



MASTERPLAN BIRR - WYDE, NEUMATT, BACHTALEN

PLANUNGSBERICHT

vom 20.09.2019

in Anlehnung zu § 21 BauG



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Birr
Pestalozzistrasse 10
5242 Birr

Vertretung für Projekt: Frau Rahel Schneider
Bauverwalterin
Tel + 41 56 464 43 70
rahel.schneider@birr.ch

Bearbeitungsteam „Masterplan Birr - Wyde, Neumatt, Bachtalen“

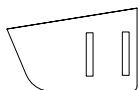
Verfasser: UC'NA Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267, CH-8005 Zürich
Tel +41 44 254 53 53, mail@ucna.net

Vertreten durch: Manuel Alberati, Dipl. Architekt ETH SIA, Reg A
Bearbeitung durch: Pablo Uriona Sepulveda, Dipl. Ing. Architekt TU Braunschweig
Nicolas Rüegg, MSc ETH Architekt
Leon Gloor
Tania Parra Dipl. Architekt ETSAV

Steinmann Ingenieure und Planer AG
Aaraustrasse 69, CH-5200 Brugg
Manuel Basler dipl. Kulturingenieur ETH/SIA
Yannick Marti BSc FHO in Raumplanung

Durable Planung und Beratung GmbH
Binzstrasse 12, CH 8045 Zürich
Jörg Lamster, dipl. Ing. Architekt TH SIA,
MAS Wirtschaftsingenieur, CAS Bauphysik

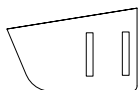
Die Urheberrechte dieses Dokuments liegen beim Verfasser „Masterplan Birr - Wyde, Neumatt, Bachtalen“. Das Dokument und Teile daraus dürfen ohne Einwilligung der UC'NA Architekten ETH SIA BSA nicht reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden.



Inhaltsverzeichnis

	Impressum	3
	Abbildungverzeichnis	6
1	Einleitung	8
	1.1 Auslöser der Planung	8
	1.2 Ziele des Masterplans	8
	1.3 Aufbau des Masterplans	9
2	Organisation und Ablauf der Planung	10
	2.1 Projektpartner	10
	2.2 Planungsablauf	10
	2.3 Ausstehende Planungsschritte	10
3	Ausgangslage	12
	3.1 Lage	12
	3.2 Eigentumsverhältnisse und Beteiligung im Prozess	13
	3.3 Geschichte und städtebauliche Ausgangslage	15
	3.4 Demographie und soziale Einbettung	17
	3.5 Gebäudeanalyse und Architektur	17
4	Situationsanalyse	20
	4.1 Geltende gesetzliche Rahmenbedingungen	20
	4.1.1 Bau- und Nutzungsordnung BNO	20
	4.1.2 Revision Bau- und Nutzungsordnung- Entwurf „(Stand kantonale Vorprüfung 2015)“	21
	4.2 Nutzungsdichte	23
	4.3 Nutzungsdurchmischung	23
	4.4 Aussenraum und Ökologie	24
	4.5 Naturgefahren	24
	4.6 Erschliessung	26
	4.7 Parkierung	27
	4.8 Lärm	27
	4.9 Nachhaltigkeit	28
	4.9.1 Übergeordnete Themen	28
	4.9.2 Energie und Ressourcen	28

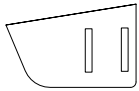
5	Strukturelemente	30
5.1	Räumliche Strukturen	30
5.1.1	Planungsziele Masterplan Birr Wyde, Neumatt und Bachtalen	30
5.1.2	Leitziele für den Gesamtperimeter	32
5.1.3	Planungsziele der einzelnen Bereiche – in Ergänzung zu den Leitzielen	34
5.2	Städtebauliche Typologien	36
5.3	Masterplan Entwurf	40
5.3.1	Städtebauliche Konzeption und Nutzungen	40
5.3.2	Frei- und Grünraum	48
5.3.3	Dichte	53
5.3.4	Erschliessung	54
5.3.5	Neue Erschliessungsstrasse motorisierter Individualverkehr (MIV)	55
5.3.6	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	57
5.3.7	Parkierung	57
5.4	Nachhaltigkeit	59
5.4.1	Allgemeine Nachhaltigkeitsziele	59
5.4.2	Regenerative Energieversorgung	59
5.4.3	2000-Watt-Kompatibilität	62
5.4.4	Schaffung ökologisch hochwertiger Aussenräume	63
5.5	Entwicklungsschritte	64
5.6	Wirtschaftlichkeit	64
6	Umsetzungsagenda	65
6.1	Infrastruktur Verträge	65
6.2	Festsetzung der Qualitätsanforderungen und Begleitung der Umsetzung	65
6.3	Kollektive soziale Aufgaben	65
7	Vernehmlassung der Aktiven GrundeigentümerInnen	66
8	Öffentliche Mitwirkung	67
9	Instrument Ergänzungsplan	68
10	Zusammenfassung Kantonale Vorprüfung	70
11	Dokumentation	78



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Amtlicher Vermessungsplan Gemeinde Birr, Agis erstellt 18.12.2017	12
Abbildung 2:	Amtlicher Vermessungsplan Gemeinde Birr, Agis erstellt 05.01.2017	12
Abbildung 3:	Planungsperimeter MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen erstellt 23.02.2017	14
Abbildung 4:	Aktive EigentümerInnen erstellt 23.02.2017	14
Abbildung 5:	Wettbewerbsbeitrag von Charles-Edouard und Léoni Geisendorf	16
Abbildung 6:	Zentrum des Siedlungsgebietes Birr-Lupfig aus Nordosten. Quelle „Die städtebauliche Entwicklung im Birrfeld“, Marti, Hans, Schweizerische Bauzeitung, Band (Jahr): 78 (1960), Heft 8	16
Abbildung 7:	Luftbild von Birr. Quelle: Google Earth	16
Abbildung 8:	Luftbild Birrfeld (1980). Quelle: http://ba.e-pics.ethz.ch/Birrfeld	17
Abbildung 9:	Übersichtskarte der Siedlung. Quelle: Webpage www.wyde-birr.ch	18
Abbildung 10:	Foto - Wyde Langhaus Ost erstellt 14.11.2016	18
Abbildung 11:	Bau- und Zonenplan Gemeinde Birr, Genehmigt durch den Grossen Rat 16.09.1997	22
Abbildung 12:	Planungsperimeter - Konflikte BNO (Regelbauweise), Gemeinde Birr	22
Abbildung 13:	Foto - Zentralstrasse - Wyde und Wydehof erstellt 14.11.2016	24
Abbildung 14:	Foto - Wyde erstellt 14.11.2016	24
Abbildung 15:	Foto - Neumattstrasse erstellt 14.11.2016	24
Abbildung 16:	Foto - Bachtalenstrasse erstellt 14.11.2016	25
Abbildung 17:	Foto - Grünfläche Wyde erstellt 14.11.2016	25
Abbildung 18:	Foto - Wydenstrasse erstellt 14.11.2016	25
Abbildung 19:	Auszug Kantons- und Nationalstrassennetz (AGIS, 11.06.2018)	26
Abbildung 20:	Bestehende Verkehrssituation LV mit potentiellen Aufwertungen erstellt 13.04.2017	26
Abbildung 21:	Auszug ÖV-Güteklassen (AGIS, 11.06.2018)	26
Abbildung 22:	Städtebauliche Bereiche - Workshop 1 erstellt 23.02.2017	31
Abbildung 23:	Freiräume - Brachen - Workshop 1 erstellt 23.02.2017	31
Abbildung 24:	Städtebauliche Typologien - Workshop 1 erstellt 23.02.2017	33
Abbildung 25:	Zugänge / Beziehungen - Workshop 1 erstellt 23.02.2017	33
Abbildung 26:	Städtebauliche Typologien - Variante Grossform Hof erstellt 18.05.2017	36
Abbildung 27:	Städtebauliche Typologien - Variante Randüberbauung erstellt 18.05.2017	36
Abbildung 28:	Städtebauliche Typologien - Variante Fünf Höfe erstellt 18.05.2017	37
Abbildung 29:	Städtebauliche Typologien - Variante Altstadt erstellt 18.05.2017	37
Abbildung 30:	Städtebauliche Typologien - Variante Punkthäuser erstellt 18.05.2017	38
Abbildung 31:	Städtebauliche Typologien - Variante Alleen erstellt 18.05.2017	38
Abbildung 32:	Städtebauliche Typologien - Variante Raster erstellt 18.05.2017	38
Abbildung 33:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Erdgeschossplan erstellt 24.10.2017	40
Abbildung 34:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Modellfoto erstellt 24.10.2017	42
Abbildung 35:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Längsschnitt erstellt 24.10.2017	42
Abbildung 36:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Modellfoto Wydenstrasse erstellt 24.10.2017	44
Abbildung 37:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Modellfoto Wyde erstellt 24.10.2017	44
Abbildung 38:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Modellfoto Piazza erstellt 24.10.2017	44
Abbildung 39:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Lageplan erstellt 24.10.2017	48
Abbildung 40:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Modellfoto erstellt 24.10.2017	50
Abbildung 41:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Querschnitt erstellt 24.10.2017	50

Abbildung 42:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachthalen – Visualisierung Piazza erstellt 24.10.2017	52
Abbildung 43:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachthalen – Visualisierung Park erstellt 24.10.2017	52
Abbildung 44:	MP Birr-Wyde, Neumatt, Bachthalen – Visualisierung Garten erstellt 24.10.2017	52
Abbildung 45:	Verkehrskonzept Wichtigste Inhalte erstellt 25.10.2017	54
Abbildung 46:	Verkehrskonzept erstellt 25.10.2017	54
Abbildung 47:	Geometrisches Normalprofil nach SN Norm 640 201	54
Abbildung 48:	Industriestrasse Birr - Lupfig erstellt 25.10.2017	56
Abbildung 49:	Bestehende Buslinie mit möglichen Änderungsvarianten 1 und 2	56
Abbildung 50:	Zusammenstellung Parkplätze und Fahrten nach Teilgebiet (gem. SN Norm 640 281)	58
Abbildung 51:	Teilgebiete 1-7 innerhalb Masterplanperimeter	58
Abbildung 52:	Einteilung der neuen Parkplatzanzahl pro Teilgebiet	58
Abbildung 53:	Parzelle der zukünftigen Holzverbrennungsanlage	60
Abbildung 54:	Mögliche Orte zukünftiger Erdsondenfelder im Planungsperimeter	60
Abbildung 55:	Ausstattung der Dächer mit PV: oben nach Süden ausgerichtete aufgeständerte Anlagen in Kombination mit extensiver Dachbegrünung	60



1 Einleitung

1.1 Auslöser der Planung

Ausgangspunkt des Masterplans ist die Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Birr, welche durch das Planungsbüro Koch+Partner, Laufenburg bearbeitet wird. Die erste Fassung dieser Überarbeitung wurde von den kantonalen Fachstellen zurückgewiesen, mit der Begründung, dass bevor weitere Einzonungen stattfinden können, die bestehenden Baulandreserven ausgeschöpft und verdichtet werden müssen. Zudem soll eine Klärung zur weiteren Entwicklung zweier zentraler Gebiete erfolgen. Zu den genannten Gebieten gehört der Perimeter um die Überbauung Wyde; - nicht zuletzt wegen den grossen Bevölkerungsanteilen an der Gemeindepopulation (nahezu 50%), aber auch wegen den Brachflächen um den Bereich Bachtalen und Neumatt. Hinzu kommen widerbaurechtliche Zustände in diversen Belangen über den gesamten Perimeter. Wegen des grossen Veränderungsbedarfs für das Gebiet, lanciert die Gemeinde Birr in Absprache mit den kantonalen Fachstellen, die Erarbeitung eines Masterplans Birr-Wyde, Bachtalen und Neumatt mit den Schwerpunkten Städtebau, Verkehr und Nachhaltigkeit. Die Planung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den GrundeigentümerInnen. Die Resultate sollen als Basis für die planungsrechtliche Umsetzung in der BNO dienen.

Motivierend für die Entwicklungsgedanken sind die EigentümerInnenwünsche im Bereich der Überbauung Wyde nach einer langfristigen Verdichtung und Aufwertung mit Sanierung, die Bauabsichten (Wohnungsbau) auf dem sogenannten „Coop-Land“ (Parzelle Nr. 204 und 658), das beabsichtigte Hotelprojekt auf dem Wydehof und die Erschliessungsabsichten mittels einer neuen Kantonsstrasse von der Gemeinde Lupfig aus an die Zentralstrasse hin.

Da zwischen den BewohnerInnen des Masterplangebiets und dem restlichen Dorf politische, kulturelle, ökonomische und soziale Differenzen bestehen, kommt es bereits heute zu Spannungen. Die städtebauliche Entwicklung hat drauf nicht nur Rücksicht zu nehmen, sondern muss auch die fehlenden Verknüpfungen verbessern. Insofern ist die Entwicklung entscheidend durch die demografischen Begebenheiten mitprovoziert.

1.2 Ziele des Masterplans

Der Masterplan soll ein übergeordnetes, behördenverbindliches Instrument als Grundlage für die BNO – Änderung darstellen. Er klärt die baurechtlichen Mängel und bildet die einvernehmliche Entwicklungsgrundlage des Areals. Hierbei definiert er die zu regelnde Verdichtung, das bauliche Potential und die Verstärkung der Siedlungsqualität. Der Masterplan soll Wege aufzeigen, wie eine zukünftige Entwicklung in dem Gebiet zu erfolgen hat.

Die Qualitäten bei der künftigen Überbauung sollen langfristig gesteuert werden. Durch die Umsetzung des Masterplans kann die Art und das Mass der Nutzung im Areal, im Rahmen der neuen Zonenvorschriften der Gemeinde und dem übergeordneten Recht, präzisiert und darüber hinaus ein Spielraum geschaffen werden. Der Masterplan bekräftigt, dass die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts mit seinen Volumen, der Dichte, Raumfolgen, Beziehungen und Vernetzung zum Umfeld und Dorfkern definiert wird. Somit fokussiert der Städtebau sich nicht nur auf die gewachsene Struktur, sondern auch auf die Beziehung des Dorfs gegenüber dem Quartier Wyde. Er beachtet Erschliessungsräume, das zukünftige Nutzungspotential und die Entwicklung der Frei- und Grünräume. Zudem fördert er die sozialen Interaktionen im und über das Planungsgebiet.

Aus der heutigen Dichte und dem Gewicht im politischen Umfeld bestehen hohe architektonische Anforderungen an die Bebauung des Areals. Nicht zuletzt sind diese auch durch seine Geschichte gefordert. Somit hat der Masterplan die qualitativ hochstehende Gebäudegestaltung, sowie eine hohe Bebauungs-, Frei- und Grünraumqualität zu sichern. Trotz dieser Ansprüche fördert und berücksichtigt der Masterplan die Flexibilität bei der Etappierung für jede EigentümerInnen. Durch die geringere Verkehrsbelastung im Gebiet selbst und die erhöhte Freiraumqualitäten, entstehen Räume, die vom gesamten Dorf genutzt werden können und fördern die Integration. Insbesondere die Aufwertung der Ränder des Masterplanperimeters und die Reduzierung der Oberflächenparkierung sind erstrebenswert. Daraus entsteht innerhalb des Gebietes ein diversifiziertes Angebot, welches Investitionsanreize bieten kann. Im Nutzungskonzept ist hierzu ein ausgeglichener Nutzungsmix anzustreben, welcher den Bedürfnissen der BewohnerInnen entspricht und eine höhere soziale und kulturelle Durchmischung zum Ziel hat. Private, öffentliche, publikumsorientierte und -intensive Nutzungen werden in ein Verhältnis gebracht, welches den Voraussetzungen des Quartiers angemessen ist. Das Erschliessungskonzept berücksichtigt die raumplanerischen Bedingun-

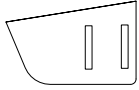
gen der kantonalen Richtplanung und die Gebietsanforderungen. Zusammen mit dem Parkfeldnachweis können die Fragestellungen des Verkehrs beantwortet und mit dem Nutzungskonzept abgestimmt werden. Insbesondere der Wechselwirkung mit dem Freiraum ist Beachtung zu schenken.

Die neuen Chancen für das Gebiet, welche im Masterplan definiert werden, sind neben den Massnahmen in der BNO auch für die kommende Generation zu sichern ohne zur Doktrin zu werden. Das Planungsinstrument gibt hierzu Hinweise auf mögliche Umsetzungsmassnahmen wie Infrastrukturverträge mit EigentümerInnen, qualitätssichernde Verfahren oder Trägervereinigungen. Mit Hilfe des Masterplans kann dem Ort eine neue, gerichtete und positive Identität gegeben werden. Es soll ein Imagewandel stattfinden, wodurch das Gebiet auch von der übrigen Dorfbevölkerung positiv wahrgenommen wird, sich als Teil von Birr in die Gemeinde und ihre Umgebung integriert und für alle einen Mehrwert bildet. Dies soll stets unter der Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der BewohnerInnen geschehen.

1.3 Aufbau des Masterplans

Das Instrument ermöglicht als Basisdokument die Erstellung von Neubauten und Erweiterungen mit deren Verdichtungspotential. Er sichert die geordnete, den Gestaltungsansprüchen entsprechende Bebauung. Hierzu umfasst er als Planungsbestandteile:

- Umgebungsplan Planungsvision Mst. 1:500
- Erdgeschossplan Planungsvision Mst. 1:500
- Modell Planungsvision Mst. 1:500
- Etappierungsnachweis
- Planungsbericht mit Empfehlungen zu den Nutzungsvorschriften und Umsetzungsmassnahmen
- Nutzungsverteilung Mst. 1:1000
- Baufeldverteilung Mst. 1:1000
- Frei- und Grünräume Mst. 1:1000
- Verkehrserschliessung Mst. 1:1000



2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Der Masterplan Birch-Wyde, Neumatt, Bachtalen wurde von der Gemeinde Birch beauftragt. Die Ausarbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit den folgenden Firmen und Personen:

Planergemeinschaft

- UC'NA Architekten ETH SIA BSA, Zürich (Leitung, Städtebau/Frei- und Grünraumplanung)
- Steinmann Ingenieure und Planer AG (Verkehrsplanung)
- Durable Planung und Beratung GmbH (Nachhaltigkeitsplanung)

Planungsausschuss

- Rene Grütter (Gemeindepräsident)
- Rahel Schneider (Bauverwalterin)
- Alexander Klauz (Gemeindeschreiber)

2.2 Planungsablauf

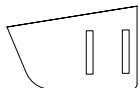
Die wesentlichen Schritte sind nachfolgend dargestellt:

Oktober 2016	Grundlagenbeschaffung und Grundlagenanalyse
Dezember 2016	Vorbereitungsarbeiten
17. Februar 2017	GrundeigentümerInnenversammlung (aktive)
02. März 2017	Informationsveranstaltung zur EigentümerInnenorientierung
März - Mai 2017	Ausarbeitung der städtebaulichen Varianten
3. Juli 2017	Präsentation typologische Varianten vor dem Gemeinderat Birch
24. Juli 2017	Präsentation typologische Varianten vor der Kantonalen Verwaltung Aargau, Abteilung Raumplanung
Aug. - Okt. 2017	Bearbeitung Masterplanvision
25. Oktober 2017	Präsentation Masterplanvision Grundeigentümern (aktive)
30. Oktober 2017	Präsentation Masterplanvision vor dem Gemeinderat Birch
20. November 2017	Präsentation Masterplanvision vor der Kantonalen Verwaltung Aargau, Abteilung Raumplanung, Abteilung Verkehr
Januar 2018	Überarbeitung Masterplanvision
7. März 2018	Präsentation Masterplanvision vor der Kantonalen Verwaltung Aargau, Abteilung Raumplanung, Abteilung Verkehr
April - Juni 2018	Ausarbeitung Masterpläne / Planungsbericht
29. Juni 2018	Öffentlichkeitsveranstaltung freiwillige Mitwirkung

2.3 Ausstehende Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Juli - August 2018	Öffentliche freiwillige Mitwirkung
Juli - Oktober	Vernehmlassung kantonale Fachstellen
Sept. - Nov. 2018	Bereinigung Masterplan, Empfehlungen für BNO - Revision
November 2018	Verabschiedung durch Gemeinderat



3 Ausgangslage

3.1 Lage

Die Gemeinde Birr im Bezirk Brugg, Aargau gelegen, befindet sich am nördlichen Rand des Kestenberges. Sie ist Teil des Birrfeldes, einer flachen Landschaft zwischen Baden und Lenzburg. Die Ebene ist umgeben von leichten Hügelketten und ist stark durchgrünt. Sie entstand aus den Molasseauffüllungen der letzten Eiszeit und wird durch mächtige Kiesvorkommen im Boden geprägt. In der Nähe verlaufen die beiden Flüsse Reuss und Aare, welche sich im nördlichen Windisch vereinen.

Der Perimeter des Masterplans Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen, mit einer Gesamtfläche von 116'366 m² liegt am östlichen Rand der Gemeinde, nahe dem Industriegürtel entlang der Bahnstrecke und ist damit vom übrigen Dorfkern abgerückt. Dies ist geschichtlich aus der Industrialisierung des Birrfeldes zu sehen, welche während der 60er Jahre begann und fortwährend andauert. Der Masterplan-Perimeter wird umfasst durch die Wydestrasse im Norden, die Nidermattstrasse im Westen und die Zentralstrasse im Süden. Gegen Osten grenzt das Gebiet an die Industrielandparzelle Kat. Nr. 824. Die Zentren von Birr und Lupfig sind beide in Fussdistanz, wobei die Angebote des täglichen Bedarfs eher in Lupfig zu finden sind. Grössere Einkaufsmöglichkeiten sind am Seebliknoten bei der Autobahneinfahrt A3 und weiter in Brugg oder Baden.

Die Hapterschliessung des Areals erfolgt über die Ausfahrt 52 - Mägenwil auf der A1 oder Ausfahrt 19 - Brugg auf der A3 und über Lenzburgerstrasse zur Zentralstrasse. Weitere Zufahrten sind über die Eigenämterstrasse aus Richtung Brunegg und über die Nidermattstrasse aus Lupfig. Unweit im Osten liegt der Bahnhof Birr, welcher auf der Nord-Süd Güterverkehrsachse der SBB liegt und mit S-Bahn-Anschlüssen an Brugg und Othmarsingen angeschlossen ist. Von dort aus gibt es Schnellzugsverbindungen in die grösseren Zentren.

