalt:**

- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- Zukünftiger Vorplatz



**4044 Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel, Birr**

07.09.2018

M:1:2000 / DIN A2 / gl.up  
Plan Nr. 556

Masterplankarte B - Baufelder und Bebauungsregeln

MASTERPLAN\_BIRR  
GROSSACHER, GRÄNDEL  
PLANERGEMEINSCHAFT  
UC'NA | EBP | KM&P

Daten des Kantons Aargau

copyright  
Firmenmitglied SIA



## Anhang 10 - Berechnung Baumasseziffer - Masterplankarte A/B

### Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel, Birr Grobberchnung Flächen - Masterplankarte A

Grundlagen: Masterplankarte A, 07.09.2018, Plan Nr. 550

Baufelder	GSF ohne VF	GGF	GF Industrie	GF Dienstleistung	GF Total	AZ	BMZ
<b>A1 - A6</b>	95'270 m <sup>2</sup>	42'314 m <sup>2</sup>	84'628 m <sup>2</sup>	112'950 m <sup>2</sup>	197'579 m <sup>2</sup>	2.07	10.10
<b>B7 - B9</b>	59'330 m <sup>2</sup>	33'922 m <sup>2</sup>	33'922 m <sup>2</sup>	11'307 m <sup>2</sup>	45'229 m <sup>2</sup>	0.76	12.48
<b>B10 - B11</b>	80'275 m <sup>2</sup>	62'216 m <sup>2</sup>	62'216 m <sup>2</sup>	20'739 m <sup>2</sup>	82'954 m <sup>2</sup>	1.03	16.65
	234'874 m <sup>2</sup>	138'452 m <sup>2</sup>	180'766 m <sup>2</sup>	144'996 m <sup>2</sup>	325'762 m <sup>2</sup>	1.39	12.94

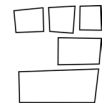
GSF - Areal	251'161 m <sup>2</sup>
BMZ bezogen auf Gesamtareal	12.10
Grünfläche (privat und öffentlich)	37'277 m <sup>2</sup>
minimale Grünfläche (15 %) von GSF ohne VF und bF	30'515 m <sup>2</sup>
befestigte Freifläche (bF)	31'441 m <sup>2</sup>
Logistikfläche (LF)	27'705 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (VF)	16'286 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche (GGF)	138'452 m <sup>2</sup>

## Masterplan Industrieareal Grossacher und Grändel, Birr Grobrechnung Flächen - Masterplankarte B

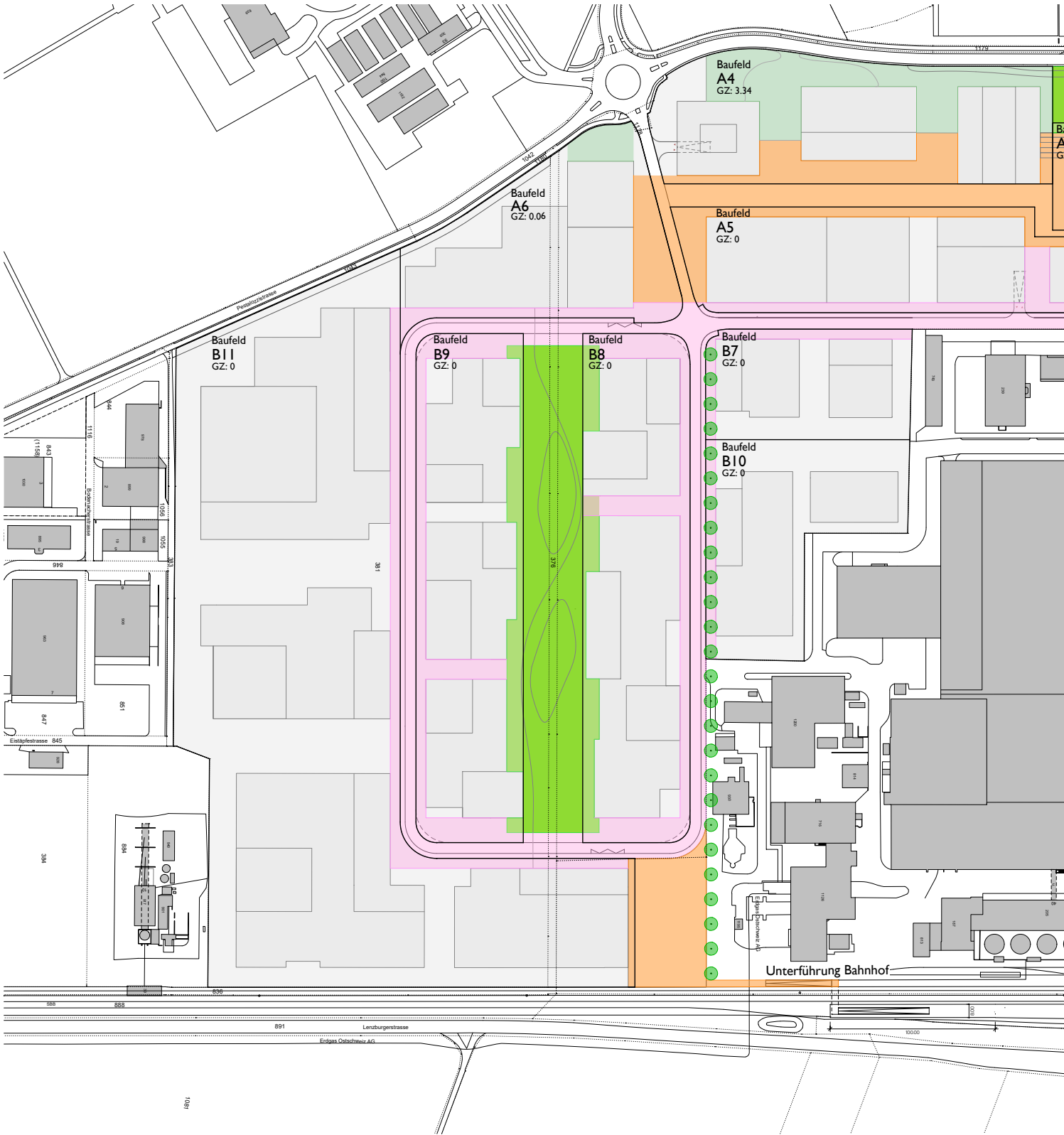
Grundlagen: Masterplankarte B, 07.09.2018, Plan Nr. 556

Baufelder	GSF ohne VF	GGF	GF Industrie	GF Dienstleistung	GF Total	AZ	BMZ
<b>A1 - A6</b>	93'796 m <sup>2</sup>	41'538 m <sup>2</sup>	83'076 m <sup>2</sup>	112'692 m <sup>2</sup>	195'768 m <sup>2</sup>	2.09	10.07
<b>B7 - B9</b>	50'079 m <sup>2</sup>	25'932 m <sup>2</sup>	25'932 m <sup>2</sup>	8'644 m <sup>2</sup>	34'576 m <sup>2</sup>	0.69	10.97
<b>B10 - B11</b>	91'570 m <sup>2</sup>	73'440 m <sup>2</sup>	73'440 m <sup>2</sup>	24'480 m <sup>2</sup>	97'920 m <sup>2</sup>	1.07	17.21
	<b>235'445 m<sup>2</sup></b>	<b>140'910 m<sup>2</sup></b>	<b>182'448 m<sup>2</sup></b>	<b>145'816 m<sup>2</sup></b>	<b>328'264 m<sup>2</sup></b>	<b>1.39</b>	<b>13.04</b>

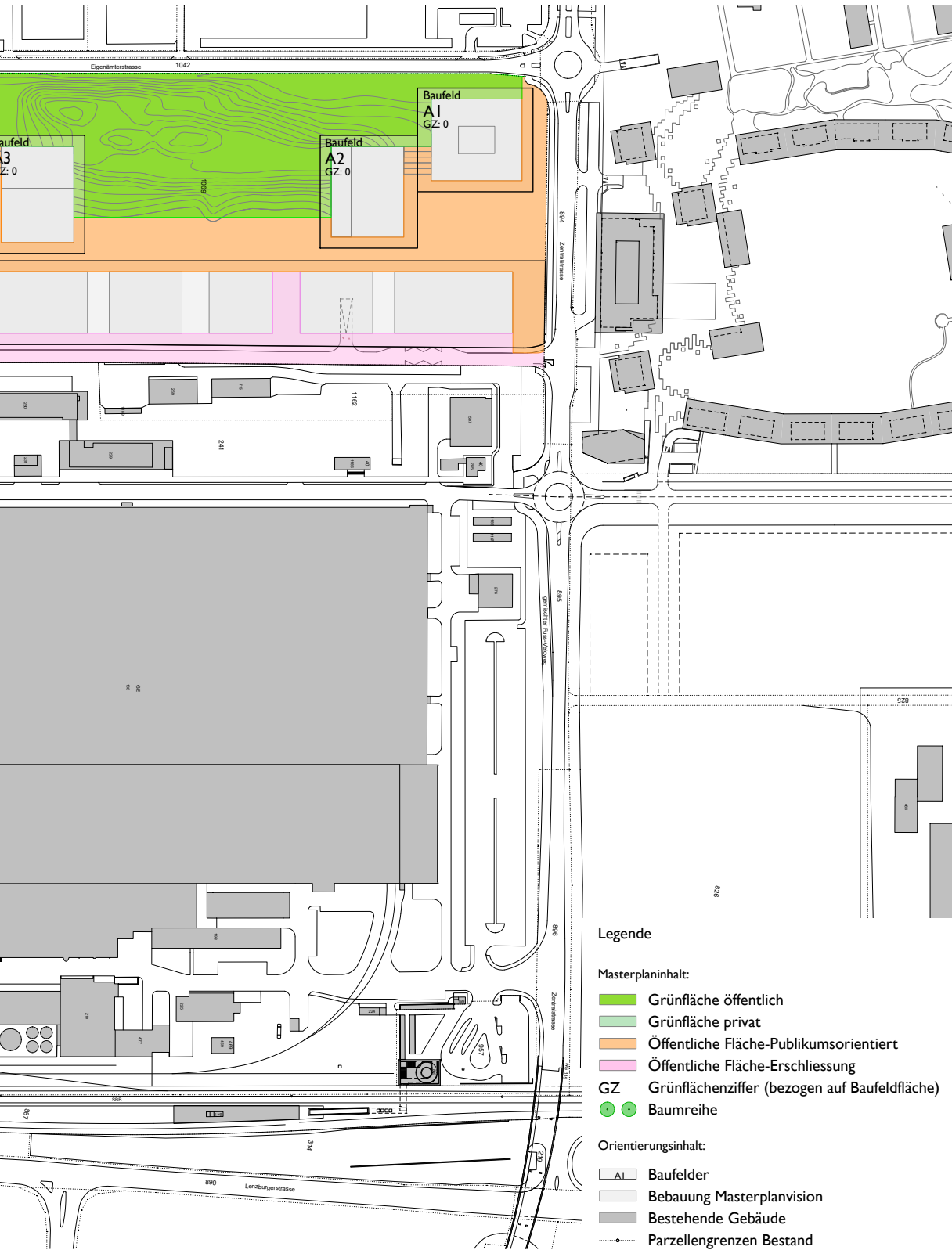
GSF - Areal	251'161 m <sup>2</sup>
BMZ bezogen auf Gesamtareal	12.22
Grünfläche (privat und öffentlich)	37'277 m <sup>2</sup>
minimale Grünfläche (15 %) von GSF ohne VF und bF	30'601 m <sup>2</sup>
befestigte Freifläche (bF)	31'441 m <sup>2</sup>
Logistikfläche (LF)	25'817 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	15'716 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche (GGF)	140'910 m <sup>2</sup>