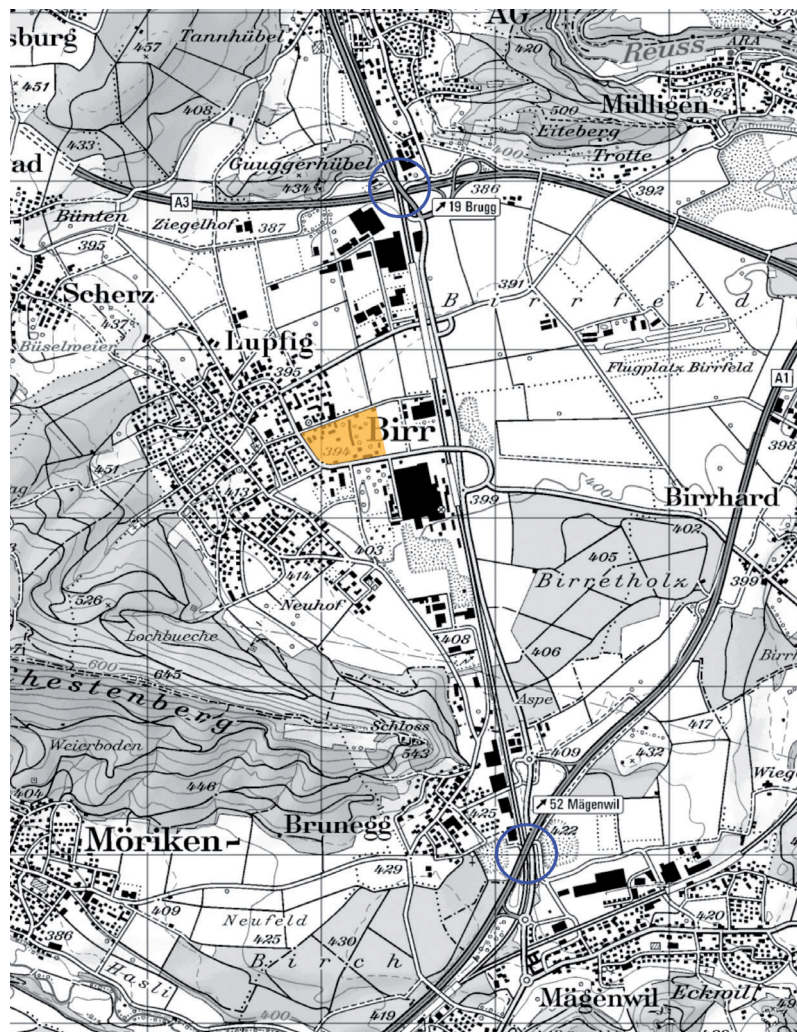


Abbildung 1: Amtlicher Vermessungsplan Gemeinde Birr, Agis erstellt 18.12.2017



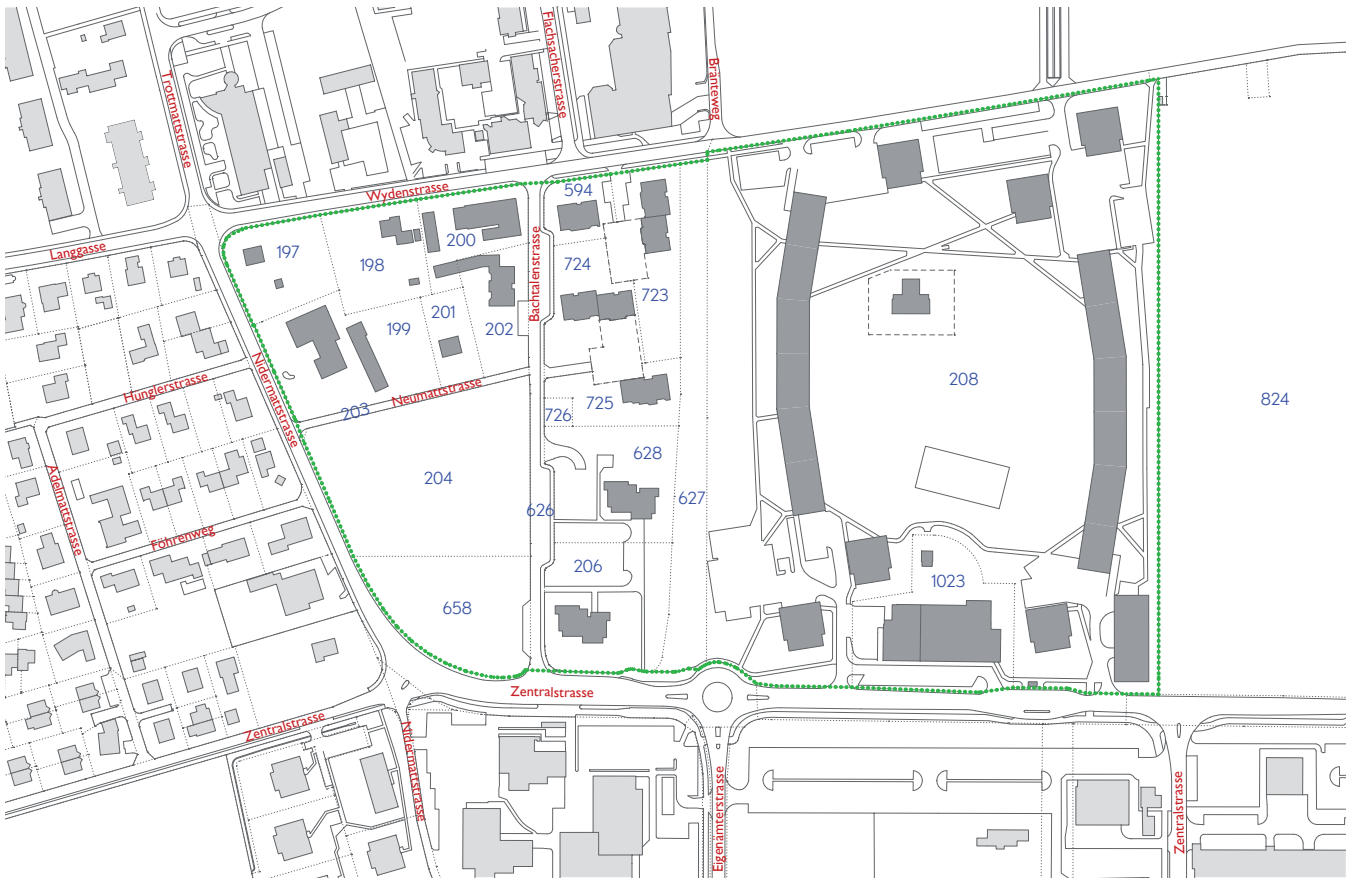
Abbildung 2: Amtlicher Vermessungsplan Gemeinde Birr, Agis erstellt 05.01.2017

3.2 Eigentumsverhältnisse und Beteiligung im Prozess

Die zu urbanisierende Fläche ist heterogen zusammengesetzt und genauso zerstückelt zeichnet sich das EigentümerInnenbild. Während der grössere Anteil des östlichen Perimeters im Eigentum dreier Immobilien-Fonds ist, verwaltet durch die UBS, sind die westlichen Teil in unterschiedlichster Hand, bis hin zu Stockwerkeigentümerschaften. Dadurch sind die Entwicklungsinteressen unterschiedlichster Art. In der Mittelachse des Gebietes befindet sich, historisch bedingt, eine vorgehaltene Strassenparzelle und östlich davon weitere Grundstücke, vornehmlich Strassenparzellen, welche durch die Gemeinde gehalten werden.

Zu Beginn des Masterplanprozesses werden die grösseren GrundstückeigentümerInnen angeschrieben und angefragt zur Beteiligung. Alle angefragten GrundstückeigentümerInnen beantworten die Beteiligung positiv und werden als aktive GrundstückeigentümerInnen geführt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle gekennzeichnet. Die übrigen GrundstückeigentümerInnen werden eingeladen und an einer Veranstaltung informiert. Sie werden als passive EigentümerInnen geführt.

Parzelle Nr.	EigentümerInnen	Beteiligung	Prozentualer Anteil an Arealfläche
197,199	Familien Hirt-Hirter & Hirt-Mattenberger	Aktiv	5.6%
198	Wilhelm Bider-Eichenberger	Passiv	2.1%
200	Otto Braunwalder	Passiv	1.7%
201	Fritz Schaffner-Horstmann	Passiv	0.9%
202	StockwerkeigentümerInnen	Passiv	1.6%
203	Gemeinde Birr	Aktiv	0.4%
204, 658	SBS- Swiss Business Services SA	Aktiv	10.7%
594, 723	Swisscanto Anlagestiftung	Aktiv	3.4%
724, 725	Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft	Aktiv	3.9%
206	StockwerkeigentümerInnen	Passiv	3.5%
628	StockwerkeigentümerInnen	Passiv	3.2%
626	Einwohnergemeinde Birr	Aktiv	2.0%
627	Einwohnergemeinde Birr	Aktiv	3.5%
726	Einwohnergemeinde Birr	Aktiv	0.2%
208	UBS Fund Management (Switzerland) AG	Aktiv	53%
1023	Josef Trütsch	Aktiv	4.3%



An aerial map of the University of Illinois at Chicago campus, overlaid with a color-coded zoning or planning map. The map shows various buildings, streets, and green spaces. The color-coded areas include: a large green area on the right side, likely a park or large green space; a large orange area in the center-left, possibly a residential or institutional zone; a large blue area in the center-right, possibly a water body or a specific planning zone; and several smaller areas in red, yellow, and grey. The map is oriented with North at the top.

Abbildung 4: Aktive EigentümerInnen erstellt 23.02.2017

3.3 Geschichte und städtebauliche Ausgangslage

In den 50er Jahre kauft der Badener Industriekonzern Brown Boveri + Cie Landflächen im Birrfeld um den Produktionsstandort dort neu zu positionieren. Die grossen Landreserven und die zukünftig gute Erschliessung durch Bahn und Strasse fördern diesen Entscheid. Aufgrund der Tatsache schliessen sich die Gemeinden des Birrfelds zu einer Regionalplanungsgruppe mit den Gemeinden Windisch und Brugg zusammen. Dadurch sollen die bislang fehlenden Bauordnungen und Zonenplänen erstellt, sowie städtebaulichen Entwicklungsansätzen erarbeitet werden. Der Architekt Hans Marti verfasst für die BBC ein Entwicklungskonzept und arbeitet diese mit der Regionalplanungsgruppe bis 1957 unter Mithilfe des Kantons und weiteren Fachleuten für die Gemeinden Birr und Lupfig aus. Die Darstellung erfolgt im Modell 1:1000 und zugehörigen Gesetzesgrundlagen. Inhaltlich sieht der räumliche Entwicklungsplan auf dem Territorium der beiden Bauerndörfer den Bau einer Kleinstadt mit 15'000 Einwohnern vor.

Leitsatz des räumlichen Entwicklungsplanes ist die Zusammenlegung von Wohnen und Arbeiten, wobei Dienstleistungen bewusst im Regionalzentrum Brugg belassen werden. Niedrige Ausnutzungsziffern knüpfen an die Gartensstadtidee an, können aber durch den Gemeinderat bei Nachweis von guter Architektur um 50% erhöht werden. Das Areal der Siedlung Wyde stellt das erste Baufeld in dieser Entwicklung dar und umfasst rund 500 Wohnungen. Die damalige Ausnutzungsziffer für das Baufeld beträgt 0.5 und wird im Sinne der obigen Regelung für den Wettbewerb auf 0.75 erhöht. Der nachfolgende Wettbewerb wird unter sechs Architekturbüros durchgeführt. Aus dem Verfahren wird der Beitrag des Architektenpaares Charles-Edouard und Léoni Geisendorf zur Überarbeitung vorgeschlagen. Der Schweizer ETH - Entwurfsprofessor und seine schwedische Frau, welche unter anderem bei Le Corbusier tätig war, schlagen ein in sich gefasstes Konglomerat von Baukörpern aus Langhäusern und Punkthäusern vor. Die Überarbeitung erfolgt durch die Verfasser in Zusammenarbeit mit dem Architekten Robert Winkler.

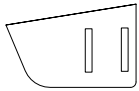
Im Werk – Artikel von 1962 über das Projekt schreibt der Verfasser L.B.:

„Zuerst fällt die enge Bezogenheit zur Fabrik ins Auge (Anm. Red. ehemalige BBC, heute GE). Da es sich um eine saubere, kaum störende Produktion handelt, ist die enge Nachbarschaft von Betrieb und Wohnen möglich. Für den Besucher ergibt die Werkhalle zusammen mit den Neubauten ein Bild industriestädtischen Lebens. Der Bewohner aber wird vor allem die schützende und abschließende Anordnung der Wohnbauten spüren. Trotz dieser abschirmenden Anordnung werden die Wohnhäuser von innen heraus offen wirken. Die durchgehenden Balkone schaffen die Verbindung mit dem Außen und bieten in ihrer Ausdehnung der kinderreichen Familie viele Nutzungsmöglichkeiten. Das zurückgesetzte Parterre mit seinen Durchgängen und Lauben markiert die Kontinuität der Wiesenlandschaft. Da die ganze Bodenzone völlig frei von Autos bleibt, steht sie ganz den Kindern und den beaufsichtigenden Müttern zur Verfügung.

Die Bewohner dieser Siedlung werden die Pioniere von Birrfeld sein. Viele Bequemlichkeiten der künftigen Stadt fehlen ihnen noch. Dieser Übergangsphase wird einmal dadurch Rechnung getragen, dass eine erstrangige Verkehrssituation geschaffen wurde, die die rasche Verbindung mit Lenzburg, Baden, Brugg und Zürich ermöglicht. 250 unterirdische Autoeinstellplätze münden auf die Schnellstrasse. Sodann wird ein Laden- und Restaurationsgebäude erstellt, das nicht in das künftige Zentrum, sondern in Richtung auf die Werkhalle, also an den Arbeitsweg, zu stehen kommt. Die wirtschaftliche Tragkraft seiner Betriebe wird dadurch gewährleistet, dass sie auch den Bedürfnissen der Fabrik, ihrer Besucher und Gäste dienen werden.

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 wird das heute fast ausschließlich verwendete Schema der Gemischtbauweise verlassen und eine neue Ordnung versucht, die dem Neubeginn «auf der grünen Wiese» und der Zuordnung zum Fabrikgebäude angemessen ist. Die sorgsame Anordnung erzeugt begrenzte, ordnende Perspektiven; die Gleichförmigkeit kokettiert nicht mit der Brutalität.“¹⁾

1) Textzitat aus: Brown-Boveri-Wohnsiedlung „In den Wyden“ in Birr : Prof. Chales-Edouard Geisendorf SIA; Robert Winkler BSA/SIA, Zürich; Mitarbeiter K. Hintermann, Autor L.B., (Das) Werk, Band(Jahr): 49 (1962) Heft 3



Die Überbauung Wyden war in ihrer Entstehung als Beginn einer Stadtentwicklung gedacht. Sowohl das Zentrum als auch die Industrie sollte sich in nächster Nähe der Wohnbauten ausweiten. Neben den langgezogenen gekrümmten Blockbauten sollten weitere Wohngebäude in grossmassstäblichen Volumen entstehen: Die Gartenstadt der 60er.

Entgegen dieser Vorstellung bleibt die Wyde praktisch alleine. Lediglich die zwei Bachta-lenblöcke entstehen im Sinne der grössere Hochbauten und der Entwicklungskonzeption. Der Rest der Siedlungsfläche der Gemeinde ist im Wesentlichen geprägt durch den Einfamilienhausbau und kleinere Mehrfamilienhäuser ohne Vernetzung und Zusammenhang.

Der Versuch heute eine ortsbauliche Verbindung zwischen dem Areal und dem Dorf zu erkennen, ist vergebens. Die Ausrichtung der Wyde-Blöcke ist am Dorf vorbei und das Dorf igelt sich dorthin ab. Die Gebäude stehen als Fremdkörper im Dorfbild. Dinosaurier vor den Feldern der Einfamilienhäuser. Grund dafür ist die, gegenüber der Entwicklungskonzeption, komplementäre Entwicklung von Birr und Lupfig.

Es sind nur sehr wenige Elemente in Übereinstimmung mit den damaligen Modellen realisiert worden. Insbesondere der Bebauungs-massstab, die geringeren, öffentlichen Freiflächen und die divergierenden Typologien fallen auf. Auch die Verschiebung der Schnellstrasse an den Rand des Siedlungsgebietes (Lenzburgerstrasse), gegenüber der ange-dachten Linienführung durch das Stadtzentrum, steht im Zuge der konsequenten Abwendung zum Richtplan. Wo noch an das grosse Zentrum mit Verwaltung und Einkaufen, öffentlichen Nutzungen in erkennbaren Anlagen während der Entwicklungsjahre geglaubt wurde, fehlen im aktuellen Umfeld Infrastrukturen und urbane Anreize. Um die Wyde bleiben das Dorf mit der Beiz und dem Dorfladen und die Fabrik. Ansonsten gibt es wenig Gewerbe und wenig Angebote für Freizeit.

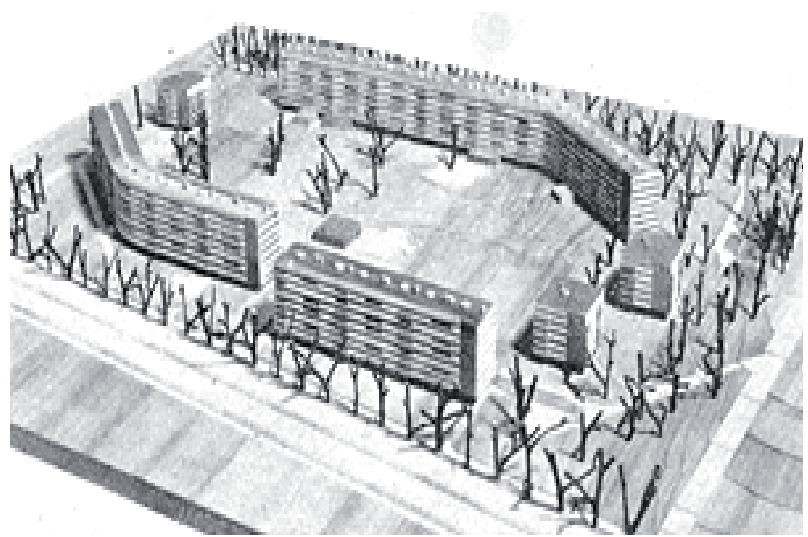


Abbildung 5: Wettbewerbsbeitrag von Charles-Edouard und Léoni Geisendorf

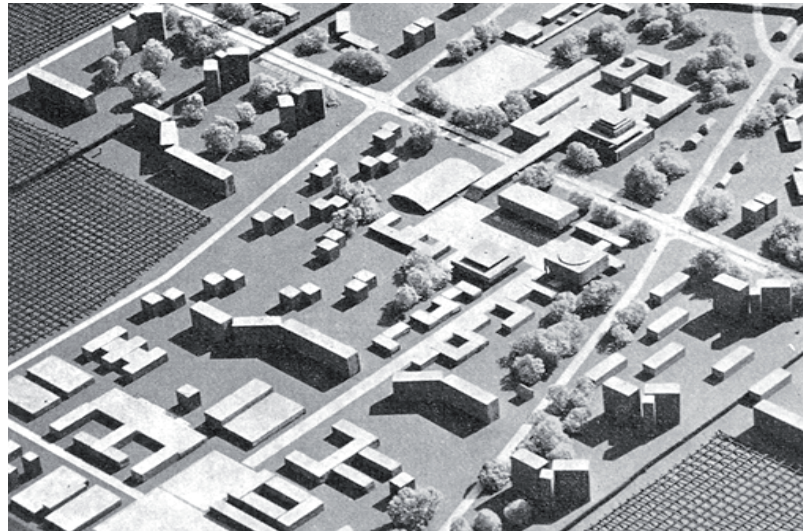


Abbildung 6: Zentrum des Siedlungsgebietes Birr-Lupfig aus Nordosten. Links im Vordergrund das Bahnhofgebiet, in Bildmitte und rechts oben das kulturelle Zentrum, links oben die erste Wohnbauetappe mit rd. 500 Wohnungen.



Abbildung 7: Luftbild von Birr. Mittig die beiden Langgebäude der Wyden erkennbar, darunter rechts die Fabrikgebäude der Alstom. Im rechten Teil die Lenzburgerstrasse und das Birrfeld, im linken Teil das Dorfgebiet von Birr und die sich um den alten Dorfkern ausbreitenden Einfamilienhäuser. Quelle: Google Earth

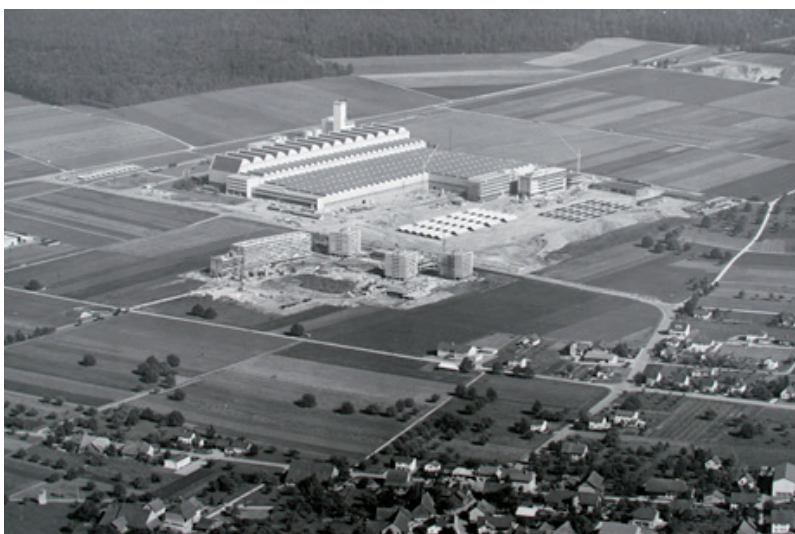


Abbildung 8: Luftbild Birrfeld (1980); Quelle: <http://ba.e-pics.ethz.ch/Birrfeld>

3.4 Demographie und soziale Einbettung

Heute zählt Birr nur 4'500 Einwohner. Die Hälfte davon wohnt in der für 2000 Personen konzipierten Wyde. Der Ausländeranteil ist mit 45,4 % rund doppelt so hoch, wie im kantonalen Durchschnitt. Das wirtschaftliche Hauptgewicht liegt in Birr bei der Industrie. Insgesamt werden etwa 3000 Arbeitsplätze angeboten, davon 0,1 % in der Landwirtschaft, 72 % in der Industrie und 27 % im Dienstleistungssektor.

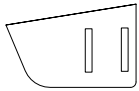
Das Dorf verfügt über Kindergärten und Grundschulen, wovon eine am Knoten Zentral- und Nidermattstrasse, südwestlich des Masterplangebiets liegt. Birr verfügt jedoch über keine Bezirksschule, was das verfehlende Wachstum zur Kleinstadt widerspiegelt. Die fehlende Verdichtung ist mitverantwortlich für die inselhafte Stellung der Wyde im Dorfgebiet. Gründe dafür liegen unter anderem in der zunehmenden Mobilität und Trennung von Arbeit und Wohnen. War der Grundgedanke der Wyde derjenige einer Arbeitersiedlung für die BBC, sind die Anteile an Beschäftigten, welche heute aus dem Dorf in den eigenen Betrieben arbeiten unter 10%. Es entsteht ein reger Pendlerverkehr in und aus dem Dorf. In der Entwicklung der 80er Jahre kam bis heute der Einfamilienhausbau als Typologie hinzu und verdrängte die Bestrebungen zur Urbanität. Die Nachbargemeinde Lupfig hat zudem, in nächster Nähe zum Gebiet, keinen Bedarf die grossen Landwirtschaftszonen nördlich des Areals einzuzonen, so dass keine Nachbarschaften entstehen.

Das Vorhalten von Industrielandreserven, welches die Ansiedlung von weiteren Betrieben weitgehend verhindert hat, trägt dazu bei, die Diversifizierung des Standortes auf dem Gemeindegebiet Birr zu unterbinden. Es entstehen zu wenige Alternativen zu den Arbeitsangeboten, welche heute im Industriesektor vorhanden sind. Über dies hinaus verschwinden Arbeiterjobs für sozial schwächere Schichten und Ingenieure sowie Arbeitnehmende im Dienstleistungssektor bevorzugen teils andere Wohnformen oder urbanere Gebiete. Die städtebauliche Adaption hat nicht stattgefunden. Einerseits verschwinden wie an anderen Orten auch Versorgungsangebote, wie Läden und Beizen, andererseits wächst die Trennung zwischen den BewohnerInnen der Einfamilienhausgebieten und den sozial schwächeren BewohnerInnen der Wyde immer grösser wird.

3.5 Gebäudeanalyse und Architektur

Die Gebäude, welche im Masterplangebiet bestehen sind mit Ausnahme der Siedlung Wyde kaum von architektonischer Bedeutung. Letztere ist jedoch mit grosser Sorgfalt gemacht worden und in ihrer Erscheinung besonders. Erbaut wurde die Wyde von der Generalunternehmung Göhner in den Jahren 1963, 1965 und 1966, bietet 529 Wohnungen an; diese wurden in den Jahren 1993/94 durch Oerlikon-Bührle Immobilien, die heutige Allreal AG, umfassend saniert. Die Überbauung umfasst 2 Langhäuser und 6 Punkthäuser. Die Gebäude ordnen sich um eine grosszügige Freifläche an, auf der der Kindergarten im Baurecht von der Gemeinde betrieben wird. Zur GE hin schliesst das Zentrumsgebäude Wydehof das Areal zur Zentralstrasse hin ab. Das Restaurantgebäude ist von der Anlage zur Strasse hin abgewandt und hat seine Anlieferung und Serviceräume zur Freifläche.

Um die Hochbauten der Überbauung sind nordseitig und südseitig ausgedehnte Parkplatzflächen. Daneben existieren drei Tiefgaragenanlagen. Die Langhäuser sind davon direkt erschlossen, die Punkthäuser hingegen nicht. Die Erschliessung erfolgt ab der Zentralstrasse und der Wydenstrasse. Die beiden Parkgaragen unter den Langhäusern sind beidseitig erschlossen und bieten eine direkte Durchfahrt.



Die rund 50'000 m² Geschossfläche umfassenden Gebäude sind achtgeschossig. Das Erdgeschoss beherbergt Einbauten aus Backstein, meist unisoliert und wenig belichtet. Darin werden Eingänge, Abstellräume für Fahrräder und Waschräume, sowie kommerziell nutzbare Flächen angeboten. Die Anzahl von Geschäften ist jedoch gering und die Angebote sind wenig einsichtig und repräsentativ. Zu jeweils zwei Treppenstangen führt ein Haupteingang. Die Gebäude haben insgesamt 18 Eingänge mit jeweils einem Lift. Die Lifte und Treppen in den Langhäusern liegen nicht beieinander und auch verfügen die Lifte nicht über einen Halt auf jeder Etage.

Die Wohnungen sind stark durchmischt. Der Mix reicht von 1.5 Zimmer bis 5.5 Zimmer Wohnungen, wobei der Schwerpunkt bei 3.5 Zimmern liegt. Die Höhe der Gebäude und die dadurch begründete Aussicht sind aussergewöhnlich für die Gebäude. Zum Birrfeld geniessen die Wohnungen Aussicht über die unverbauete Industrie- und Landwirtschaftszone bis hin zum Flugplatz. In diesem Zusammenhang ist es auffällig, dass die Dachflächen für die Mieter nicht zugänglich sind und ungenutzt bleiben.

Die Nord-Süd Ausdehnung der Langgebäude ermöglicht eine optimale Ost-West Orientierung der Wohnungen. Auch bei den Punkthäusern wird die Orientierung der Wohnung jeweils zu zwei Seiten hin organisiert. Es ist jedoch zu erwähnen, dass die südlich gelegenen Punkthäuser bezüglich ihrer Aussicht durch den Strassenverlauf, die Parkierungsflächen und das unorganisierte Umfeld des Wydehof beeinträchtigt sind. Auch sind die Wohnungen teilweise von Lärmimmissionen der Strassen betroffen.

Die Gebäude sind in ihrem Aufbau und ihrer Organisation sehr konsequent durchdacht und ausgeführt. Durch den gedeckten erdgeschossigen Laubengang bietet sich vor den Eingängen ein geschützter und sozial wichtiger Vorraum. Das bodenebene Niveau läuft teilweise quer durch die Längshäuser und verbindet die Ost- mit der Westseite. Diese Öffnungen werden kaum genutzt.



Abbildung 9:Übersichtskarte der Siedlung. Quelle Webpage www.wyde-birr.ch



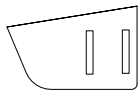
Abbildung 10: Foto - Wyde Langhaus Ost erstellt 14.11.2016

Bis auf die Stützen und die Erschliessungskerne ist das Erdgeschoss nicht tragend und entspricht den Gedanken von Corbusiers Unités d'Habitation. Dabei wird das Eingangsgeschoss durch einen „Tisch“ (tragende Platte auf Stützen) freigespielt und bietet den „plan libre“ zur freien Anordnung der Nutzungen. Darüber sind die modulartigen Wohneinheiten, welche trotz ihrer Gedrängtheit einen hohen Wohnkomfort bieten.

Erreicht wird dies durch effiziente, aber auf Belichtungseinflüsse bedachte Grundrissgestaltung und gezielter Einsatz von Mitteln. Prägend ist die Wiederholung und Typisierung der Wohneinheiten. So ist auch in der Wyden die Geschossanordnung wiederholend und die Wohnungsstränge entlang der Treppenhäuser identisch. Das geschickte Spiel an der Fassade mit Balkonen, Farbzweisungen und zweigeschossigen Belichtungsräumen trägt zum kompositorischen Ausdruck der Fassaden bei und beeinflusst die Innenraumqualität.

Die Wohnungshöhen sind knapp bemessen. Sowohl die Balkon als auch Wohnflächen spannen sich zwischen Schotten im Raster von rund 6m auf. Dieser Aufbau ist kompromisslos durchgezogen und erlaubt das getrennte Tragsystem der Balkonschichten, welche aus Einzelkomponenten zusammengefügt werden.

Die Wohnüberbauung ist in ihrer Gesamterscheinung typisch für die 60er Jahre, hervorragend als Anschauungsbeispiel und in ihrer Reinheit aussergewöhnlich.



4 Situationsanalyse

4.1 Geltende gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Gemeinde sieht für das Masterplangebiet eine umfassende Teilzonenplanänderung vor. Die gültige Bau- und Nutzungsordnung BNO beinhaltet viele altrechtliche Probleme, welche sich im Lauf der Jahre durch Gesetzesänderungen auf kantonaler Ebene ergeben haben. Diese sollen durch den Masterplan und die darauf aufbauende Revision der BNO gelöst werden. Gemäss BNO der Gemeinde Birr liegt der Masterplanperimeter in der Zentrumzone, Zentrumzone Wyden, Mehrfamilienhauszone 2 und Mehrfamilienhauszone Wyden. Neben diversen Baupolizeilichen Mängeln bei diversen Bauten, welche nicht aufgelistet werden, gibt es in den verschiedenen Bauzonen in Anwendung der BNO Birr folgende Konflikte:

- Ausnutzungsüberschreitung in der Mehrfamilienhauszone 2 und Mehrfamilienhauszone Wyden
- Überschreitung der Vollgeschosszahl in der Mehrfamilienhauszone 2 und Mehrfamilienhauszone Wyden
- Privatrechtliche Konflikte bezüglich der Nutzungen in der Zentrumzone
- Öffentliche Parkplätze schlecht bewirtschaftet

Zusätzlich sind folgende Einflüsse aufzulisten:

- Industrieland Parz. 824: Potentiell zu geringer Abstand zu Wohnbauten, Qualitätsverlust
- Strassenparzelle Parz. 627 (Grünfläche): Hinfälliges Vorhalten für Erschliessungsabsichten

4.1.1 Bau- und Nutzungsordnung BNO

Gemäss §6 der heutigen BNO scheidet der Bauzonenplan folgende Bauzonen aus:

ZONENVORSCHRIFTEN	Gültige BNO (1997)			
Zonenbezeichnung	Zentrumzone	Zentrumzone Wyden	Mehrfamilienhauszone 2	Mehrfamilienhauszone Wyden
Abkürzung	Z	ZW	MF2	MFW
Vollgeschosse max.	4	4	4, 6 ¹⁾	4, 6 ¹⁾
Ausnutzungsziffer	0.55, 0.65 ³⁾ , 0.80 ¹⁾	1.0	0.6, 0.7 ¹⁾	0.75 ¹⁾
Gebäudehöhe (m)	-	o	12.50 m	-
Grenzabstand	6.00 m, o ³⁾	o	6.00 m ²⁾	6.00 m ²⁾
Gebäuelänge	-	o	15-40 m	-
Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II
Zonenvorschriften	§7	§7	§9	§9

¹⁾ Arealüberbauung

²⁾ bei mehr als 3 Geschossen: + 1 m

³⁾ bei ausschliesslich gewerblicher Nutzung

- 2 Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- 3 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DK, Z und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4m aufweisen.

§ 7

- 1 Die Zentrumzone Z dient der Erhaltung und Förderung eines regionalen Subzentrums. Sie ist bestimmt für Läden, Gaststätten, Büros und andere, geeignete, mässig störende Betriebe. Wohnbauten sind nur in Verbindung mit diesen Nutzungen gestattet. Das Erdgeschoss muss gewerblich genutzt werden.
- 2 Die Überbauung erfolgt in der Regel nach Gestaltungsplan oder als Arealüberbauung.
- 3 Die Zone ZW ist für die Erhaltung und Förderung des Quartierzentrums Wyden bestimmt. Zugelassen sind Geschäfte, Läden, Restaurants und andere, geeignete mässig störende Gewerbe, Wohnungen und kulturelle Einrichtungen. Das Erdgeschoss muss gewerblich genutzt werden.

§ 9

- 1 Die Wohnzonen MF und EF dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.
- 2 Die Wohnzone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- 3 Die Wohnzone EF ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

4.1.2 Revision Bau- und Nutzungsordnung- Entwurf „(Stand kantonale Vorprüfung 2015)“

Die Gemeinde hat bereits einen Entwurf für die Revision der BNO erarbeiten lassen. Dieser wurde von den Kantonalen Fachstellen zurückgewiesen. Gemäss dem Entwurf sollen die Grundstücke des Planungsperimeters in die Zentrumzone und die Spezialzone Wyde übergeführt werden. In diesen Zonen sollen folgende Vorschriften gelten:

ZONENVORSCHRIFTEN	Entwurf neue BNO (2015)	
Zonenbezeichnung	Zentrumzone	Spezialzone Wyden
Abkürzung	Z	SpW
Vollgeschosse max.	4, 6 ¹⁾	8
Ausnützungsziffer	0.6, 0.8 ¹⁾	o
Gebäudehöhe (m)	-	-
Grenzabstand	6	o
Gebäudelänge	-	o
Grünflächenziffer	-	0.15
Empfindlichkeitsstufe	III	II
Zonenvorschriften	§9	§10

- 2 Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- 3 Die mit «¹⁾» gekennzeichneten Masszahlen gelten bei Arealüberbauungen.

§ 9

- 1 Die Zentrumszone Z dient der Förderung und Weiterentwicklung des Wohn- und Geschäftsquartiers.
- 2 Die Zentrumszone Z ist für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen / Büros und Gastronomie sowie Verkaufsnutzungen bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort bestimmt.
- 3 Nicht zugelassen sind:
 - a) Autogaragen, öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.);
 - b) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
 - c) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen.
- 4 Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.
- 5 Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein Richtprojekt erforderlich. Bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen.

§ 10

- 1 Die Spezialzone Wyden SpW dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Überbauung.
- 2 Die Spezialzone Wyden SpW ist für Wohnen, Dienstleistungen / Büros, Gastronomie / Hotellerie und kulturelle Einrichtungen sowie Verkaufsnutzungen bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort bestimmt.
- 3 Verkaufsnutzungen sind in der Regel nur im Erdgeschoss zulässig.
- 4 Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

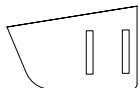


Abbildung 11: Bau- und Zonenplan Gemeinde Birr, Genehmigt durch den Grossen Rat 16.09.1997

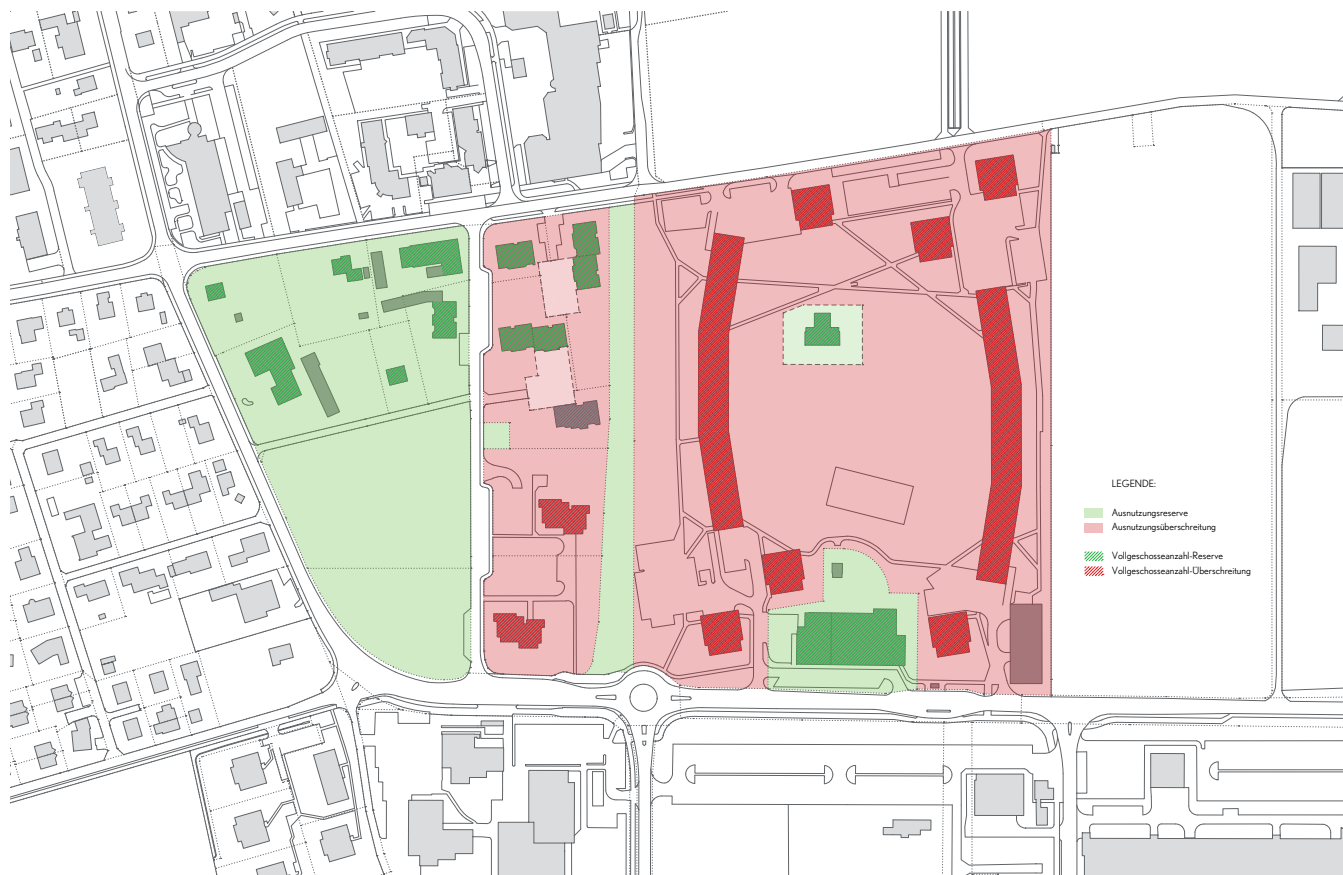


Abbildung 12: Planungssperimeter - Konflikte BNO (Regelbauweise), Gemeinde Birr

4.2 Nutzungsdichte

Die bisherigen Grundstücke weisen eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.59 auf.

Zone		AZ	AZ(**)	GSF	aGF	AZ ist	BNO max. aGF (***)
Zentrum	Z	0.55	0.8	26'754 m ²	3'126 m ²	0.12	19'445 m ²
Mehrfamilienhauszone 2	MF 2	0.6	0.7	22'903 m ²	13'989 m ²	0.61	(*)13'742 m ²
Mehrfamilienhauszone							
Wyden	MFW	0.75		61'709 m ²	49'154 m ²	0.80	46'282 m ²
Zentrum Wyden	ZW	1.00		5'000 m ²	2'304 m ²	0.46	5'000 m ²
				116'336 m²	68'573 m²	0.59	84'469 m²

(*) Übernutzung durch verschiedene Häuser

(***) mit Arealüberbauung

(***) mit Arealüberbauung bei Parzellen >5'000 m²

AZ = Ausnutzungsziffer

GSF = Grundstücksfläche

aGF = anrechenbare Geschossfläche

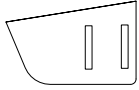
Nachfolgend sind die aktuell vorhandenen Wohnungen im Gebiet ersichtlich:

Zone	Parzelle Nr.	Adresse	Anzahl Wohnungen
Z	197,199	Wydenstr 2, Nidermattstr 1	2
Z	198	Wydenstrasse 12	1
Z	200	Wydenstrasse 14	7
Z	201	Neumattstrasse 3	1
Z	202	Bachtalenstrasse 13	6
MF2	594,723	Wydenstrasse 16	21
MF2	724, 725	Bachtalenstrasse 6, 8, 10	27
MF2	206	Bachtalenstrasse 2	42
MF2	628	Bachtalenstrasse 4	40
MFW	208	Wyde	529
ZW	1023	Wydenhof	0
Total			676

4.3 Nutzungsdurchmischung

Aktuell bestehen im Planungsperimeter hauptsächlich Wohnnutzungen. Ca. 50% der Dorfbevölkerung wohnt im Masterplangebiet. Gastronomie und Dienstleistung bilden nur einen kleinen Teil des Nutzungsmix. Durch die Unterschiede zwischen den Bevölkerungsschichten der Wyde und dem Rest des Dorfes, kommt es über das Gebiet hinaus zu wenigen sozialen Interaktionen. Fehlende soziale und öffentliche, aber auch gewerbliche Nutzungen tragen dazu bei.

Im Gebiet gibt es mit Einfamilienhäusern, Hochhäusern und Zeilenbauten unterschiedliche Bebauungstypologien. Die bestehenden Wohnungen sind im niedrigen bis mittleren Preissegment angesiedelt. Gründe dafür sind der sanierungsbedürftige Zustand vieler Wohnungen. Neben den Mietwohnungen befindet sich ein beträchtlicher Teil Eigentumswohnungen in verschiedenen Gebäuden. Gewerbenutzungen sind wenige vorhanden: Schreinerei, Coiffeur. Die institutionellen Nutzungen der Spielgruppe und des Kindergartens befinden sich im Areal der Wyde. Die wesentlichen Dienstleistungsangebote befinden sich auf der Gegenüberliegenden Seite der Wydenstrasse auf Gemeindegebiet von Lupfig ausserhalb des Perimeters. Im Wydehof ist ein grosses Restaurant mit Veranstaltungs- und Seminarräumen. Die Angebotsausrichtung ist jedoch nicht auf das Gebiet abzielend.



4.4 Aussenraum und Ökologie

Das Wohnen hat einen ländlichen Charakter und profitiert von der starken Durchgrünung und teils Weitsichten. Jedoch weisen die Frei- und Grünräume nur geringe Qualität auf. Sie sind im generellen rudimentär mit Wiesen und einzelnen Bäumen gestaltet und haben kaum Diversität. Der grösste Grünraumanteil liegt im Bereich der Wyde. Seine Introvertiertheit zeichnet sich auch in den relativ wenigen Nutzungen ab. Das bestehende Potenzial wird kaum ausgenutzt. Im Bereich Bachtalen befinden sich landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Areal wird durch die Bachtalen- und Neumattstrasse zerschnitten. Im Untergrund des ganzen Gebietes ist ein kleiner Bach eingedolt, dessen Wasserführung jedoch sehr gering ausfällt. Sein Verlauf muss bei der weiteren Bebauung beachtet werden und in Fällen von Neubauten mit den entsprechenden Abständen ausgedohlt werden. Die fehlenden Angebote im Grünraum erscheinen mit ein Grund zu sein, für das Co-Existieren der Bebauungen innerhalb des Perimeter, aber auch über den Perimeter hinaus. Hierbei sind insbesondere die Randgebiete entscheidend über die Strassenführungen zerschnitten. Ökologische Ausgleichsmassnahmen sind nicht erkennbar. Die Biodiversität erscheint auf den ersten Blick gering, müsste jedoch vertieft untersucht werden. Retentionen und Versickerungen sind nicht bekannt.

4.5 Naturgefahren

Die Berücksichtigung und Umsetzung der Gefahrenkarte erfolgt auf Ebene der kommunalen Nutzungspläne. Der Perimeter des Masterplans Birr - Wyde, Neumatt, Bachtalen ist von keiner absehbaren Naturgefahr wie Erdbeben, Überflutung, Steinschlag oder dergleichen bedroht. Somit sind keine Gefahrenzonen im Rahmen der Masterplanung festzulegen.



Abbildung 13: Foto - Zentralstrasse - Wyde und Wydehof erstellt 14.11.2016



Abbildung 14: Foto - Wyde erstellt 14.11.2016



Abbildung 15: Foto - Neumattstrasse erstellt 14.11.2016



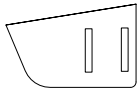
Abbildung 16: Foto - Bachthalenstrasse erstellt 14.11.2016



Abbildung 17: Foto - Grünfläche Wyde erstellt 14.11.2016



Abbildung 18: Foto - Wydenstrasse erstellt 14.11.2016



4.6 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Haupterschliessung des Areals erfolgt über die Verbindungsstrassen der Zentralstrasse / Nidermattstrasse (K398) sowie der Eigenämterstrasse (K395). Die beiden Strassen sind Kantonsstrassen. Zahlreiche direkte Einfahrten erfolgen darüber direkt ins Gebiet. Im Übergangsbereich der Zentral- zur Nidermattstrasse ist eine Sichtzone eingetragen. Die übrigen Strassen sind Gemeindestrassen. Gemäss Verkehrsrichtplan stellt die Wydenstrasse bis zur Flachsacherstrasse eine Sammelstrasse, anschliessend eine Erschliessungsstrasse der Gemeinde dar und erschliesst die nördliche Seite des Areals. Die innere Feinerschliessung erfolgt über die Bachtalen- und Neumattstrasse. Insbesondere die Bachtalenstrasse wird heute oft zur Durchfahrt missbraucht.

Die Verbindungsstrassen schliessen an Hauptverkehrsstrassen (K118 / K399) an und führen in ca. 3-5 km zu den nächstgelegenen Autobahnanschlüssen in Brugg (A3) und Birrfeld (A1).

Fuss- und Radverkehr (LV)

Die Zentralstrasse verfügt ab dem Bahnhof Birr über einen strassenbegleitenden einseitigen Fuss- und Fahrradweg, ab der Höhe Kreisel sogar beidseitig bis zur Einfahrt zur Bachtalenstrasse. Dieser ermöglicht eine Anbindung des Areals an den Dorfkern und an den Bahnhof Birr. Der Strassenzug weist beidseitige Radstreifen bis zum Kreisel auf der Höhe des Restaurants Wydehof. Anschliessend sind keine Radstreifen für den Radverkehr markiert, womit die Verkehrsführung und -situation für die Verkehrsteilnehmer unklar ist. Die Zentralstrasse ist als kantonale Radroute eingetragen. Die durchgängige Radwegführung und die Abbiegebeziehungen können verbessert werden. Markierte Fussgängerquerungen sind im Bereich des Restaurants Wydehof vorhanden, fehlen jedoch ab dem Kreisel in Richtung Westen. Die bestehende und soeben erst sanierte Unterführung nach dem Kreisel ist zwar benutzerfreundlich und behindertengerecht, wird aber nicht genügend genutzt und oft oberirdisch umgangen.