### Anhang 11 - Konzept Freiraum/Grünfläche







4044 Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel, Birr

07.09.2018

Konzept Freiraum/Grünfläche

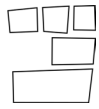
M: 1:2000 / DIN A2 / gl.up  
Plan Nr. 551

MASTERPLAN\_BIRR  
GROSSACHER,\_GRÄNDEL  
PLANERGEMEINSCHAFT  
UC'NA | EBP | KM&P

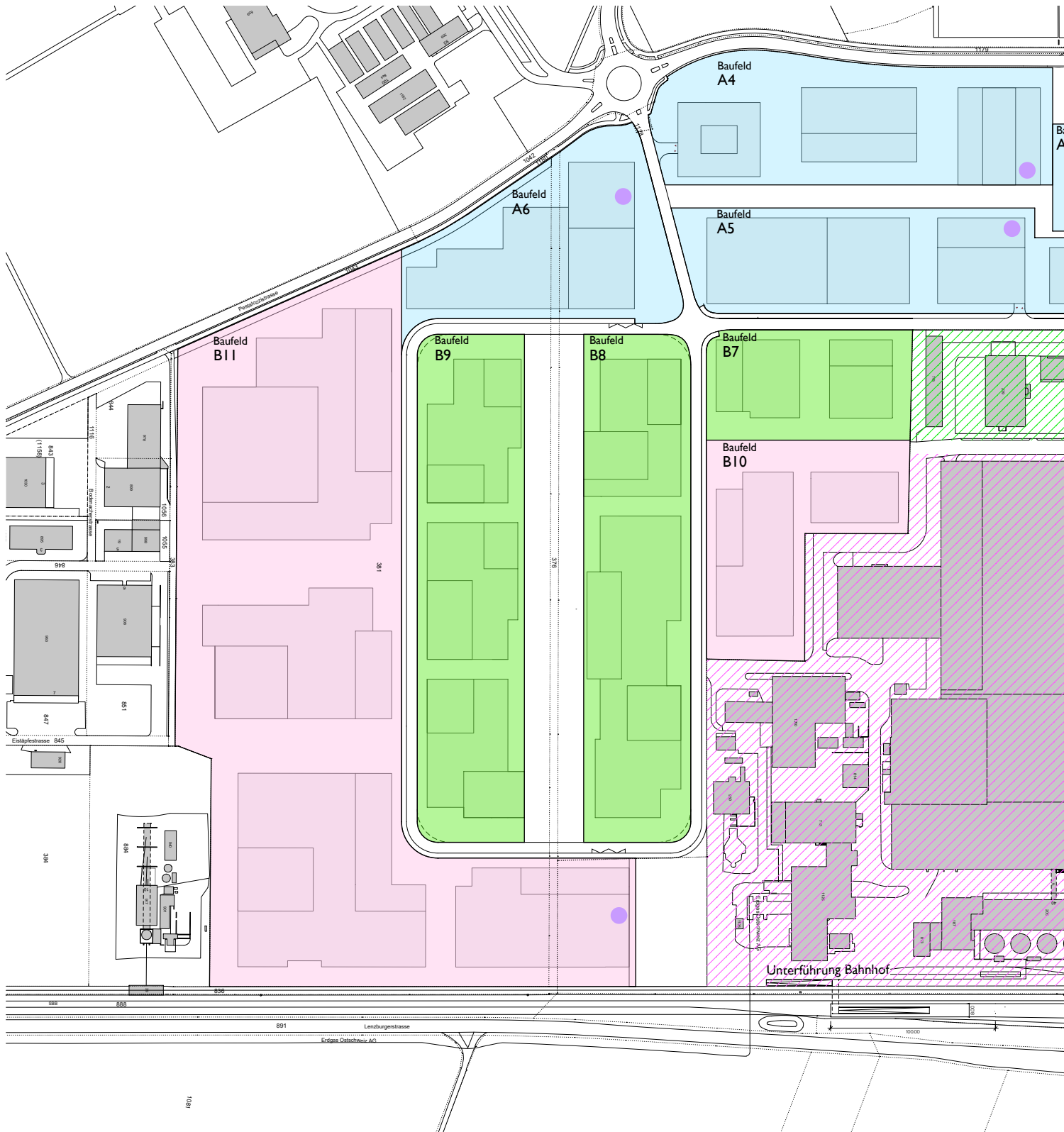


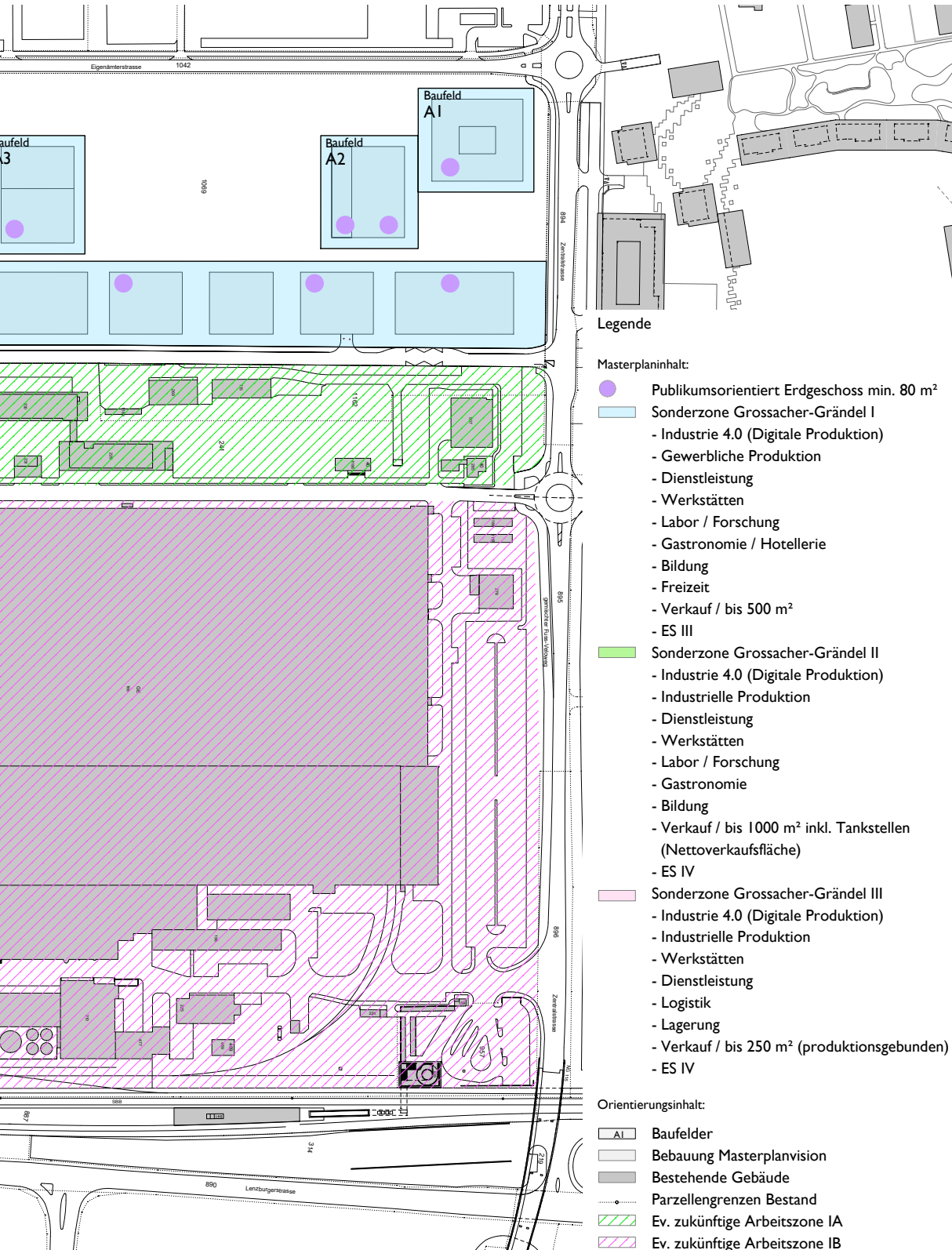
Daten des Kantons Aargau

copyright  
Firmenmitglied SIA



### Anhang 12 - Konzept Nutzung - Sonderzone Grossacher-Grändel





**Legende**

**Masterplaninhalt:**

- Publikumsorientiert Erdgeschoss min. 80 m<sup>2</sup>