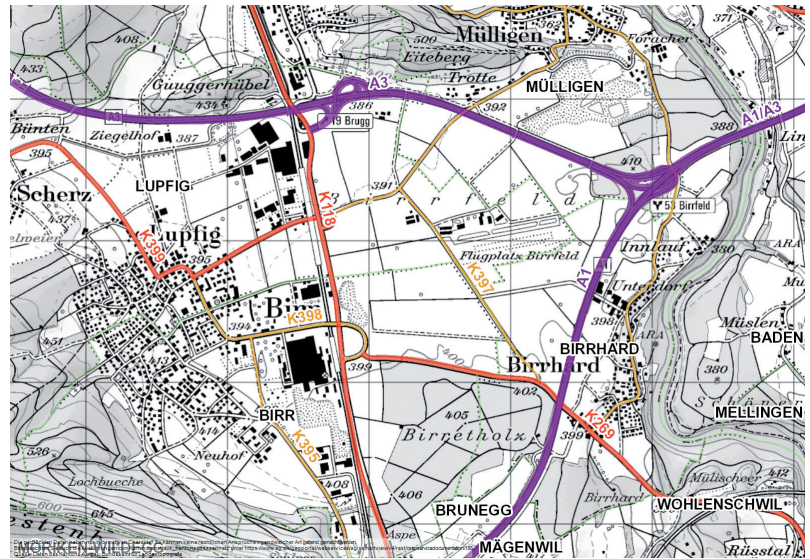


Abbildung 19: Auszug Kantons- und Nationalstrassennetz (AGIS, 11.06.2018)

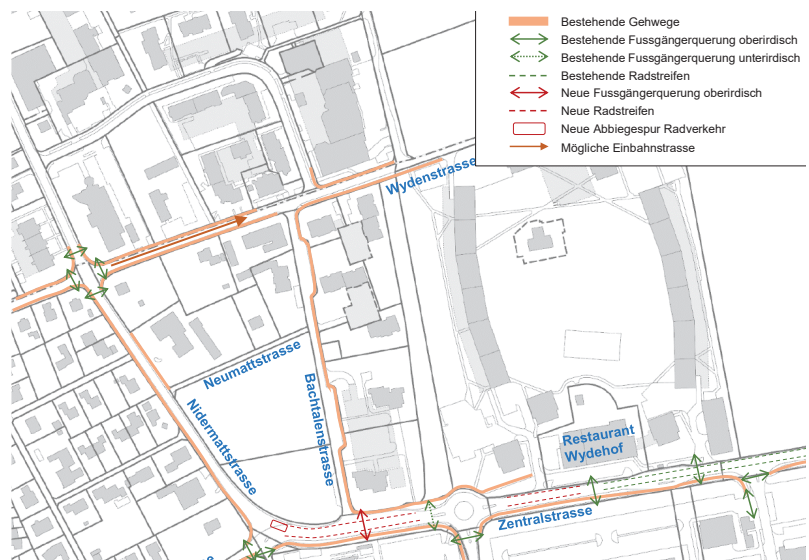


Abbildung 20: Bestehende Verkehrssituation LV mit potentiellen Aufwertungen erstellt 13.04.2017



Abbildung 21: Auszug ÖV-Güteklassen (AGIS, 11.06.2018)

Ohne eine entsprechende Markierung eines Fussgängerstreifens, kommt es zu gefährlichen Verkehrssituationen, welche bereits zu Unfällen führten. An die Zentralstrasse schliesst die Nidermattstrasse an, an welcher ein einseitiger Gehweg geführt wird, aber keine Radstreifen. Der Knoten Nidermattstrasse / Wydenstrasse ist an drei Verzweigungen mit Fussgängerstreifen ausgestattet. Da die Wydenstrasse mit Tempo 30 als vierte Verzweigung in den Knoten mündet, befindet sich dort kein Fussgängerstreifen.

Die Wydenstrasse selbst verfügt über beidseitige Gehwege und verkörpert bis zum Beginn der Wohnsiedlung Wyden den Charakter einer Mischverkehrsfläche. Da die Wydenstrasse keine kantonale Radroute darstellt, sind auch keine Massnahmen für den Radverkehr vorhanden oder geplant. Auf der Ostseite des Masterplanperimeters fehlt eine Erschliessung für den Radverkehr. Eine Fussgänger Verbindung ist lediglich entlang der Wyde vorhanden. In ihrer Anbindung ist diese grundsätzlich nicht für die Öffentlichkeit gedacht. Innerhalb des Perimeters existieren Fussgängerverbindungen im Areal der Wyde, jedoch zwischen den übrigen Grundstücken bieten lediglich die Bachtalen- und Neumattstrasse Beziehungen an. Ein Wegnetz über dies hinaus fehlt.

Öffentlicher Verkehr

Die Postautolinie 364 (Brugg – Birr) verkehrt Werktags zwischen Bahnhof Brugg und Bahnhof Birr (5.00– 23.30 Uhr) und bedient die Haltestellen in den Spitzenzeiten im 20- und in den Randzeiten im 40-Minuten-Takt. Gemäss ÖV-Gütekategorie des Kantons ist das Masterplangebiet mittelmässig erschlossen.

Züge wie die S23 – S25 verkehren in Richtung Baden und Brugg (5.00 – 23.37) halbstündlich.

Grundsätzlich genügt das bestehende ÖV-Netz den künftigen Anforderungen innerhalb des Masterplangebiets. Die bestehenden Haltestellen wie Lupfig, Trotte und Birr, Wyden (Einzugsgebiet 300-500 m) decken einen grossen Teil des Masterplangebiets ab und erfüllen daher die minimalen Anforderungen. Die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist aber erstrebenswert, auch in Anbetracht der hohen Fahrzeugdichte und dem Nutzerverhalten. Insbesondere der Zugang zum Bahnhof, welcher selbst aus der Geschichte heraus eher einem Güterbahnhof gleicht und die Positionierung der Bushaltestellen sind unglücklich. Die Busanbindung des Gebietes ist im Verhältnis zum restlichen Dorf und seiner Einwohnerdichte mit einer direkt angrenzenden Haltestelle unterdurchschnittlich angebunden.

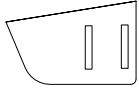
4.7 Parkierung

Das Masterplangebiet ist für die Parkplatzausweisung- und Berechnung in 6 relevante Gebiete eingeteilt worden. Die Gebiete sind nach Gebäudetypen und ihrer Zugehörigkeit zu einer Tiefgarage gebildet.

Die Parkierungssituation oberirdisch ist bis auf die Wohnsiedlung Wyde nicht immer klar zugeteilt. In den Gebieten 1 und 2 ist der Parkplatzbedarf nach SN Norm 640 281 knapp erfüllt, während er in den Gebieten 3-6 klar übertroffen ist. Der Parkplatzbedarf beträgt 766 PP (exkl. Restaurant) bei einem Parkplatzbestand von 821 PP (exkl. Restaurant). Die Gesamtzahl der Parkplätze innerhalb des Masterplanperimeters inklusive des Restaurants beträgt 851 PP (446 unterirdische PP + 405 oberirdische PP).

4.8 Lärm

Für den Masterplanperimeter gilt in der Spezialzone Wyden, Mehrfamilienhauszone 2 und Mehrfamilienhauszone Wyden die Lärmempfindlichkeitsstufe II und in der Zentrumzone die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Durch die Nähe am Flugplatz Birrfeld existiert ein minimaler Fluglärm. Die maximalen Lärmpegel sind jedoch im Gebiet eingehalten. Die Lärmkurve Lr 55 dB gemäss den Lärmbelastungskurven nach LSV verläuft knapp am nord-östlichen Rand der Wyde entlang. Entlang der Zentralstrasse und Nidermattstrasse bestehen erhöhte Lärmpegel durch den Verkehr, welche es zu berücksichtigen gilt. Bisher sind keine Gebäude betroffen.



4.9 Nachhaltigkeit

4.9.1 Übergeordnete Themen

Der Planungsperimeter weist Defizite und gleichzeitig ein hohes Entwicklungspotenzial bezüglich nachhaltiger Themen auf. Auffällig ist die Unstrukturiertheit der sehr dispersen Räume, Gebäudetypologien, Lebenszyklen und Medienversorgung sowie der fehlenden sozialen und funktionalen Zusammenhänge im Planungsperimeter und im Bezug zum alten Teil der Gemeinde Birr und der Nachbargemeinde Lupfig. Der Perimeter kann als wenig verdichtet und mangelhaft vernetzt bezeichnet werden. Hier spielt das Angebot an Nutzungen und die Aussenräume eine wichtige Rolle.

Die aktuell sehr auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtete Mobilität verhindert an manchem Ort Qualitäten, insbesondere im Grünraum und näheren Umfeld der Wohngebäude. Das vorhandene Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und des Langsamverkehrs ist wenig zusammengeführt. Dazu bedarf es Massnahmen zur Vernetzung.

4.9.2 Energie und Ressourcen

Die heute im Planungsperimeter auf fossile Energieträger abgestützte Energieversorgung ist nicht mehr zeitgemäss. Insbesondere erfüllen die Gebäude des Perimeters kaum die Leitlinien der Energiestrategie 2050 des Bundes mit den drei Schwerpunkten:

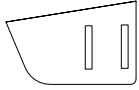
- Steigerung der Energieeffizienz
- Substitution fossiler Energieträger durch regenerative
- Stromproduktion vor Ort z.B. durch Photovoltaik als notwendige Grundlage des Atomausstieges

Die Energiestrategie des Bundes findet aktuell ihre Umsetzung durch neue kantonale Energiegesetze. Diese basieren auf den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich MuKE 2014, welche die Steigerung der Energieeffizienz, die Nutzung regenerativer Energien und die Stromerzeugung gesetzlich vorgeben. Die Teilrevision des Energiegesetzes des Kantons Aargau vom 27. März 2018 unterstützt die Umsetzung der MuKE 2014, mit der Lancierung des neuen Energiegesetzes ist spätestens 2020 zu rechnen.

Noch über diese gesetzlich verankerten Energieziele hinaus können die 2000-Watt-Anforderungen genannt werden. Diese gelten als Vorgaben der schweizerischen Energiestädte. Quantitativ abgebildet werden die Massnahmen zur Umsetzung der 2000-Watt-Anforderungen anhand des SIA-Merkblattes 2040:2017 Effizienzpfad Energie. Dabei werden der Ressourcenbedarf anhand nicht erneuerbarer Primärenergie und die Auswirkungen auf den Klimawandel anhand der Treibhausgasemissionen für die Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität von Arealen dargestellt. Die heutige Situation im Masterplangebiet zeigt die schweizweit übliche Tatsache, dass der ökologische Fussabdruck das erträgliche Mass um das Dreifache überschreitet. Eine Reduktion auf ein Drittel des heutigen Abdrucks ist dringend anzustreben.

Aktuell besteht keine gemeinsame Energieversorgung. Auch existiert keine Vorgabe des Anschlusses zukünftig erneuerter oder neu gebauter Gebäude an gemeinsam genutzte Energienetze.

Die Gemeinde Birr und Lupfig erwägen eine zentrale Energieversorgung auf dem neuen Werkhof östlich des Areals zu erstellen. Sie soll auf der Basis einer Holzverbrennung (hochtemperaturige Energieversorgung) funktionieren, die Kapazität der Anlage ist noch nicht bestimmt. Als Anlagen-Betreiber tritt die iBB Energie AG auf. Insbesondere für zu sanierende Gebäude wäre eine derartige Energiequelle interessant. Durch die grossen Freiflächen besteht zusätzlich die Möglichkeit, auf dem Planungsperimeter Umweltwärme zu gewinnen, vorzugsweise in Form von Erdwärme (niedertemperaturige Energieversorgung). Eine sinnvolle Kombination der beiden Angebote für (erneuerte) Bestandsbauten und Neubauten ist anzustreben. Auffällig sind gleichfalls die heute kaum genutzten Dachflächen.



5 Strukturelemente

5.1 Räumliche Strukturen

In einem ersten Workshop wurden gemeinsam mit Vertretern der Exekutive und der Planungsbehörde die Herausforderungen dieses Gebietes diskutiert. Nebst den planerischen, gesellschaftlichen und rechtlichen Bedingungen sind inhaltliche Themen zu vernetzen und zu verarbeiten:

- Übergang und räumliche Anbindung zum Dorfkern
- Verbindungen zum Bahnhof
- Neue Erschliessung Lupfig/Bahnhof von der K398 her
- Gebietsverdichtung
- Ortsbauliche Gesamtstruktur
- Unterschiedliche räumliche Qualitäten
- Soziale Aufwertung Birr Wyde
- Privatrechtliche Hindernisse auf dem sog. „Coop – Land“ beseitigen
- Robuster Umgang mit vielschichtiger EigentümerInnenstruktur
- Wirtschaftliche Tragbarkeit
- Nachhaltige Verkehrsentwicklung

In diesem Workshop wurde eine Planungsvereinbarung verfasst, welche die gemeinsame Absichtserklärung zwischen Behörden und GrundeigentümerInnen darstellt (aktive). Sie wurde von allen Beteiligten unterzeichnet.

5.1.1 Planungsziele Masterplan Birr-Wyde, Neumatt und Bachtalen

Die nachfolgenden Leitziele gelten für den gesamten Bearbeitungsperimeter. Sie werden ergänzt durch Planungsziele, die differenziert einzelnen, räumlich definierten Bereichen zugewiesen sind. Dazu werden sechs unterschiedliche Bereiche bezeichnet, welche differenzierte Beiträge zur Gesamtentwicklung leisten sollen.

Die Bereiche sind nicht parzellenscharf abgegrenzt, sondern vielmehr in ihrer räumlichen Ausdehnung unscharf und teilweise überlappend zueinander. Die Überschneidungen sind bewusst, um bei der Entwicklung des Masterplans zur planerischen Zielerfüllung auf die exogenen und endogenen Einflüsse reagieren zu können.

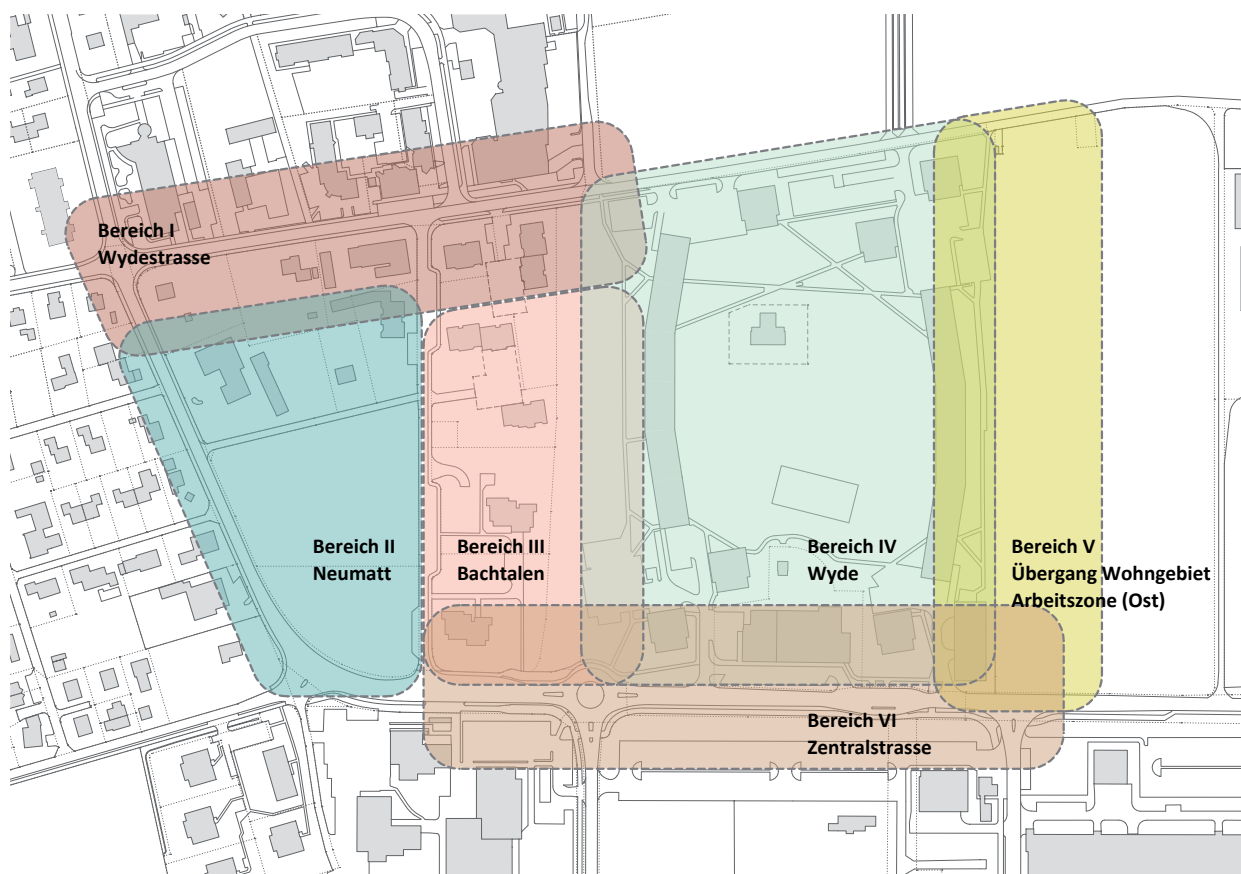


Abbildung 22: Städtebauliche Bereiche - Workshop 1 erstellt 23.02.2017

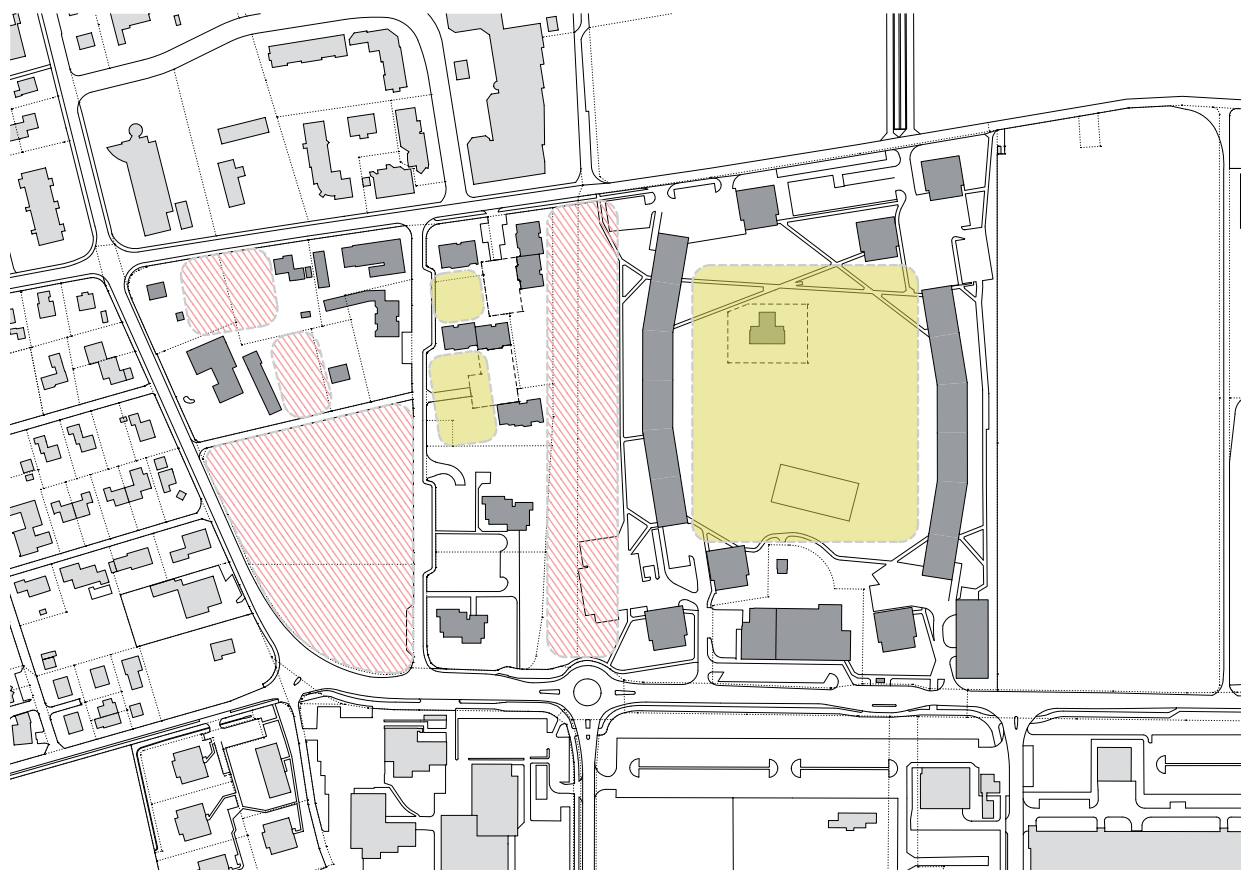
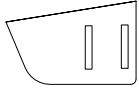


Abbildung 23: Freiräume - Brachen - Workshop 1 erstellt 23.02.2017



5.1.2 Leitziele für den Gesamtperimeter

Städtebaulich – Dichte und Volumen

Es soll eine städtebauliche Qualität unter Ausschöpfung des hohen Verdichtungspotenzials erreicht werden. Sie führt zu einer eigenen urbanen Identität in diesem Dorfteil und betont das „Tor“ nach Birr. Dabei kommt der präzisen Setzung der Baukörper und der Einpassung in die Topographie der Siedlungsstruktur eine besondere Bedeutung zu. Die städtebauliche Entwicklung soll für die weitere Verdichtung zum regionalen Zentrum über jede Etappe zukunftsweisend und strukturbildend sein. Die räumliche Verbindung zum Dorfkern, zu den anderen Siedlungsgebieten und zu den Infrastrukturen Bahnhof, Schule und Sport sind zu verstärken. Die Verträglichkeit von Hochhäusern ist zu prüfen.

Aussenraum, Freiraum und Grünraum

Der Aussenraum ist für die Vernetzung des Gesamtperimeters von entscheidender Bedeutung. Entgegen der heutigen Nord-Süd-Orientierung ist eine Ost-West-Ausrichtung anzustreben, um so eine bessere Durchlässigkeit des Gesamtperimeters zu gewährleisten. Die kollektiv genutzten Aussenräume sollen dazu eine Aussenraumfolge bilden, mit hoher atmosphärischer Aufenthaltsqualität, Biodiversität und ökologischer Qualität. Durch die Bewirtschaftung der Aussenräume mittels publikumsorientierter Angebote soll zudem die Attraktivität gesteigert werden. Eine Öffnung des eingedolten Bachs mit Integration in den Aussenraum ist anzustreben.

Nutzung

Es ist eine Nutzungsdiversität anzustreben, die neben verschiedenen Wohnformen, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Büros und die Ansiedlung institutioneller, öffentlicher Nutzungen (z.B. Verwaltungsgebäude, Bildung, soziale Institutionen) umfasst.

Mobilität und Verkehr

Die Erschliessung mit motorisiertem Individualverkehr (MIV) soll ergänzt werden mit alternativen Mobilitätsangeboten. Ein in der Anzahl adäquates unterirdisches Parkplatzangebot ist anzustreben. Gleichzeitig soll die Oberflächenparkierung reduziert und bewirtschaftet sein. Die Feinerschliessungen dürfen nicht zu einem Zerschneiden des Gebietes führen, so dass der Langsamverkehr im gesamten Gebiet gestärkt und netzartig an den entsprechenden Anschlusspunkten verbunden wird. Die Über-gänge an den Rändern sind hierbei zu stärken und neu auszuformulieren. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist besser auf die Bedürfnisse und die lokale Entwicklung im Gebiet abzustimmen.

Soziale Interaktion

Im Rahmen aller Massnahmen einer gesamthaften Standortentwicklung soll die soziale Interaktion im Dorf gestärkt, das soziale Gefälle verringert und das Gebiet aufgewertet werden. Es soll ein Ort entstehen, an dem eine bunte Durchmischung aller Alterskategorien und sozialen Schichten stattfindet und somit der Zusammenhalt in und die Identifikation mit der Gemeinde gestärkt wird. So erlangt Birr einen Mehrwert, von welchem die gesamte Bevölkerung profitiert.

Wirtschaftlichkeit

Das Gebiet Wyde, Neumatt, Bachtalen soll durch hohe städtebauliche und ästhetische Anforderungen einen kulturellen Beitrag an die Gesellschaft von Birr bzw. der Region leisten. Durch die Planung soll ein Mehrwert erreicht werden, der die dadurch verursachten höheren Investitionen rechtfertigt und langfristig zu einer gesamtwirtschaftlichen Wertsteigerung führt.

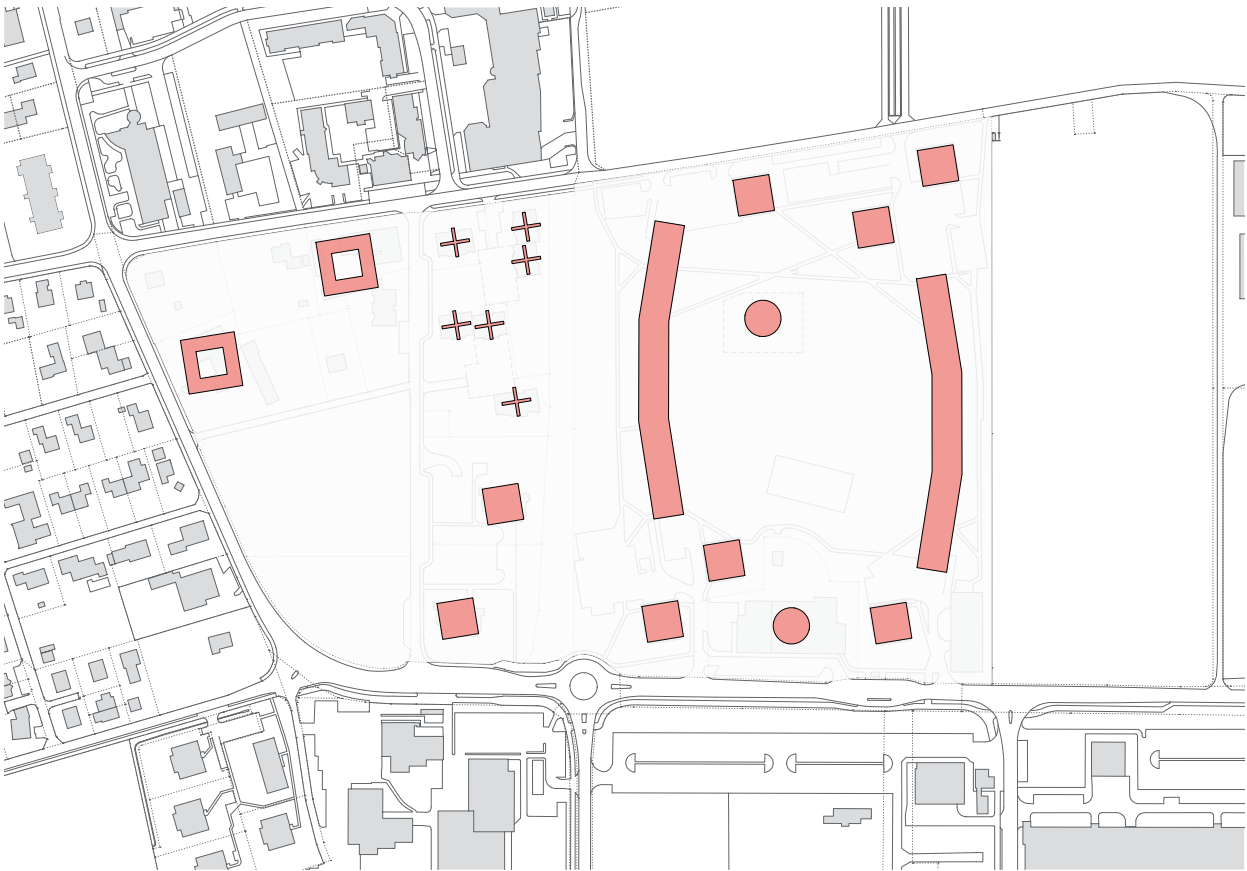


Abbildung 24: Städtebauliche Typologien - Workshop 1 erstellt 23.02.2017

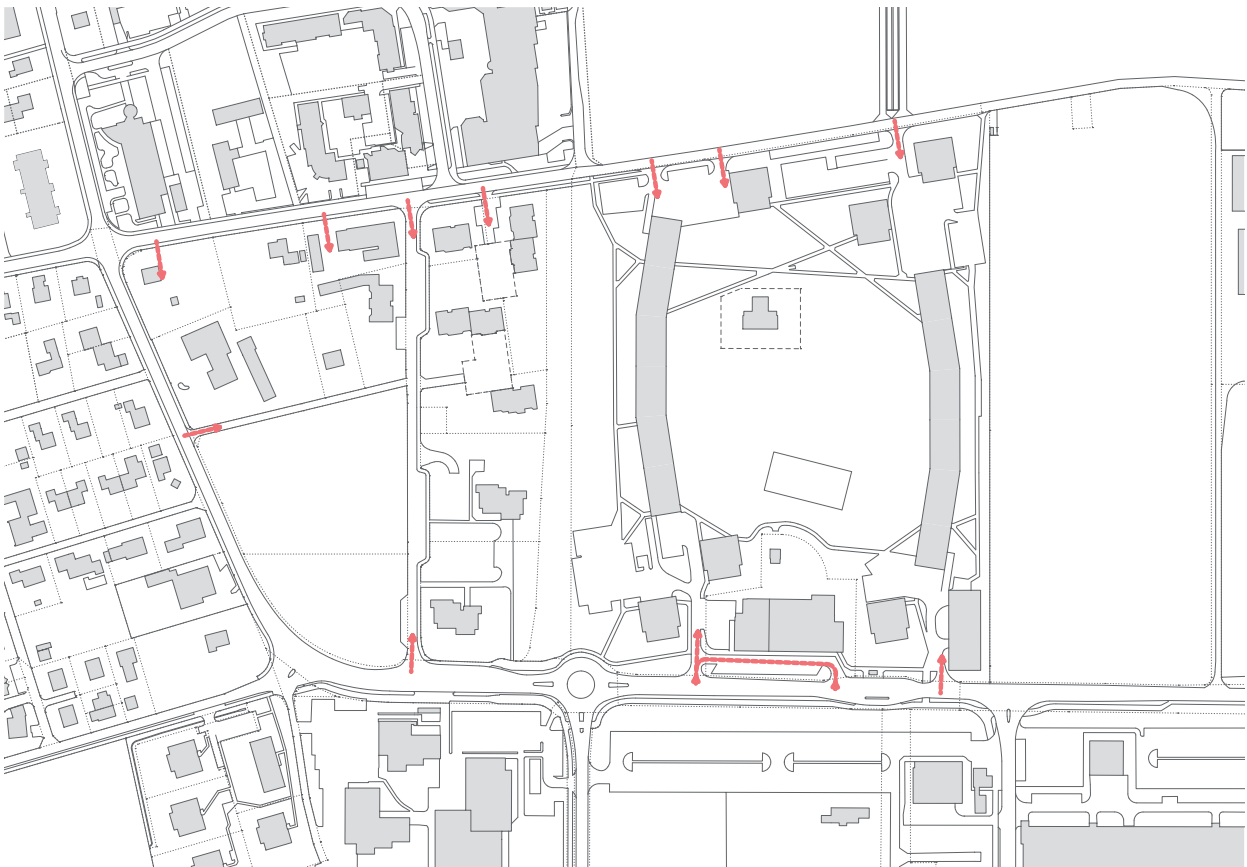
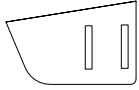


Abbildung 25: Zugänge / Beziehungen - Workshop 1 erstellt 23.02.2017



5.1.3 Planungsziele der einzelnen Bereiche - in Ergänzung zu den Leitzielen

I. Bereich Wydestrasse

Städtebaulich – Dichte und Volumen

Es ist eine hohe Dichte mit urbaner Kernbildung und hoher Identität anzustreben.

Aussenraum

Die Aussenräume sollen die Interaktion und Verweilqualität in Bezug auf die Zentrumsfunktionen Einkaufen und Dienstleistung stärken. Es ist dazu ein entsprechend differenzierter Strassenraum auszubilden.

Nutzung

Es sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen wie Läden und Dienstleistungen in mindestens einer Bautiefe zu realisieren. Das Nutzungsangebot ist komplementär zu den bestehenden Angeboten anzustreben um die Zentrumsfunktion zu stärken.

Mobilität und Verkehr

Die Anbindung zum öffentlichen Verkehr soll gestärkt werden. Die Parkierung ist zu konzentrieren.

Soziale Interaktion

Der Bereich Wydestrasse soll ideell und räumlich an den übrigen Dorfteil angebunden werden, um die Interaktion und das Zugehörigkeitsgefühl zu unterstützen.

II. Bereich Neumatt

Städtebaulich – Dichte und Volumen

Städtebaulich hat die Neumatt zu einem verträglichen Übergang von der Adelmatt zur Wyde beizutragen. Dabei ist der Siedlungstopographie mit zunehmender Dichte von West nach Ost besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Aussenraum / Grünraum

Es ist ein kollektiv nutzbarer attraktiver Grünraum zu schaffen, der die Durchlässigkeit Ost-West zulässt und der zu den anderen Freiräumen vernetzt ist. Der Bach ist offenzulegen und in den Grünraum zu integrieren. Die Versiegelung des Bodens ist zu minimieren.

Nutzung

Es ist ein hoher Anteil an Wohnnutzung anzustreben.

Mobilität und Verkehr

Die Erschliessung MIV soll über einen Anknüpfungspunkt peripher zum Bereich sichergestellt werden. Die Parkierung ist zu konzentrieren und unterirdisch anzulegen.

Soziale Interaktion

Gemischte Wohnformen und kollektiver Aussenraum sowie Wegverbindung Ost-West haben zur Integration beizutragen.

III. Bereich Bachtalen

Städtebaulich – Dichte und Volumen

Das hohe Verdichtungspotential ist unter Integration der bestehenden Bauten zu nutzen.

Aussenraum

Der Aussenraum soll sowohl in Ost-West, wie auch in Nord-Süd Richtung attraktive, öffentliche Verbindungen schaffen.

Nutzung

Ein hoher Anteil an Wohnnutzung ist vorzusehen. Die Erdgeschosse können publikumsorientiert genutzt werden. Zur Zentralstrasse K 398 hin ist, im Ensemble der bestehenden Volumen, ein weiterer Bau mit institutionellen Nutzungen anzustreben.

Mobilität und Verkehr

Die Parkierung ist zu konzentrieren und unterirdisch anzulegen. Zur Reduktion der Oberflächenversiegelung sind über den Kreisel auch zusätzliche unterirdische Parkplätze für das ganze Gebiet zu erschliessen, welche den teilweisen Abbau der heutigen Oberflächenparkierung erlauben. Die Bachtalenstrasse ist aufzuheben.

Soziale Interaktion

Durch eine institutionelle Nutzung soll eine Aufwertung des Gebietes, eine stärkere Identifikation und die Vernetzung der verschiedenen Dorfteile erreicht werden.

IV. Bereich Wyde

Städtebaulich – Dichte und Volumen

Das Potenzial ist mittels Verdichtung der Ränder und Aufstockung, unter Erhalt der bestehenden Bauten, zu nutzen.

Aussenraum

Die Qualität des zentralen, grossen Innenhofes soll in seiner Form erhalten und punktuell aufgewertet werden. Er ist an die Raumfolge der kollektiven Grünflächen anzuknüpfen.

Nutzung

Die Erdgeschosse sollen aufgewertet werden. Nutzungen wie Ateliers, Läden und Dienstleistungen sind anzustreben. Die Hauptnutzung ist ein Wohnungsmix im günstigen und mittleren Segment. Der Wydehof soll als Mittlerfunktion zwischen Wohn- und Arbeitswelt regional bedeutend sein. Seine Nutzungen können im Bereich Sozial, Kultur, Gastro/Tourismus, Gesundheit, Bildung oder Sport sein. Ziel ist eine bessere Integration der Siedlung.

Mobilität und Verkehr

Die Oberflächenparkierung ist zu reduzieren.

Soziale Interaktion

Durch Öffnung der Erdgeschosse, Aufwertung der Wohnungen, institutionellen Nutzungen (Kindergarten etc.) und der öffentlichen Nutzung des Freiraums soll eine erhöhte Integration erreicht werden.

V. Bereich Übergang Wohngebiet-Arbeitszone (Ost)

Aussenraum

Durch einen bewusst gestalteten Aussenraum in Nord-Süd-Richtung, der die Erschliessung für das Gebiet aufnehmen kann, soll die Qualität für die Wohnnutzungen Wyde erhalten bleiben.

Mobilität und Verkehr

Eine Strassenachse für die Feinerschliessung des Planungsgebiets und der Arbeitszone soll den Bereich in Nord-Süd-Richtung queren.

VI. Bereich Zentralstrasse

Städtebaulich – Dichte und Volumen

Das hohe Verdichtungspotential soll genutzt und die Verträglichkeit von Hochhäusern im Osten des Perimeters geprüft werden. Die Gestaltung in diesem Bereich hat zur positiven Adressbildung von Birr beizutragen.

Aussenraum

Die bestehende Strassenraumqualität muss gestärkt werden. Die Anknüpfungspunkte ins Planungsgebiet und zum Dorf sind aufzuwerten.

Nutzung

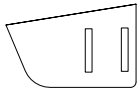
Es sind zusätzliche Nutzungen im Bereich Soziales, Gesundheit, Sport, Bildung, Gastro und Verwaltung anzustreben. Diese Nutzungen haben eine Mittlerfunktion zwischen der Arbeitszone und der Wohnzone.

Mobilität und Verkehr

Die Ein- und Ausfahrten zum Gebiet sollen räumlich geklärt und soweit sinnvoll konzentriert sein. Die Verbindung zur Schule und zu den Sportinfrastrukturen ist zu verbessern. Die Massnahmen für den Langsamverkehr sollen aufgewertet werden.

Soziale Interaktion

Öffentliche und institutionelle Nutzungen stärken die soziale Interaktion und die Identifikation.



5.2 Städtebauliche Typologien

Aus den zuvor dargestellten Zielen und Stossrichtungen wurden sieben städtebauliche Ansätze erarbeitet. Die Auswahl erfolgte aus einer Mehrzahl von Entwürfen, wobei die Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit bei der Auswahl von Gewicht waren. Die sieben Varianten entsprechen möglichen Entwicklungsansätzen, welche in Plan und Modellform dargestellt wurden, sowie mit Etappierungen, Einflüssen auf die Eigentumsverhältnisse und die Dichtezahlen hinterlegt wurden. Dazu fand eine Bewertung hinsichtlich Ökologie/Energie und Verkehr statt. Untereinander sind die Ansätze teilweise kombinierbar.

Die Gemeindeexekutive hat in einer Klausur eine Beurteilung der Ansätze vorgenommen und die daraus folgerichtigen Schwerpunkte für die weitere Bearbeitung festgelegt. Zudem fand eine Vernehmlassung bei der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau statt. Die Rückmeldungen dienen in ihrer Gesamtheit als Basis für die weitere Bearbeitung der Masterplanvision.

Variante 1 - Grossform Hof

Positives:

- Lesbarkeit
- hohe Wohnqualität durch grosse private Grünräume
- Gebäudehöhen

Negatives:

- zu urban/zu dicht
- Innenräume schwer nutzbar
- geschlossene Bachführung
- Gestaltung Zentralstrasse
- Grünräume zu gross für öffentliche Begegnungszone
- tiefe Gebäudestruktur
- Realisierbarkeit
- Abkoppelung des Areals vom restlichen Dorf.

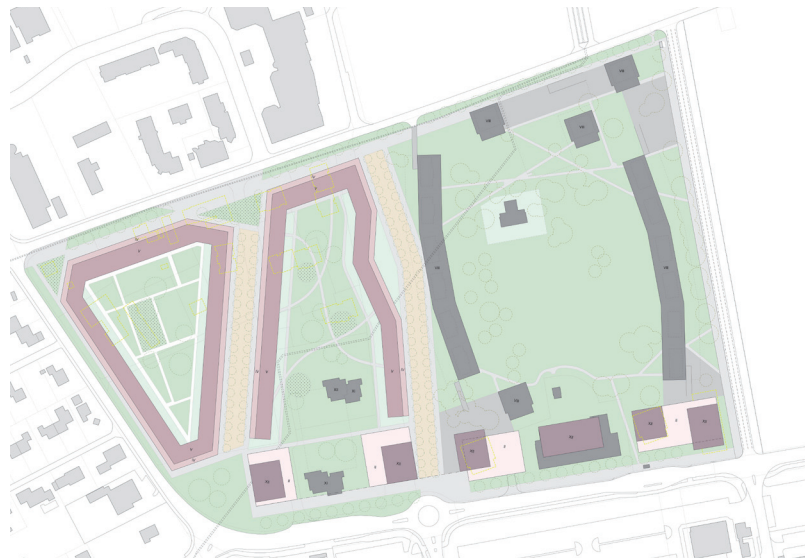


Abbildung 26: Städtebauliche Typologien - Variante Grossform Hof erstellt 18.05.2017

Variante 2 - Randüberbauung

Positives:

- Realisierbarkeit
- Gestaltung Zentralstrasse
- offene Bachführung
- Verdoppelung Punkthäuser Wyde

Negatives:

- zu urban/ zu dicht
- Abkoppelung des Areals vom restlichen Dorf
- Innenräumen schwer nutzbar und unattraktiv
- Gebäudehöhen
- Etappierung
- tiefer Wohneigentumsanteil aufgrund Gebäudestruktur



Abbildung 27: Städtebauliche Typologien - Variante Randüberbauung erstellt 18.05.2017



Abbildung 28: Städtebauliche Typologien - Variante Fünf Höfe erstellt 18.05.2017

Variante 3 - Fünf Höfe

Positives:

- Punkthaus mit Platz (Verwaltungsgebäude)
- offene Bachführung
- Gebäudehöhen
- hohe Wohnqualität aufgrund Innenhöfe
- Öffentliche Plätze

Negatives:

- Etappierung / Realisierung
- Lesbarkeit
- Tor zum Dorf übertrieben



Abbildung 29: Städtebauliche Typologien - Variante Altstadt erstellt 18.05.2017

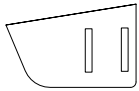
Variante 4 - Altstadt

Positives:

- Erhaltung bestehender Gebäude
- Individuelles Wohnen

Negatives:

- zu urban
- zu verschachtelt
- geschlossene Bachführung
- architektonischer Fremdkörper
- Gebäudehöhen gegenüber Bachtalen/Wyde



Variante 5 - Punkthäuser

Positives:

- offene Gestaltung
- diverse Plätze
- gut kombinierbar
- gute Etappierung
- Investorenfreundlich
- Alterswohnungen möglich
- offene Bachführung
- gut realisierbar

Negatives:

- Gestaltung Zentralstrasse
- gewöhnliche Mehrfamilienhaussiedlung
- Wyde zu wenig integriert



Abbildung 30: Städtebauliche Typologien - Variante Punkthäuser erstellt 18.05.2017

Variante 6 - Alleen

Positives:

- individuelles Wohnen
- gute Innenräume und öffentliche Plätze
- Stärkung Wydenstrasse

Negatives:

- Gestaltung Zentralstrasse
- Gebäude auf Wyde
- Grünfläche
- Geschlossene Bachführung
- Nutzung schlecht verteilt
- Gebäudehöhen



Abbildung 31: Städtebauliche Typologien - Variante Alleen erstellt 18.05.2017

Variante 7 - Raster

Positives:

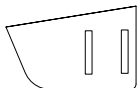
- Gebäudehöhen
- Flexibilität (Etappierung Realisierung / Lesbarkeit)
- Anreiz für Investitionen
- gut kombinierbar
- gute Angliederung an Dorf
- offene Bachführung
- gute öffentliche Plätze
- Stärkung Wydenstrasse
- Aufwertung Wydenhof
- Eingriff in Wydesiedlung

Negatives:

- Gestaltung Zentralstrasse
- Gebäudehöhen an der Wyde



Abbildung 32: Städtebauliche Typologien - Variante Raster erstellt 18.05.2017



5.3 Masterplan Entwurf

5.3.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen

Das Hauptmerkmal des städtebaulichen Konzepts wird auf die Ausrichtung der übergeordneten Gebäude in Ost-West-Richtung und in ihrer durchgängigen Verbindung zu qualitativen Frei- und Grünräumen definiert. Zur zunehmenden Bebauungsdichte von West nach Ost und zur Verdichtung der Wyde durch Zwillingsbauten kommen wenige markante Hochpunkte hinzu.