- Sonderzone Grossacher-Grändel I
  - Industrie 4.0 (Digitale Produktion)
  - Gewerbliche Produktion
  - Dienstleistung
  - Werkstätten
  - Labor / Forschung
  - Gastronomie / Hotellerie
  - Bildung
  - Freizeit
  - Verkauf / bis 500 m<sup>2</sup>
  - ES III
- Sonderzone Grossacher-Grändel II
  - Industrie 4.0 (Digitale Produktion)
  - Industrielle Produktion
  - Dienstleistung
  - Werkstätten
  - Labor / Forschung
  - Gastronomie
  - Bildung
  - Verkauf / bis 1000 m<sup>2</sup> inkl. Tankstellen (Nettoverkaufsfläche)
  - ES IV
- Sonderzone Grossacher-Grändel III
  - Industrie 4.0 (Digitale Produktion)
  - Industrielle Produktion
  - Werkstätten
  - Dienstleistung
  - Logistik
  - Lagerung
  - Verkauf / bis 250 m<sup>2</sup> (produktionsgebunden)
  - ES IV

**Orientierungsinhalt:**

- A1 Baufelder
- Bebauung Masterplanvision
- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- Ev. zukünftige Arbeitszone IA
- Ev. zukünftige Arbeitszone IB



**4044 Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel, Birr**

07.09.2018

Konzept Nutzung - Sonderzone Grossacher-Grändel

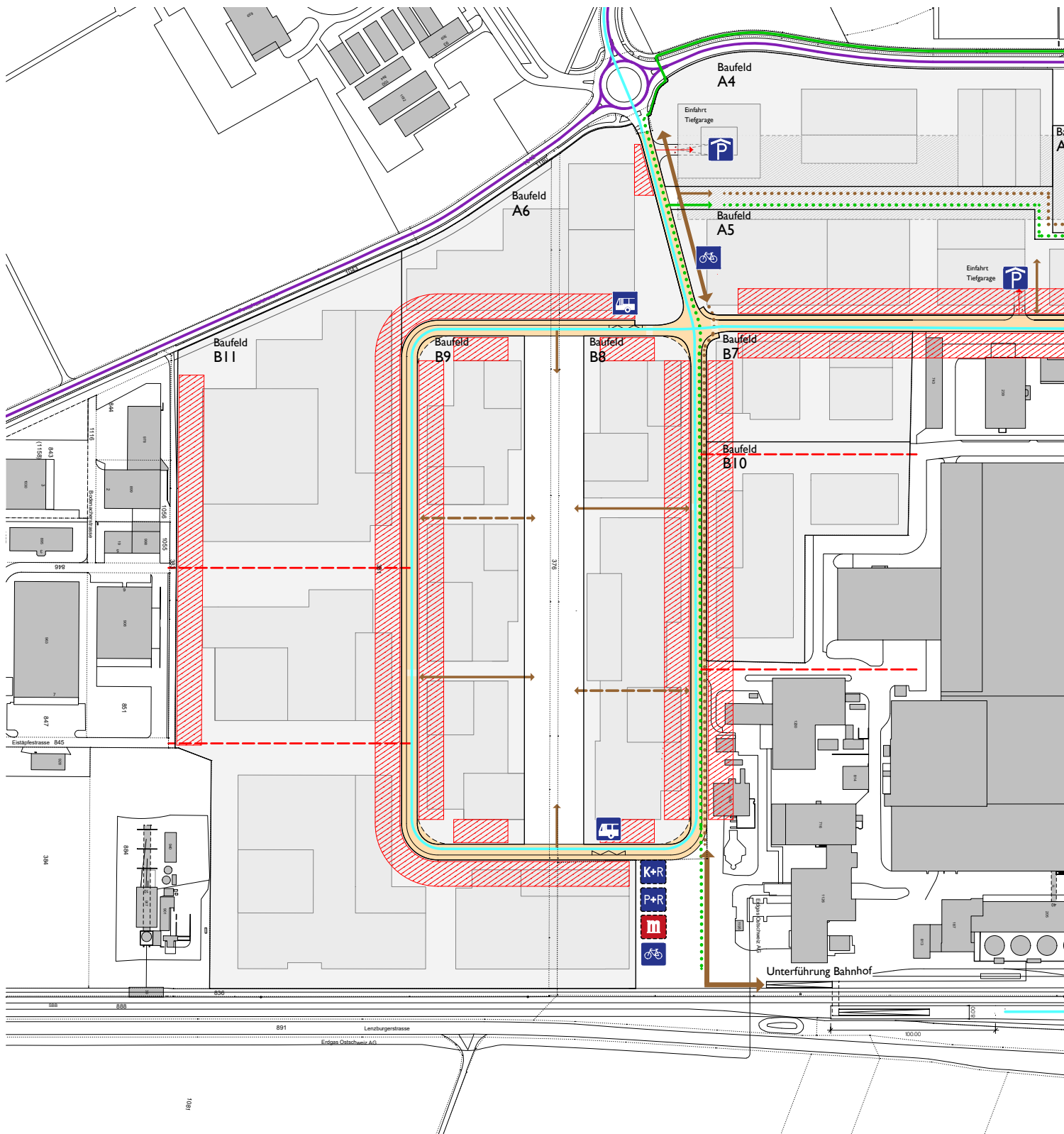
M: 1:2000 / DIN A2 / gl.up  
Plan Nr. 552

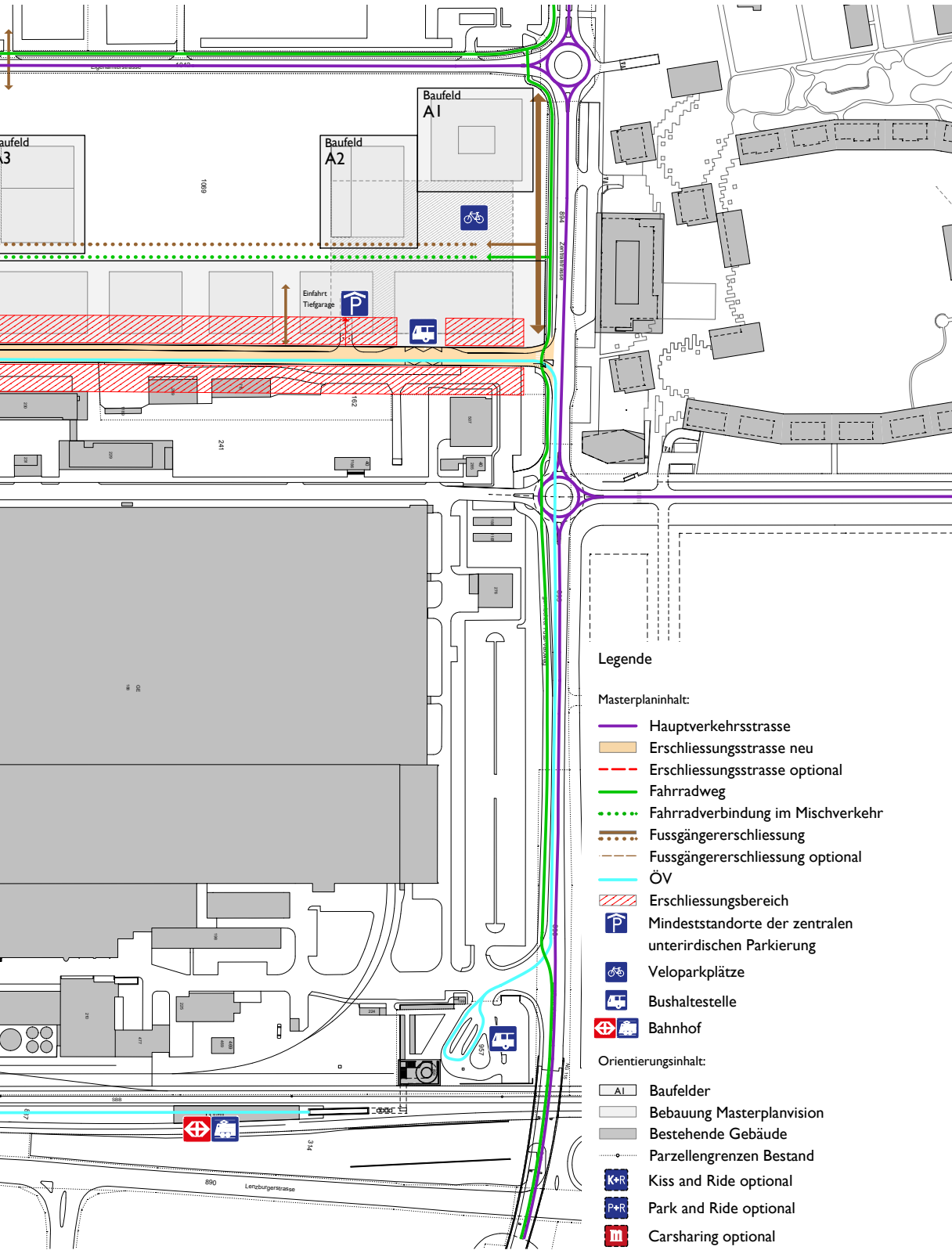
MASTERPLAN\_BIRR  
GROSSACHER\_ GRÄNDEL  
PLANER GEMEINSCHAFT  
UC'NA | EPB | KM&P