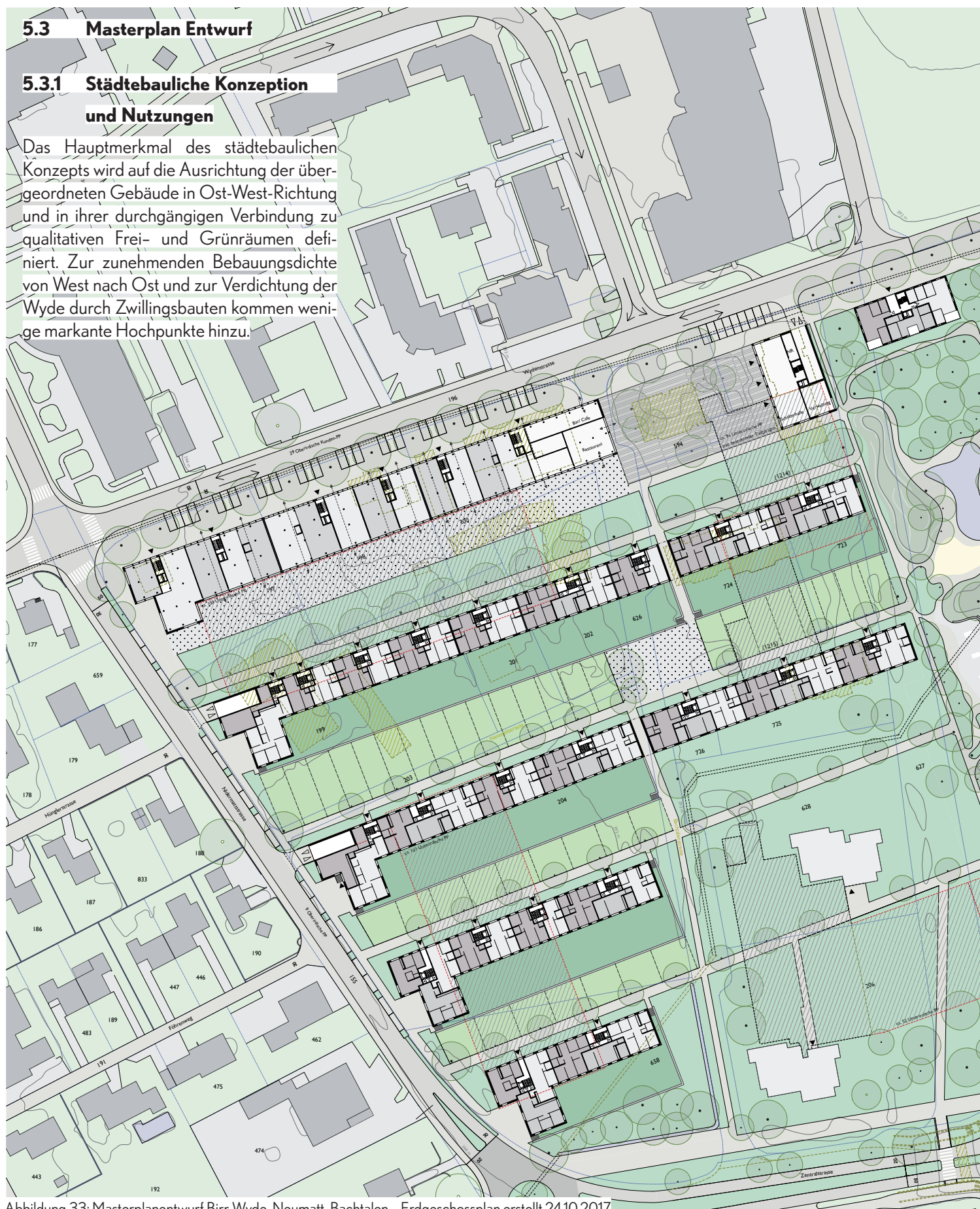
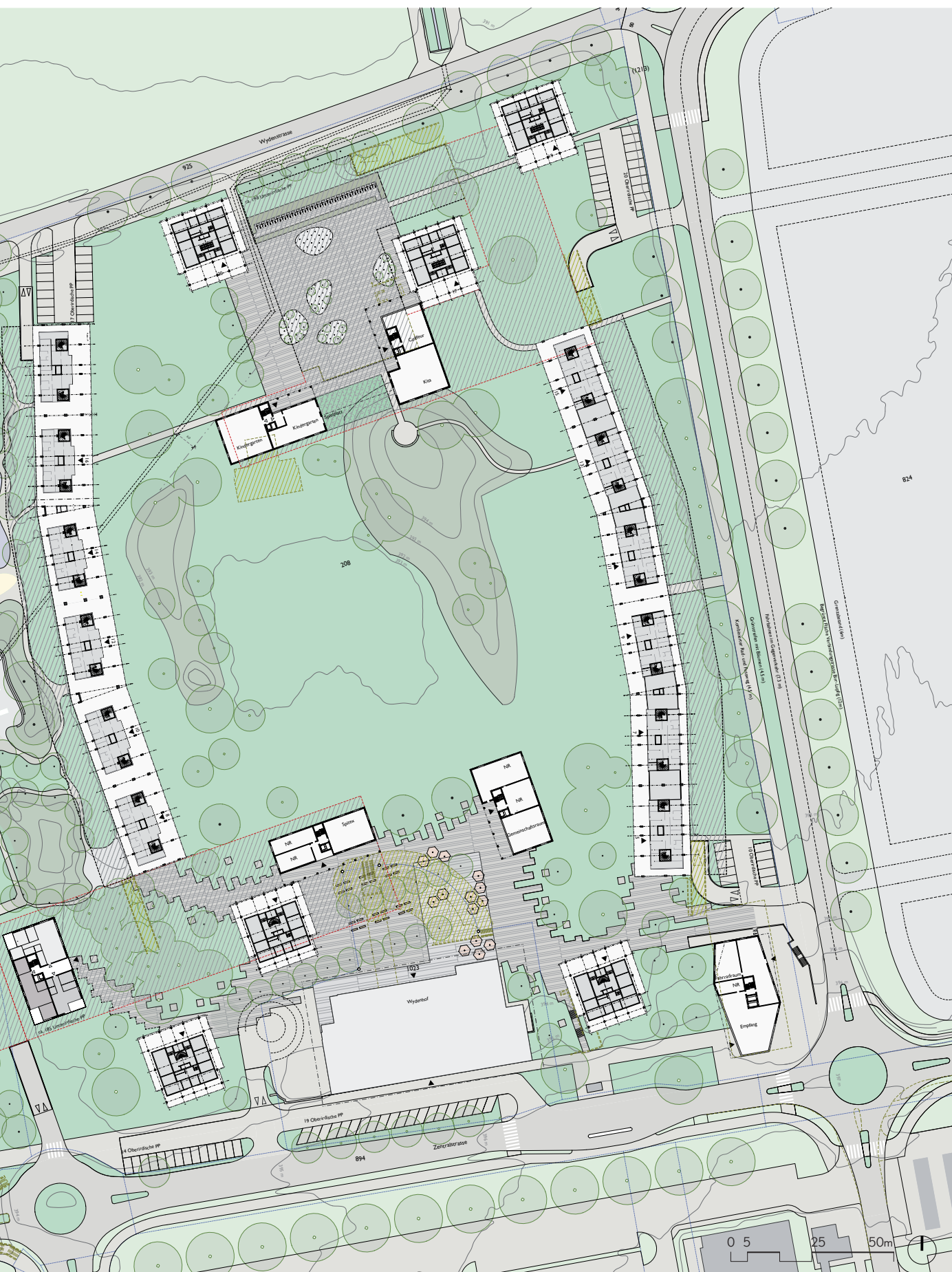


Abbildung 33: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen – Erdgeschossplan erstellt 24.10.2017



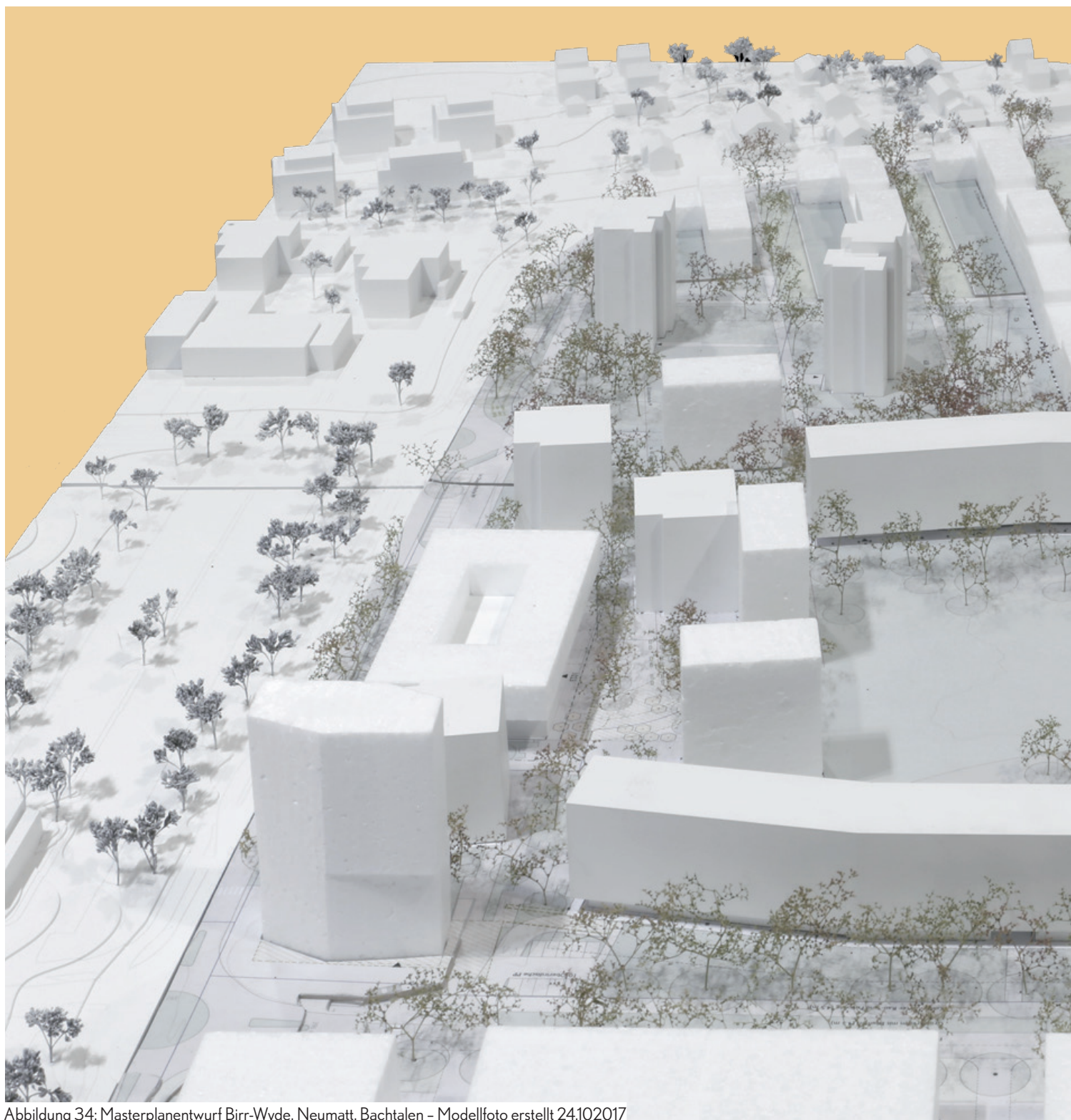
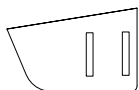


Abbildung 34: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen – Modellfoto erstellt 24.10.2017

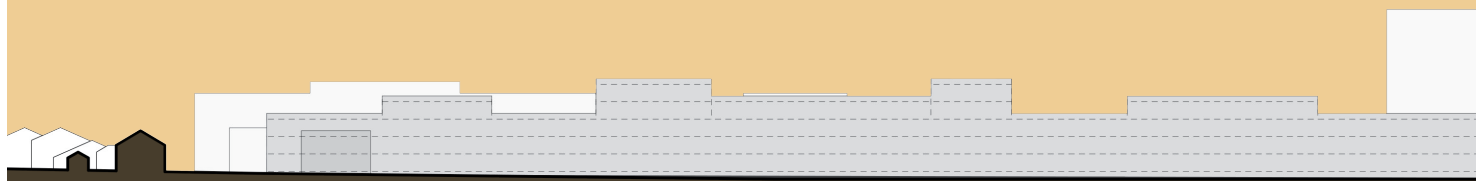
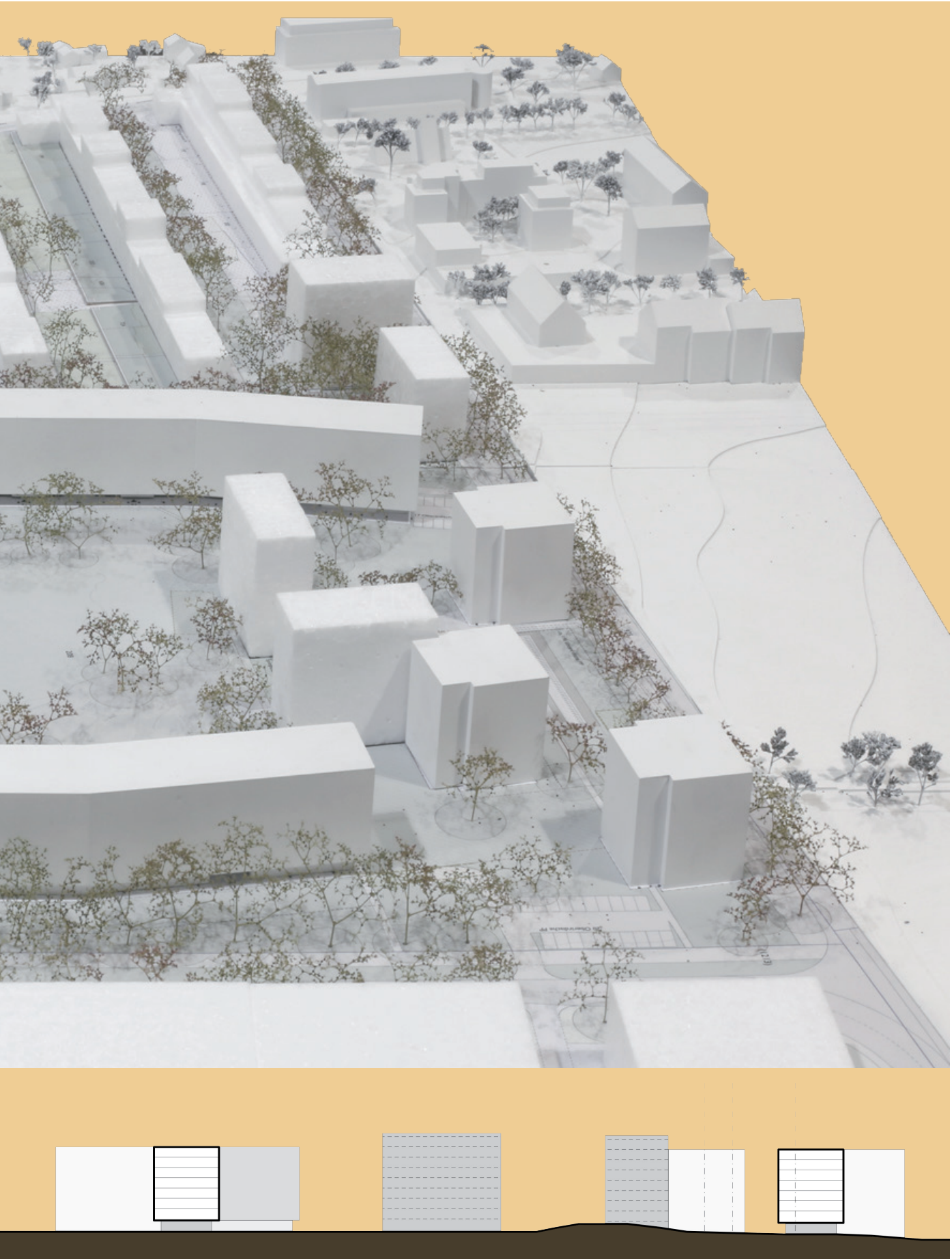
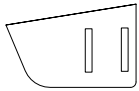


Abbildung 35: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen – Längsschnitt erstellt 24.10.2017





5.3 Masterplanentwurf

5.3.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen

Die Masterplanvision nimmt die Bedürfnisse des Zwischenstadt-Charakters auf und lehnt sich nicht an die urbanen Entwicklungen der Agglomerationen oder städtischer Gebiete an. Seine Verwandtschaft mit der Gartenstadt sucht neue Interpretationen und Antworten auf die ländliche und dörfliche Bebauung, in einer sich zunehmend verdichtenden Umgebung. Insbesondere die ausgesprochene Durchmischung von einem facettenreichen Leben, mit unterschiedlichsten Angeboten und ohne den Verlust einer Identifikation hinzunehmen, steckt in dem Ansatz. Die bestehende Bebauung, welche in ihrer isolierten kulturellen Vorstellung und Stellung nicht unterschiedlicher sein könnte von den Zielen der heutigen BewohnerInnen, wird in ein Dorfgewebe eingebunden. Insofern formuliert die Masterplanvision für Birr einen attraktiven Standort und flexible Lebensqualitäten, die es langfristig anzustreben gilt.

Das Siedlungsbild wird durch eine niedrigere Zeilenbebauung im Gebiet Neumatt-/ Bachthalen neuinterpretiert. Der Übergang von der westlich gelegenen Einfamilienhauszone wird verträglich mit 2 bis 3 - geschossiger Wohnungsbebauung gestaltet. Zur Adelmatt und zur Wyde hin verdichtet sich die Bebauung gestaffelt, wobei die vertikalen Sprünge die strenge der horizontalen Ausdehnung durchbrechen. Durch die Drehung der Gebäudeecken entlang der Nidermattstrasse wird ein geschützter Außenraum geschaffen. In einzelnen Annexbauten können kollektiv genutzte Räume angeordnet werden. Die Anbauten sind volumetrisch unterzuordnen, so dass eine überlagerte Fluchtenführung entlang der Zeilen entsteht. Die Bautiefe der Körper kann mit südorientierten Loggias, Balkonen und Terrassen variieren. Die Eingänge befinden sich im Norden. Dadurch sind Wohnungen mit Nord-Süd-Orientierung möglich. Im Erdgeschoss befinden sich Hochparterrewohnungen, die ca. 1.0 m über dem nördlichen Terrain liegen und einen direkten Zugang zum ebenso höhergelegenen südlichen Privatgarten haben. Die Siedlungstopographie wird geprägt durch eine

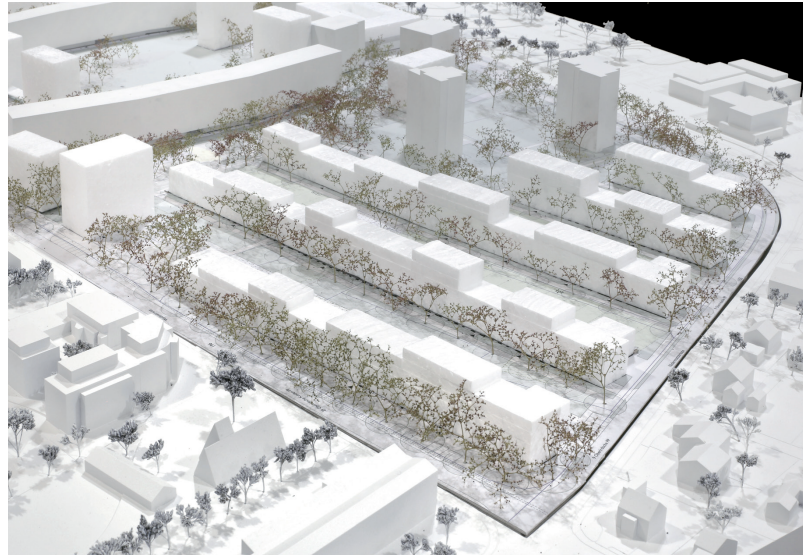


Abbildung 36: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachthalen – Modellfoto Wydenstrasse erstellt 24.10.2017



Abbildung 37: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachthalen – Modellfoto Wyde erstellt 24.10.2017



Abbildung 38: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachthalen – Modellfoto Piazza Wyde erstellt 24.10.2017

teilweise begrünte, bewegte Dachlandschaft. Die Sprünge sind nach unterschiedlichen Rastern folgend und jeweils steigend und fallend in einer Wechselwirkung angeordnet. Dadurch entstehen eingeschriebene, angelagerte und freie Dachflächen. Sie werden als Terrassen, Dachgärten und auch für Photovoltaikanlagen genutzt und qualitativ unterschiedlich angedacht. Insbesondere die Differenziertheit der Zeilen in sich sollte angestrebt werden. So soll keine Vereinheitlichung der Architektur entstehen. Die Identifikation entsteht über die Gebäudeausprägung, wobei die Modellierung des städtebaulichen Raums identisch bleibt und zur Orientierung und zum Zusammenhalt beiträgt.

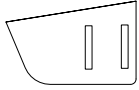
Entlang der Wydenstrasse entsteht ein Zentrumsgürtel. Er ist räumlich tangential an das übrige Dorf angebunden und im Gegenüber der bereits existierenden Mischzone in Lupfig. Dadurch entsteht eine Verdichtung, welche beide Gemeinden beleben kann. Die Übertiefe der ersten beiden Geschosse, aber auch der gesamten Zeile in sich, sind urbanere Grundrissstrukturen und Angebote beabsichtigt. Das Erdgeschoss ist strassenseitig auf Geschäfte und Dienstleistungsangebote einzurichten. Auf ein Hochparterre wird insofern verzichtet und eine direkte Anbindung an den Strassenraum und an die südseitig angrenzende Nutzfläche wird angestrebt.

Am westlichen Ende des Dienstleistungsgürtels entsteht vis à vis des Lebensmittelverteilers ein, zum Platz orientierter Hochpunkt. Er akzentuiert das neue Zentrum des Bereiches und den nördlichen Ausgangspunkt in das Masterplangebiet. Seine Positionierung und Gebäudetypologie ist auf eine öffentliche Nutzung ausgelegt, welche sowohl für die Gemeinde Birr, als auch für Lupfig in nächster Nähe für eine Vielzahl der Bevölkerung zuträglich ist. Die Nutzung im Hochpunkt soll verbindend wirken zwischen dem Masterplangebiet und dem restlichen Dorf. Insbesondere das Erdgeschoss muss öffentlich zugänglich und publikumswirksam sein. Die darüberliegenden Geschosse beinhalten vorzugsweise institutionelle Einrichtungen oder Dienstleistungsangebote. Ab einer höheren Geschossigkeit können Wohnungen angeboten werden.

Zwischen dem benannten Hochpunkt und der Wyde wird ein 7-geschossiges Wohnungshaus platziert, welches nord-süd ausgerichtet ist. Dieses betont den nördlichen Anfang des Parks und spannt diesen Grünraum zwischen den neuen Bebauungen, den bestehenden Gebäuden der Wyde und dem neu im Süden platzierten ost-west ausgerichteten 7-geschossigen Wohnungshaus auf. Beide Gebäude definieren den grossen kollektiven Grünraum und tragen zur Verbindung zwischen den neuen Zeilenbauten und der barrierehaften Erscheinung des westlichen Langhauses der Wyde. Die räumliche Kompression, welche von den beiden Gebäuden ausgeht, trägt zum Gewicht des Parks bei und lässt erst die Verwebung zu. Folglich wird im Erdgeschoss des bestehenden Langhauses die zusätzliche Öffnungen und Durchlässigkeit verlangt, zur Verstärkung der Beziehung zwischen Park und dem Grünraum-Wyde.

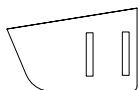
Der vorliegende Masterplanentwurf postuliert eine bauliche Verdichtung durch Zwillingsbauten im Areal der Wyde. Dies stärkt einerseits den grossen freien Grünraum zur klar definierten Wiese und bildet den Grundstein zur Realisierung von zwei Plätzen. Diese bilden zwei unterschiedliche Adressen, welche den Freiraum in der Mitte entlasten. Bedeutend zur Integration der Bebauung bilden die unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Komposition im Gegenüber zu angebauten Bestandsgebäuden. Auf ihre Gestaltung ist besonderes Augenmerk zu legen, um der Klarheit der Gesamtanlage nicht zu widersprechen. Insbesondere sollte eine bei den Neubauten in sich familiäre oder sogar gleichartige Gestaltungsantwort gesucht werden. Durch die neue Ausrichtung der bestehenden Punkthäuser der Wyde erhalten diese weitgehend zusätzlichen Bezugsqualitäten. Allerdings erfordert der Zusammenbau Überlegungen, birgt aber auch Chancen in der Grundrissgestaltung der Eckbeziehungen. Zudem können spannende Blickbeziehungen zur umliegenden Bebauung geschaffen werden. Zurückspringende Fassaden im Erdgeschoss der Neubauten dienen als Eingangssituation. Entlang den Platzanlagen werden ausgewählte Orte für kollektiv oder kommerziell genutzte Räume angedacht. Die heute fraglichen Erdgeschossnutzungen können entlastet werden und so die nötige Fläche für Nebenräume geschaffen werden. Der Kindergarten in der Mitte der Grünraumfläche der Wyde wird ersetzt.

Eine weitere bauliche Verdichtung findet am südlichen Platz der Wyde statt. Durch eine zweigeschossige Erweiterung des Wydenhofs, mit der Möglichkeit Hotelnutzungen zu realisieren, ist um einen kleinen Belichtungshof ein Gebäudering angeordnet. Die subtilen Vorsprünge über die Gebäudekanten des Bestandes hinaus, definieren die räumlichen Beziehungen. Mit dieser Typologie kann der Kantonsstrassennähe entsprochen, die Lärmverhältnisse



umgangen und die vorhandenen Angebote sinnvoll ergänzt werden. Die nordseitige Aussenanlage ist in ihrer Nachbarschaft zur Platzfläche eine neue Chance zur zweiseitigen Nutzung des Wydehofes und demzufolge Motor für die Belebung der Wyde. Durch die platzangebundene Restaurant- und Seminarnutzung kann ebenso ein Gastronomie und Veranstaltungsangebot entstehen, wie auch Feste stattfinden.

In der Süd-Ost-Ecke des Perimeters wird ein Hochhaus gefordert. Es ist vielschichtig zu lesen. Einerseits wird es provoziert durch den Übergang von der Industrie in die Zentrumszone. Wobei die Zukunft der Industriezone, die heute als landwirtschaftlich genutzte Fläche existiert, in ihrer Überbaumungsmöglichkeit zu lesen ist. Andererseits ist die Torwirkung und Positionierung für das Areal wichtig, wobei sie im sich verdichtenden Umfeld, zusehens als Übergang und Markpunkt sowie als Nahtstelle zu lesen ist. Die Bestrebungen aus dem kantonalen Richtplan entlang der Bahnstrecke einen industriellen High-Tech-Gürtel zu etablieren sind entscheidend. Letztlich leitet das Volumen auf die neue Erschliessung über die neue Verbindungsstrasse Lupfig-Zentralstrasse ein. Die Baute behandelt die Fernwirkung und die Orientierung gleichermassen. Die vorgeschlagene Höhe entsteht im proportionalen Abgleich zur möglichen Bebauungskörnung von Industriebauten südlich und östlich, aber auch zum Bestand. Dazu werden durch Abknicken der Aussenwänden und Auskragung des oberen Teils des Gebäudes unterschiedliche räumliche Beziehungen und Eingangssituationen aufgenommen. Neben möglichen, höhergelegenen Wohnungen, sollten in dem Bau insbesondere industrienähe Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden.

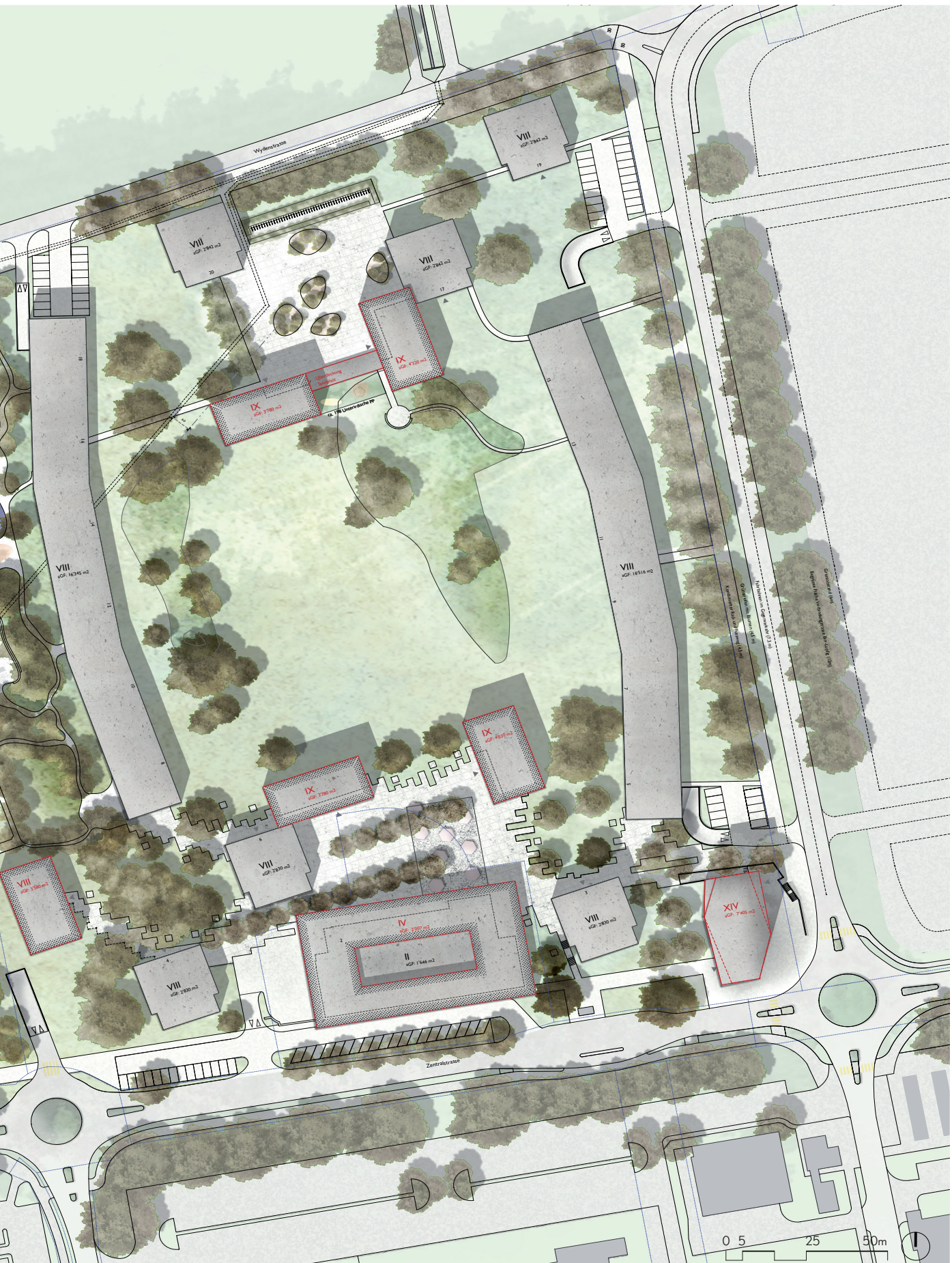


5.3.2 Frei- und Grünraum

Das Areal ist geprägt von seiner starken Durchgrünung und seinem mittelländischen, ländlichen Charakter.



Abbildung 39: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen - Lageplan erstellt 24.10.2017



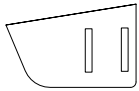
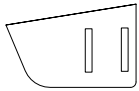


Abbildung 40: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen – Modellfoto Wydenstrasse erstellt 24.10.2017



Abbildung 41: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen – Querschnitt erstellt 24.10.2017





5.3.2 Frei- und Grünraum

Die Gesamtkomposition des Masterplans charakterisiert sich durch die übergreifende Grünstruktur vom Dorfkern zur Wyde, die zur besseren Durchgängigkeit des Freiraums in West-Ost- sowie Nord-Süd-Ausrichtung beiträgt. Diese Wegevernetzung des Langsamverkehrs ist essentiell für die Integration des Perimeters. Die Ausbildung der Ränder als überführender, begrünter Verkehrsraum ist Teil davon. Durch unterschiedliche Verteilung und Ausprägung des Grünraums im Quartier bietet die Planung abwechslungsreiche Aussenraumqualitäten mit verschiedenen Charakteren an. Dazu entstehen durch die Reduzierung der Oberflächenparkierung diversifizierte Angebote im Freiraum und der Bebauung, die eine angemessene Verdichtung erlauben.

Der westliche Teil des Masterplangebietes ist geprägt durch begleitende private Grünflächen entlang der Wohnungsbebauung. Sie befinden sich auf Hochparterreebene. Parallel dazu entlang den Zugangs- und Eingangswegen ist in der Fläche ein Kollektiv- und Schrebergartenangebot. Es ist für die ganze Areal- und Dorfbevölkerung einzurichten. Damit findet Nutzungsdichte statt und beschreibt im langgezogenen Raum der Zeilenbauten eine kleinräumige Struktur. Ein Nebeneinander von Privatheit und semiöffentlichen Flächen bietet Nachbarschaften aber auch räumlichen Abstand für die Privatsphäre gegenüber der nächsten Zeile. Zur Verstärkung des Wegnetzes wird eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung, zwischen dem Dienstleistungsgürtel und dem Platz am Hochpunkt auf der Nordseite und den Schulen und öffentlichen Sporteinrichtungen auf der Südseite geschaffen.

Sie durchschneidet die Zeilen und bildet Zwischenzonen sowie Spielplätze. Durch die Abklassierung der Zentralstrasse ab dem Kreisel sowie der Niedermattstrasse zur Gemeindestrasse, kann der Grünraum strassenbegleitend und darüber hinaus geführt werden. Zudem können die Sichtachsen aufgehoben werden. Auf der Zentralstrasse soll eine richtungsgetrennte Begegnungszone mit mittigem Grüngürtel entstehen und auf der Nidermattstrasse eine verkehrsberuhigte Zone. Im Bereich der Neubauten muss der Bach ausgedohlt werden.



Abbildung 42: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen – Visualisierung Piazza erstellt 24.10.2017



Abbildung 43: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen – Visualisierung Park erstellt 24.10.2017



Abbildung 44: Masterplanentwurf Birr-Wyde, Neumatt, Bachtalen – Visualisierung Garten erstellt 24.10.2017

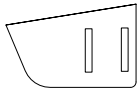
Entlang seinem Verlauf ist eine verdichtete Baumgruppierung als Strukturelement vor der Kurve der Niedermattstrasse und im Arm zur Begegnungsfläche im Knoten der beiden Strassenzüge. Der Aussenraum in der Mitte des Areals ist durch eine parkartige Landschaft mit raumwirksamen Bäumen und Sträuchern sowie artenreicher Begrünung definiert. Dieser Park ist als kollektiver und attraktiver Grünraum mit Spielplätzen, Sandkasten und abwechselnd verdichteter Vegetation im Zentrum des Masterplangebietes als Begegnungszone für die BewohnerInnen zu interpretieren. Darin befinden sich neben bewachsenen Flächen auch chaussierte, sandige und mit Steinbrocken durchsetzte Flächen. Seine Topographie kann bewegt sein. Ein kleiner Teich bereichert die künstliche Natur. Über das Gelände werden unterschiedliche, befestigte Plätze definiert. Durch die gezielte Positionierung von Hochpunkten sind sie betont, begrenzt und in die bestehende Umgebung integriert. Diese Plätze haben unterschiedliche Charaktere und unterstützen verschiedene Nutzungen. Der befestigte Platz am Hochpunkt beim Flachi ist zeilenseitig beispielbar mit einem Strassencafé. Die Nutzung des Hochpunktes als publikumswirksamer Ort transportiert die nötige Frequentierung. Der Platz im Norden der Wyde bietet sich für gemeinschaftliche Nutzungen wie ein Kindergartenspielplatz und Siedlungsplatz an. Seine Positionierung lässt grössere Anbindung an die Bebauung zu und dementsprechend auch Infrastrukturen wie Kinderbetreuung, Jugendräume oder Fahrradparkierung, die eine Vielzahl von BewohnerInnen ansprechen. Der Platz im Süden der Wyde andererseits, ist durch die Bepflanzung von Solitärbäumen bzw. Baumgruppen in Kombination mit Sitzgelegenheiten eher für öffentliche Nutzungen wie Gastronomie und Veranstaltungen sowie zum Verweilen gedacht. Hier können daran spezifische, mit dem Wohnen verbundene Dienstleistungen wie Spitex liegen. Durch die Abfolge von Freiräumen und Wegen wird der Wydehof besser mit den neuen und bestehenden Gebäuden der Wyde verbunden. Zwar wird der grosse Grünraum in der Mitte der Wyde verkleinert, durch die Positionierung der Zwillingsbauten erhält er aber eine räumliche Dichte und kann temporäre Veranstaltungen wie den Wydecup oder den Wochenmarkt der Kollektivgärten aufnehmen. Daneben bleibt er Spielwiese.

Auf der Ostseite zur Industriezone hin kommt die neue Verbindungsstrasse Lupfig-Zentralstrasse zu liegen. Durch die Schichtung der Elemente Fuss- und Fahrradweg, Grünstreifen, Strasse und wieder Grünstreifen wird ein dringend notwendiger Abstand zwischen den benachbarten Nutzungen geschaffen. Die derzeit mögliche Nähe der Industrie zum Wohnen kann erheblich die Qualitäten beeinträchtigen. Durch die Strassenführung mit den flankierenden Massnahmen kann diese Qualität gewahrt werden und gleichzeitig über einen Abtausch von Grünflächenanteilen der Industrie und Begünstigungen bezüglich der Pflichtgrünflächen gesprochen werden. Die begleitenden Elemente, wie Einzelbäume, Hecken und die Baumreihe verstärken den Schutz und schaffen einen Übergang. Die Aussenraumgestaltung des Hochhauses mit Stufen und Rampen bindet sich in die Gestaltung ein, überwindet die Höhendifferenz und bietet einen besseren Zugang des Fußgängers zum Areal aus Richtung des Bahnhofes. Insgesamt wird die gute Gestaltung von Frei- und Grünräumen zur positiven Adressbildung von Birr beitragen.

5.3.3 Dichte

Das gesamte Masterplanareal weist bei einem Vollausbau eine Ausnutzungsziffer von 1.15 (AZ) auf (siehe Anhang 3: Berechnung Ausnutzungsziffern). Diese Zahl ist um rund 0.3 höher als die heute mögliche Dichte. Eine Verdichtung ist nötig, damit bauliche Zwänge eliminiert, Anreize geschaffen und insbesondere dringend notwendige Aufwertungen des öffentlichen Raumes finanziert werden können. Ausserdem macht es in der Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebietes Sinn, die bereits bestehenden Gebiete einer höheren Urbanität zuzuführen und damit die Nutzungsqualität zu erhöhen. Zur Gewährleistung der Dichte und Gesamtentwicklung des Planungsperimeters pro GrundstückseigentümerIn schreibt der Masterplan die Ausnutzungsziffern als Grenzen festgelegt. Generell unterteilt sich das Gebiet in zwei Areale:

- Der westliche Bereich mit einer Dichte von 1.05 (AZ) erstreckt sich von der Niedermattstrasse bis an den Park und gilt als Übergangsbereich. Hier werden keine weiteren Planungsinstrumente gefordert.
- Der östliche Bereich um die Wyde erhält eine Dichte von 1.3 (AZ). Hier wird als weiteres Planungsinstrument der Gestaltungsplan verlangt. Die erhöhte Dichte rechtfertigt sich mit der geringen Überbauungsziffer und in der Folge die Möglichkeit freiflächenschonend weiterzubauen, dem Übergang zur Arbeitszone und dem Erhalt von einer grossen Menge an Bestandesbauten im Sinne eines Ensembles. Insbesondere ist auch Folgendes der Grund für die Notwendigkeit eines Gestaltungsplanes: Die Wyde stellt ein kulturelles Erbe für das Gebiet dar.



5.3.4 Erschliessung

Das Verkehrskonzept des Masterplans ist umfassend und versucht dem Gebiet neue Qualitäten zu geben. Insbesondere die inselhafte Stellung der Bauten und starke Ausrichtung auf den Automobilverkehr ist nicht mehr zeitgerecht. Die Gesamtkonzeption will dabei keinen Verkehrsteilnehmer ausgrenzen, sondern eine bessere Integration aller erreichen.

Die Gemeinden Birr und Lupfig beabsichtigen zwischen den beiden Kantonsstrassen Bahnhof- und Zentralstrasse eine neue Verbindungsstrasse zu erstellen. Sie dient als Erschliessung der Arbeitszonen. Die Landverhandlungen und die Erschliessungsplanung sind in Lupfig bereits abgeschlossen. Der Masterplan nutzt diesen Umstand und schlägt vor, die bestehenden Kantonsstrassenabschnitte um den Perimeter auf der Nidermatt- / Trottmattstrasse sowie Zentralstrasse aufzuheben und stattdessen die neue Erschliessung östlich der Wohnsiedlung Wyde bis zum Bahnhof Lupfig als Kantonsstrasse auszubilden. Durch eine bewusste Gestaltung wird der Übergang vom Wohngebiet Wyde zur Arbeitszone auch für kommende Generationen qualitativ gesichert. Die kantonale Verwaltung unterstützt diesen Gedanken, zumal der in Zukunft steigende Verkehr flexibler auf die übergeordnete Lenzburgerstrasse geführt werden kann und die Erschliessung weniger durch das Siedlungsgebiet führt. Zudem können durch die neue Linienführung der Kantonsstrasse die aufgehobenen Strassenabschnitte als Gemeindestrasse mit einer grösseren Freiheit gestaltet werden. Dies gilt insbesondere für Übergänge, Geschwindigkeitsreduktionen und in der Folge Minderung der Lärmbelastung, die Anordnung von Zu- und Abfahrten, Ausgestaltung von Längsparkierungen und Begrünung sowie Etablierung von Mischverkehr.

Mit der radikalen Umgestaltung der den Perimeter umrahmenden Strassen können massgebliche Veränderungen in der Erschliessungstypologie für alle Verkehrsteilnehmer vollzogen werden. Die grundsätzliche Anbindung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von den Rändern des Perimeters aus und die Aufhebung der durchführenden Strassen, bringt eine erhöhte Le-

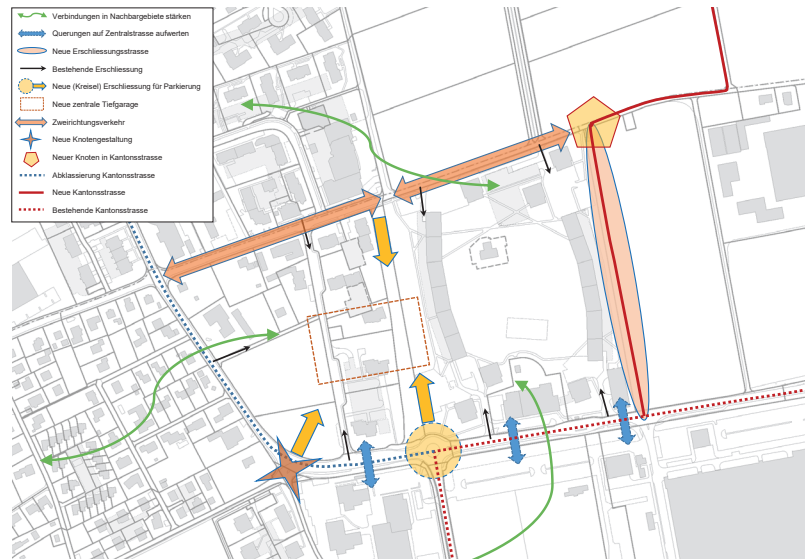


Abbildung 45: Verkehrskonzept Wichtigste Inhalte erstellt 25.10.2017

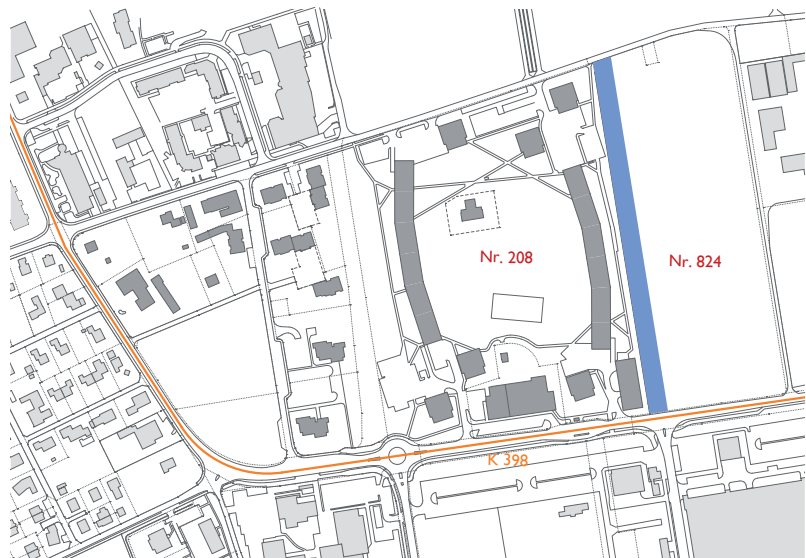


Abbildung 46: Verkehrskonzept erstellt 25.10.2017

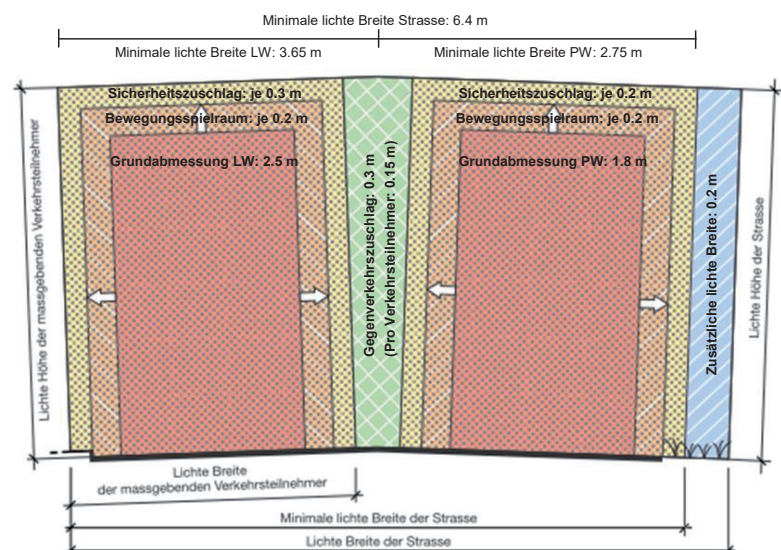


Abbildung 47: Geometrisches Normalprofil nach SN Norm 640 201

bensqualität nicht nur im Areal sondern auch in den angrenzenden Quartieren. Die Verbindungen für den Langsamverkehr innerhalb des Masterplanperimeters und in die Nachbargebiete sollen damit gestärkt und aufgewertet werden. Im ganzen Masterplanareal ist eine motorisierte Freizone vorgesehen. Mit den Wegenetzen in Nord-Süd- sowie West-Ost-Richtung entsteht ein feinmaschiges und attraktives Wegenetz für den Langsamverkehr innerhalb des Areals. Die Übergänge am Perimeterrand werden gestärkt und die Querverbindungen ausgebaut und aufgewertet. Zentrale Veloabstellanlagen befinden sich entlang der Wydenstrasse und an der Zentralstrasse und sind neu auch übergeordnet besser ans Velowegnetz angebunden.

Die Umgestaltung des Strassenraums und des Knotens Zentral- und Nidermattstrasse als Begegnungszone (reduziertes Fahrtempo mit Mittelstreifen) schafft einen besseren Übergang zur Schule und zu den Sportplätzen sowie eine attraktivere Verkehrsfläche zu Gunsten des Rad- und Fussverkehrs, hebt aber auch Sichtachsen und Lärmbelastungen auf. Die Fahrradstreifen werden vom Restaurant Wydehof bis zur Verzweigung Zentral- / Nidermattstrasse weitergeführt. An dieser Stelle ist auch eine separate Abbiegespur für den Fahrradverkehr vorgesehen, um die kantonale Radroute attraktiver und sicherer zu gestalten. Da die nach dem Kreisel Zentralstrasse bestehende Unterführung oft umgangen wird, wird eine neue oberirdische Fussgängerquerung im Bereich der Schule angeordnet. Der bestehende Kreisel wird neu vierarmig und für die Erschliessung zu unterirdischen Parkplätzen der künftigen Überbauungen genutzt.

Auf der Nidermattstrasse schliesst eine Tempo-30-Zone an die Begegnungszone an, um die Übergänge vom Masterplanperimeter in die westlichen Nachbargebiete zu stärken. Sie wird mit Längsparkfeldern und direkten Abfahrten in unterirdische Parkierung ausgestaltet.

Die Wydenstrasse als Verbindung in den Dorfkern ist als künftiger Lebensmittelpunkt des Masterplangebiets zu fördern und attraktiver zu gestalten. Der Verkehr soll gezielt abgewickelt werden. Die Wydenstrasse ist deshalb nicht durchgängig befahrbar. Im Bereich der Einfahrt zum Bränteweg (Zufahrt Migros) und den Tiefgarageneinfahrten der Siedlung Wyde kommt ein Unterbruch (Pfosten, Durchfahrt für Notfallfahrzeuge), um das Verkehrsaufkommen der verschiedenen Nutzergruppen gezielt in zwei Richtungen abzuwickeln. Die Besucher der Verkaufsnutzungen sollen für die Flexibilität weiterhin im Gegenverkehr auf der Wydenstrasse verkehren können oder aber es ist mit der Gemeinde Lupfig ein Einbahnsystem einzuführen. Auf der Wydenstrasse wird die Tempo-30-Zone weitergeführt und mit den Anliegen der Oberflächenparkierung der neuen Publikumsnutzungen abgestimmt.