Daten des Kantons Aargau

copyright  
Firmenmitglied SIA

### Anhang 13 - Konzept Verkehr





4044 Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel, Birr

07.09.2018

M:1:2000 / DIN A2 / gl.up  
Plan Nr. 554

Konzept Verkehr

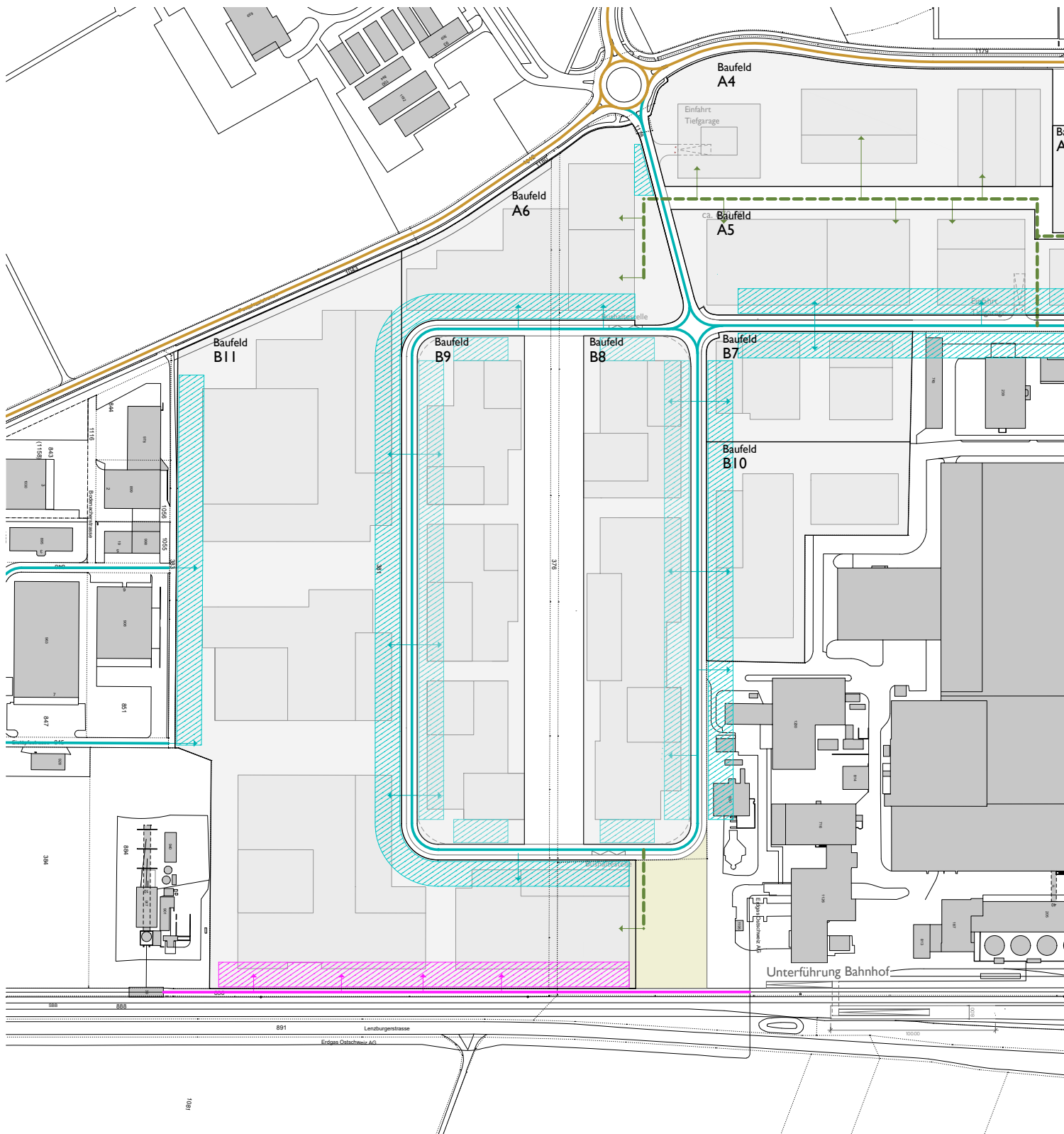
MASTERPLAN\_BIRR  
GROSSACHER, GRÄNDEL  
PLANER GEMEINSCHAFT  
UC'NA | EBP | KM&P

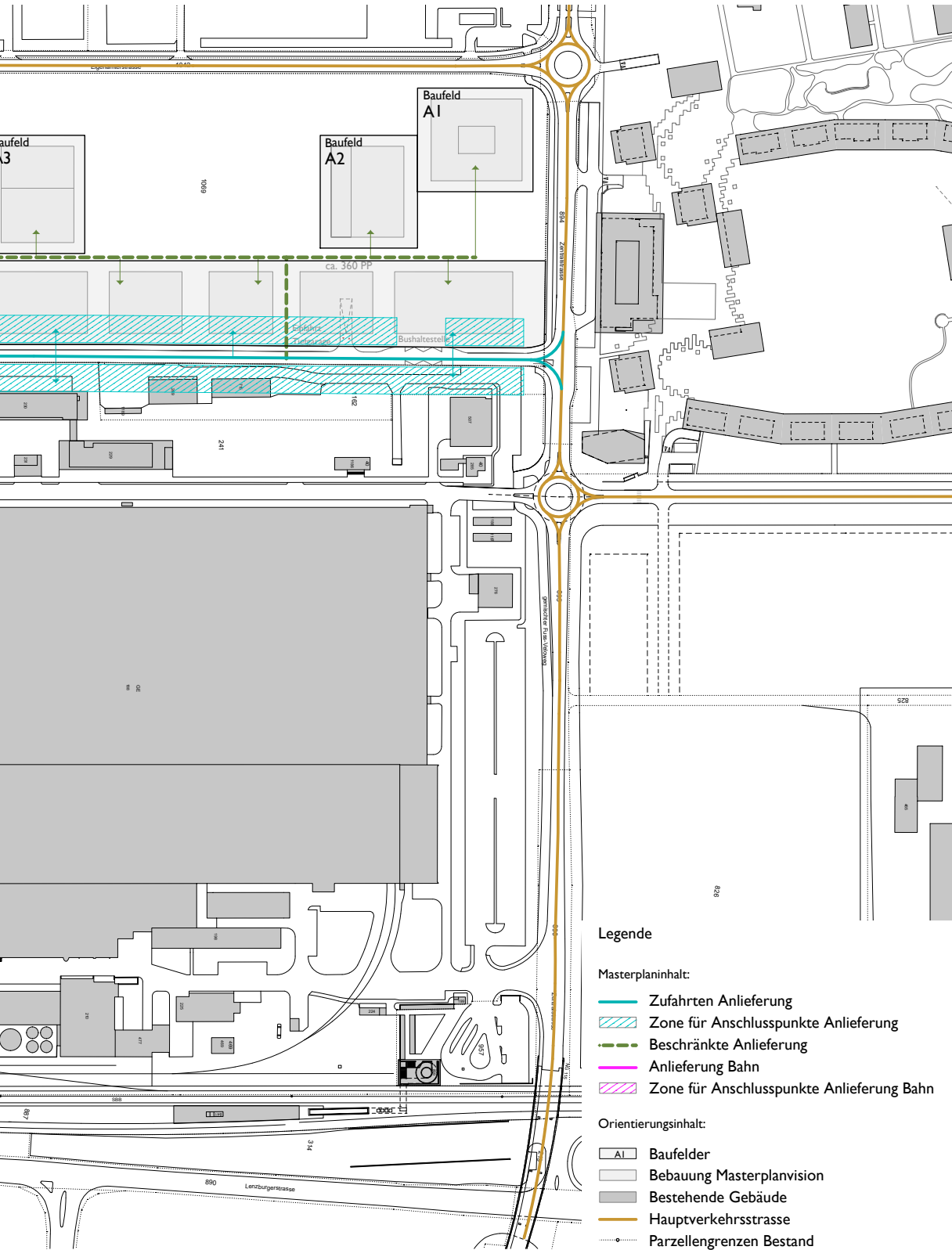
Daten des Kantons Aargau

copyright  
Firmenmitglied SIA



### Anhang 14 - Konzept Anlieferung





Legende

Masterplaninhalt:

- Zufahrten Anlieferung
- Zone für Anschlusspunkte Anlieferung
- Beschränkte Anlieferung
- Anlieferung Bahn
- Zone für Anschlusspunkte Anlieferung Bahn

Orientierungsinhalt:

- AI Baufelder
- Bebauung Masterplanvision
- Bestehende Gebäude
- Hauptverkehrsstrasse
- Parzellengrenzen Bestand

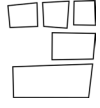
4044 Masterplan Industriereal Grossacher und Grändel, Birr

07.09.2018

M:1:2000 / DIN A2 / gl.up  
Plan Nr. 555

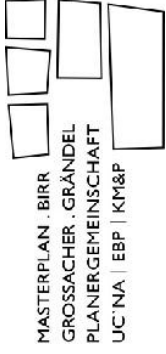
Konzept Anlieferung





# Masterplan Grossacher/Grändel Birr Mengengerüste Masterplankarte A

Stand: 7.9.2018



MASTERPLAN . BIRR  
GROSSACHER . GRÄNDEL  
PLANERGEMEINSCHAFT  
UC'NA | EBP | KM&P

## Annahmen

Resultate der Abschätzungen aufgrund Nutzungsflächen Masterplankarte A

## Arbeitsplätze

	m <sup>2</sup> /AP
Fläche AP Industrie*	250
Fläche AP Dienstleistung	40

\* Annahme beinhaltet Leerstand von Industrieflächen

Masterplankarte A	GF Industrie (m2)	GF Dienstleistung (m2)	AP Industrie	AP Dienstleistung	AP Total
	180'766	144'966	700	3'600	4'300

## Abschätzung Fahrtenaufkommen

Modalsplit

Fuss-Radverkehr  
15%

ÖV  
25%

MIV  
60%

1.29

Durchschn. Besetzungsgrad Fz

Total Personenbewegungen (alle Verkehrsträger)	Personenfahrten MIV Tagesverkehr	Verkehrserzeugung* MIV Tagesverkehr	Verkehrserzeugung MIV Abendspitzenstunde
14'700	8'800	6'800	1'220

\*Annahme Verteilung Verkehrsaufkommen zu 50% via Kriesel Eigenämterstrasse, 50% via Anschlusskreisel Zentralstrasse

## Parkplatzbedarf

Anz PP pro 250 m <sup>2</sup> AP Reduktionsfaktor aufgrund ÖV Erschliessung	Industrie (Mitarbeiter)	Industrie (Kunden/ Besucher)	Dienstleistung (Mitarbeiter)	Dienstleistung (Kunden/Besucher)
25%	1	0.2	2	0.5
Masterplankarte A	PP Mitarbeiter	PP (Kunden/Besucher)	PP Total	
	2'700	700	3'400	