5.3.5 Neue Erschliessungsstrasse motorisierter Individualverkehr (MIV)

Eine neue Erschliessungsstrasse östlich der Wohnsiedlung Wyde zwischen der Wydenstrasse und der Zentralstrasse ist nicht nur im Zusammenhang mit einer besseren Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) relevant, sondern auch um eine Erschliessung für den MIV sowie den Fuss- und Radverkehr ab der Zentralstrasse und Nidermattstrasse in das Masterplangebiet und zum Dorfzentrum anzubieten. Die Parzelle der neuen Verbindungsstrasse liegt östlich der Parzelle 208 in der Industriezone. Die heutigen Regelungen der BNO erlauben eine sehr nahe Bebauung der Industriezone an die Wohnzone heran. In der Folge der möglichen mächtigen Volumen würden die Qualitäten nach Freiraum und Aussicht verloren gehen. Daher besteht die Absicht eine räumliche Aufwertung östlich der Wohnsiedlung Wyde und eine Abgrenzung zur Industriezone zu schaffen. Es wird davon ausgegangen, dass auf der neuen Erschliessungsstrasse neben dem Fuss- und Radverkehr nicht nur Personenwagen, sondern auch schwere Lastfahrzeuge (Schwerverkehr) zum Industriegebiet verkehren werden. Trotzdem kann die neue Strasse mit einem abgestimmten und richtig dimensionierten Querprofil die drohenden Qualitätseinbussen verhindern.

Die neue Erschliessungsstrasse ist für Schwerlastfahrzeuge auszulegen und dient mit mindestens zwei Anschlüssen der Erschliessung des Industriegebiets. Die minimalen lichten Breiten für Lastwagen und Personenwagen sind nach der SN Norm 640 201 eruiert worden. Daraus resultiert das geometrische Normalprofil. Die minimale lichte Breite inklusive des Gegenverkehrszuschlags beträgt bei einer maximalen Geschwindigkeitsannahme von 50 km/h für Lastwagen rund 3.65 m. Insbesondere bei Kurven wird der Platzbedarf aufgrund der Schleppkurven grösser sein.

Abbildung 49: Bestehende Buslinie mit möglichen Änderungsvarianten 1 und 2

Insofern ist die Eigentümerin bereit das Land unter den folgenden Rahmenbedingungen abzutreten:

- Die erstellten Grünflächen in der Pufferzone werden der verbleibenden Arbeitszone angerechnet.
- Der geforderte Grünflächenanteil in der verbleibenden Arbeitszone wird auf 0.15 reduziert.
- Die zu erstellenden Grünflächen sind durch das Strassenprojekt zu finanzieren.
- Die Erschliessung der Arbeitszone ist ab der Verbindungsstrasse sicherzustellen.

Im Gegenzug sollen die Landflächen der Pufferzone an die Gemeinde abgetreten werden. Die Präzisierung dieser gemeinsamen Absichtserklärung ist auszuhandeln und geeignet zu fixieren.

5.3.6 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die heutige ÖV-Erschliessung genügt den aktuellen Anforderungen. Die Einzugsgebiete (300-500 m) der beiden Haltestellen Lupfig, Trotte und Birr Wyden decken einen grossen Teil des Masterplangebiets ab. Zu bemerken ist allerdings, dass die Haltestellen lateral liegen und für den Langsamverkehr ungünstig verknüpft sind. Insbesondere das Gebiet um die Verkaufsnutzungen ist mässig angebunden. In Anbetracht der zukünftigen Entwicklung und Verdichtung im Masterplangebiet sowie der Förderung des öffentlichen Verkehrs, ist auf der Wydenstrasse eine neue Haltestelle einzuplanen.

Optional sind zwei mögliche neue Linienführungen ab der bestehenden Buslinie geprüft worden:

- Variante A) Eine Linienführung vom Bahnhof Birr über die neue Erschliessungsstrasse, die Wydenstrasse und die Nidermattstrasse, welche schliesslich via Kreisel in die bestehende Buslinie an der Eigenämterstrasse führt.
- Variante B) Eine Linienführung vom Bahnhof Lupfig, welche vom Knoten Industriestrasse/Bahnhofstrasse in die südlich liegende Wydenstrasse, von dort weiter westlich in die Trottmattstrasse und schliesslich wie der in die bestehende Buslinie zurückführt.

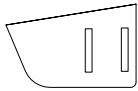
Die beiden Varianten und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs erfordern eine grössere Abklärung und sind mit den Absichten der Entwicklungsareale der zukünftigen Arbeitszonen abzustimmen. Alternativ zu den beiden Varianten besteht zudem die Möglichkeit an der bestehenden Linienführung des öffentlichen Verkehrs festzuhalten. Zur bestehenden Buslinie wird zusätzlich eine direkte Industriebuslinie von Birr nach Brugg angestrebt, welche die Entwicklungsareale der Brugg Kabel, ABB, GE und Reichhold direkt erschliessen und künftig entlasten wird. Insbesondere eine neue Haltestelle Wydenstrasse kann dabei die Verbindung zum Siedlungsgebiet darstellen.

5.3.7 Parkierung

Der Masterplan erfüllt die Anforderungen an die Parkierungsnormen und die kantonalen Bestrebungen an ein angemessenes Angebot zur Parkierung. Er verlagert die vorwiegend oberirdische Parkierung, welche die Umräume der Gebäude belegt, in den Untergrund zugunsten begrünter Freiräume und öffentlicher Plätze.

Die bestehenden Tiefgaragen werden weiter ausgebaut und die Einfahrten konzentriert. Die Einfahrten führen von den Rändern in gemeinsame Parkierungsanlagen. Ein Grossteil der unterirdischen Parkplatzangebote ist an den bestehenden Tiefgaragen im Gebiet angebaut. Die Besucherparkplätze befinden sich an mehreren Stellen entlang der Zentral-, Nidermatt- und Wydenstrasse. Die Oberflächenparkplätze befinden sich weitgehend im öffentlichen Raum und sind zu bewirtschaften. Insgesamt sind sieben Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen geplant: Zwei ab der neuen Kantonstrasse, eine ab der Zentralstrasse (Kreisel), zwei ab der Nidermatt- und zwei ab der Wydenstrasse. Damit werden die Zu- und Wegfahrten an Kantonstrassen gegenüber dem heutigen Zustand reduziert und die Verkehrssituation verbessert.

Für die Berechnung der Anzahl Parkfelder und Fahrten pro Tag ist der Masterplanperimeter in Teilgebiete unterteilt worden, angepasst an das städtebauliche Konzept nach Gebäudeeinheit und Parkierung. Für den Masterplangentwurf ist gemäss SN Norm 640 281 mit ca. 1'900 Parkfeldern zu rechnen, davon sind rund 850 Parkfelder bestehend. Für die Parkfelder ist mit einem Verkehrsaufkommen von rund 5'600 Fahrten pro Tag auszugehen.



Der Bestand an Parkfeldern verursacht im Vergleich bereits heute rund 2'250 Fahrten pro Tag. Die neue Parkplatzzahl des städtebaulichen Konzepts wird in den Teilgebieten 1-7 in bestehende und neue unterirdische Parkfelder sowie neue oberirdische Parkfelder unterteilt. Die erwähnten Parkfelder können sich pro Teilgebiet im Vergleich zur Anzahl Parkfelder nach SN Norm 640 281 unterscheiden. Die Gesamtzahl an Parkfelder entspricht jedoch dem Bedarf nach SN Norm 640 281.

Für Vorhaben mit mehr als 1'500 Fahrten pro Tag ist gemäss §46 BauV ein Kapazitätsnachweis für die Abschätzung der Verkehrserzeugung erforderlich (bei Festsetzungsinstrument z.B. Gestaltungsplan oder Richtplan). Mit dem Nachweis soll aufgezeigt werden, dass die Verkehrskapazitäten des Strassennetzes genügen oder zeitgleich verbessert werden. Sind die erforderlichen Verkehrskapazitäten mit Ausbauten der Verkehrsinfrastruktur nicht machbar, sind Möglichkeiten des öffentlichen Verkehrs oder des Mobilitätskonzepts zu nutzen. Die Notwendigkeit eines Kapazitätsnachweises unter den gegebenen Umständen des Masterplanes ist nicht geklärt. Die einzelnen Teilgebiete überschreiten die zusätzlichen Fahrtenaufkommen im Einzelnen nicht und die Entwicklung ist über einen langen Zeitraum geplant.

Die Entwicklung der Verkehrsbelastung und der Fahrten sind nicht allein abhängig vom Masterplangebiet. Für flankierende Massnahmen wie die Einführung eines Parkleitsystems, Begrenzung der Anzahl Parkfelder in einem Gebiet oder für die Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund ist ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) notwendig. Im KGV kann das Verkehrsaufkommen mit den Verkehrskapazitäten und der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Die kantonale Verwaltung ist daran einen regionalen Kapazitätsnachweis durchzuführen. Weitere Abklärungen sind mit der Anpassung der BNO durchzuführen.

Zusammenstellung Parkplätze und Fahrten nach Teilgebiet						
Teilgebiete	PP			Fahrten		
	Bestand	Neu	Zusätzliche Parkplätze	Bestand	Neu	Zusätzliche Fahrten
1	581	890	309	1'453	2'278	826
2	99	107	8	248	273	26
3	79	213	134	198	606	409
4	62	264	202	164	913	749
5	0	148	148	0	374	374
6	30	157	127	180	782	602
7	0	133	133	0	361	361
Gesamttotal	851	1'912	1'061	2'242	5'589	3'347

Abbildung 50: Zusammenstellung Parkplätze und Fahrten nach Teilgebiet (gemäss SN Norm 640 281)

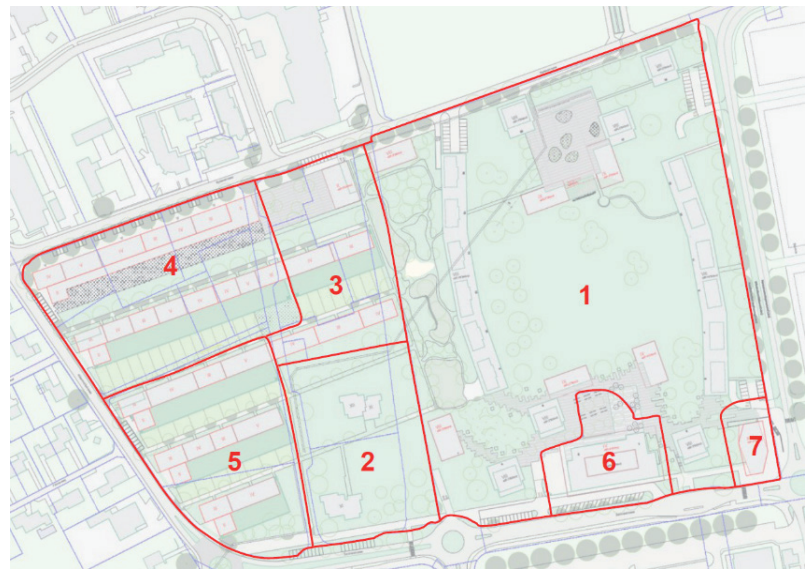


Abbildung 51: Teilgebiete 1-7 innerhalb Masterplanperimeter

Einteilung der neuen Parkplatzzahl pro Teilgebiet (1912 PP)				
Teilgebiete	PP nach SN-Norm	PP-U Bestand	PP-U neu ca.	PP-O neu ca.
1	890	315	625	61
2	107	82	118	0
3	213	49	167	9
4	264	0	270	39
5	148	0	150	8
6	157	0	0	19
7	133	0	0	0
Total	1'912	446	1'330	136

Abbildung 52: Einteilung der neuen Parkplatzzahl pro Teilgebiet

5.4 Nachhaltigkeit

5.4.1 Allgemeine Nachhaltigkeitsziele

Als Grundlage für den Masterplan gelten folgende allgemeine und übergeordnete Nachhaltigkeitsziele:

- Schaffung von Begegnungsorten für BewohnerInnen und Beschäftigte in den zahlreichen hochqualitativen Aussenräumen und in halböffentlichen Bereichen
- Schaffung von partizipativen Einrichtungen zur Einbindung der BewohnerInnen in gemeinschaftliche Angebote und zur Belebung des öffentlichen / halböffentlichen Raumes, z.B. «Grümpel-Turnier» oder «Wochenmarkt im Innenhof der Birr-Wyde.»
- Schaffung eines vielfältigen kommerziellen und nicht kommerziellen Angebotes, gute Erschliessung und Vernetzung des gesamten Areals vor allem für Langsamverkehr
- Volle Ausnutzung des baurechtlichen Rahmens durch bauliche Verdichtung, funktionale Verdichtung durch Vielfalt der Angebote und Nutzungen, Berücksichtigung bestehender Strukturen und Einrichtungen zur Bewahrung von Wiedererkennung und Identität
- Minimierung der Betriebs- und Unterhaltskosten durch sinnvollen Einsatz von Technik und dauerhaften Konstruktionen, Nutzung vernetzter Dienstleistungen wie z.B. Energie-Contracting, Minimierung der Energiekosten
- Mobilitätskonzept zur Reduktion der gemäss PPV und Gestaltungsplan erforderlichen Parkplätze auf ein sinnvolles Minimum, Förderung des Langsamverkehrs, Schaffung eines Angebotes mit kurzen Wegen
- Erhalt und Förderung ökologischer Lebensräume in den Aussenräumen und am Gebäude, z.B. durch Freilegen des Baches, Schaffung neuer Grünachsen und Begrünung der Dächer
- Hohe Kompaktheit der Gebäude, ressourceneffiziente Bauteilsysteme (z.B. Holzkonstruktionen, geringe Spannweiten), Einsatz dauerhafter Materialien und Konstruktionen
- Energiekonzept mit Berücksichtigung einer erneuerbaren Energieversorgung, integrale Energie- und Gebäudetechnik-Konzepte (Freecooling, saisonale Speicher, Abwärmenutzung)

5.4.2 Regenerative Energieversorgung

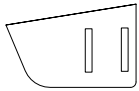
Das Konzept der regenerativen Energieversorgung beruht auf den drei Grundpfeilern:

- Nutzung hochtemperaturiger Wärme aus einer Holzverbrennungs-Anlage
- Nutzung von niedertemperaturiger Umweltwärme, im speziellen Erdwärme aus Erdsondenfeldern im Planungssperimeter
- Erzeugung von Strom zur ca. 50%igen Deckung des gesamten Strombedarfs im Planungssperimeter

Holzverbrennungs-Anlage der Gemeinde Birr

Die Gemeinden Birr und Lupfig erwägen zusammen eine zentrale Energieversorgung auf dem Werkhof östlich des Areals auf Basis einer Holzverbrennung zu erstellen (hochtemperaturige Energieversorgung). Die Kapazität der Anlage ist noch nicht bestimmt. Die Planung der Holzverbrennungs-Anlage geschieht unabhängig von der Entwicklung des Masterplans. Die erzeugte Wärme eignet sich bestens für die Substitution der fossilen Heizungen. Der Anschluss von Bestandesbauten an die Holzheizung hat ein höheres Potenzial als der Anschluss von Neubauten, welche nach dem neuen Energiegesetz erstellt sind. Für letztere ist die Nutzung von Umweltwärme besser geeignet. Der Anschluss der Bestandesbauten an eine Holzverbrennungsanlage zur Energienutzung ist als Möglichkeit und Chance anzusehen.

Zu berücksichtigen ist, dass die hochtemperaturige Wärmeerzeugung energetisch vor allem dann zu vertreten ist, wenn die Wärme aus einer Anlage als Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. Dabei ist die Wärme lediglich ein «Abfallprodukt» der Stromerzeugung (Kraft). Holzverbrennungs-Anlagen sind heute technologisch in den Kinderschuhen und sind nur ab einer gewissen Anlagengrösse effizient zu betreiben. Das ist im Fall der geplanten Anlage der Gemeinde tendenziell gegeben.



Im Planungsperimeter ist anzustreben, die Bestandsbauten an das Netz der Holzheizung anzuschliessen. Die Dimensionierung des Leistungsbedarfs sollte auf energetisch erneuerte Bestandsbauten ausgelegt sein.

Erdsondenfelder für ein Niedertemperaturnetz
Im Planungsperimeter bietet sich die Möglichkeit der Einrichtung von Erdsondenfeldern, mit einem regelmässigen Abstand der Sonden von 5 bis 7 Metern und einer Tiefe von ca. 200 Metern, um so dem Erdreich eine konstant vorhandene Temperatur zu entnehmen. Diese niedertemperaturige Wärme ist bestens geeignet für das Beheizen von Gebäuden. Die für die Veredelung der Erdwärme nötigen Wärmepumpen werden mit Strom betrieben, welcher aus PV-Anlagen gedeckt werden kann. Das Potenzial der Erdwärmenutzung ist hoch, da sie mehrere Vorteile miteinander verbindet:

- Das niedertemperaturige System ist der Erzeugung von Raumwärme angemessen, es ist keine «Verschwendung» hochwertiger Energie für eine minderwertige Nutzung (Raumwärme).
- Das System ist hocheffizient, da mit wenig Einsatz von Energie ein optimaler Ertrag möglich ist (hohe Jahresarbeitszahlen der Wärmepumpen) und nachhaltig, wenn mit dem Einsatz von Ökostrom rein regenerativ Energie erzeugt wird.
- Das System ist optimal mit solarer Energiegewinnung vereinbar, da sowohl Strom aus Photovoltaik (für den Betrieb der Wärmepumpen) als auch Wärme aus Kollektoren (zur Regeneration des Erdreiches und Speicherung von Wärme) ideal genutzt werden kann.
- Das System kann im Sommer zur passiven Kühlung eingesetzt werden.
- Mögliche Abwärmequellen z.B. aus der angrenzenden Industrie können in das System eingebunden werden.

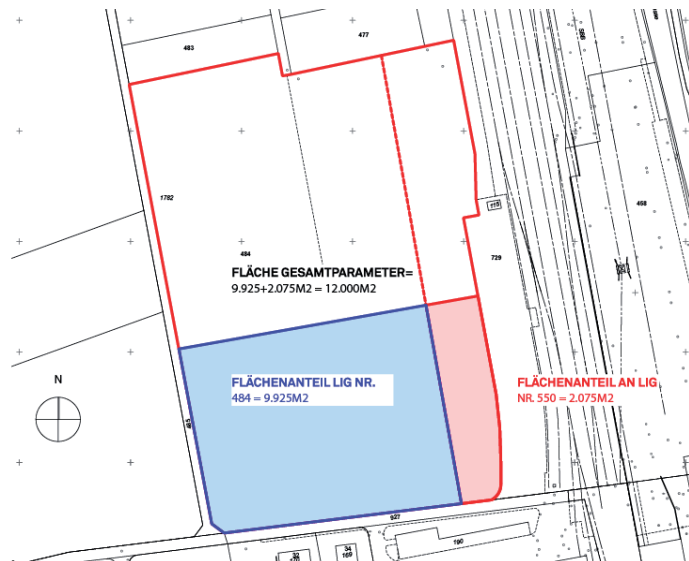


Abbildung 53: Parzelle der zukünftigen Holzverbrennungsanlage

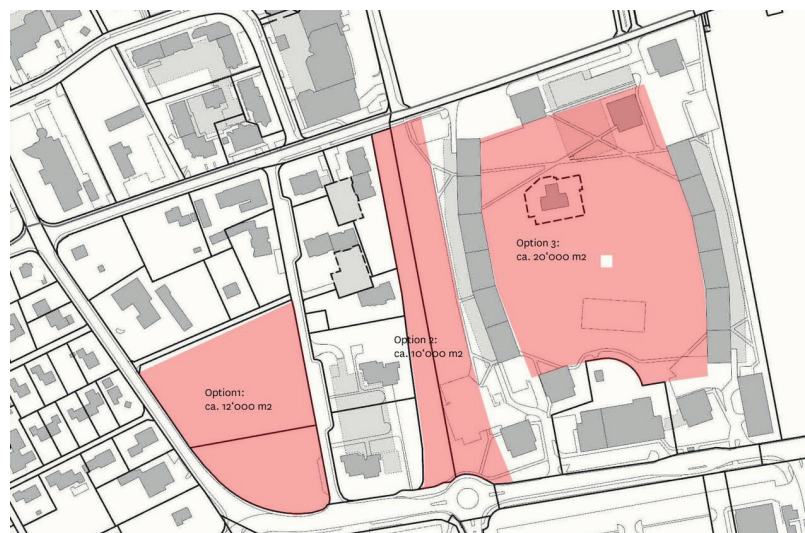


Abbildung 54: Mögliche Orte zukünftiger Erdsondenfelder im Planungsperimeter



Abbildung 55: Ausstattung der Dächer mit PV: oben nach Süden ausgerichtete aufgeständerte Anlagen in Kombination mit extensiver Dachbegrünung

Die Nutzung der Erdwärme durch Bohrung von Erdwärmesonden ist im Masterplanperimeter grundsätzlich möglich und bewilligbar (vgl. AGIS Kanton Aargau). Für das zukünftig verdichtete Areal würde es ein Erdsondenfeld mit ca. 300 Erdsonden à 200 Metern Tiefe benötigen. Dafür ist eine Fläche von 10'000 m² nötig. Dafür bieten sich drei Flächen im Rahmen des Arealperimeters an:

- Option 1: Die heute unbebaute grüne Wiese Ecke Nidermattstrasse / Zentralstrasse (Parzellen 204, 658) mit ca. 12'000 m²,
- Option 2: Der unbebaute Streifen westlich der Siedlung Birr-Wyde (Parzelle 627) mit ca. 10'000 m²,
- Option 3: Der Innenhof der Siedlung Birr-Wyde mit ca. 20'000 m².

Je nach Überbauung sind weitere Teile des Planungsperimeters als Erdsondenfeld geeignet. Je nach Etappierung können die genannten Optionen auch alle in Betracht gezogen werden.

Stromerzeugung aus solarer Energie

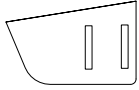
Die Stromerzeugung aus Solarenergie setzt die Energiestrategie 2050 des Bundes um. Verankert ist diese Strategie im neuen Energiegesetz basierend auf dem MuKE 2014, welches vorschreibt, dass bei Neubauten Photovoltaik-Anlagen mit einer Grösse von 10 W_{peak} Leistung pro m² Energiebezugsfläche installiert werden müssen. Die Leistung ist pro Gebäude bei 30 kW_{peak} (entspricht ca. 200 m² PV-Module) gedeckelt. Erfahrungswerte zeigen, dass diese Anforderungen bei kompakten Bauten mit wenig Hüllfläche bezogen auf die Energiebezugsfläche häufig nur mit Volllast der Dachflächen erfüllt werden können.

Grundsätzlich bieten sich alle Dachflächen der Gebäude als Installationsflächen an. Es ist zu berücksichtigen, dass Dachflächen im Gesamten realistisch nur zu 50% als Modulfläche installiert werden können, da Teile der Dächer durch andere Gebäudeteile verschattet werden, ungünstige Geometrien haben oder die Dachflächen durch technische Anlagen wie Abluftrohre oder Liftüberfahrten belegt sind. Zusätzlich ist zu beachten, dass Dachflächen als Retentionsflächen genutzt werden, zur Gebäudekühlung und zum Erhalt der Artenvielfalt extensiv oder intensiv begrünt sein sollen. Die frühzeitige Entwicklung von Photovoltaik-Konzepten ist unabdingbar. Photovoltaik-Anlagen mit hohem Eigennutzungsgrad sind heute nach rund 12 Jahren ökonomisch amortisiert, die ökologische Amortisation geschieht bereits nach rund 3 Jahren.

Leitlinien der Energieversorgung

Aus der Entwicklung des Masterplans ergeben sich folgende Leitlinien für die Energieversorgung:

- Die Überbauungen im Planungsperimeter sollen umfänglich regenerative Energieträger nutzen. Das gilt für Neubauten und für Bestandesbauten ab dem Zeitpunkt einer Erneuerung.
- Sowohl das Holzwärmenetz als auch die Erdsondenfelder sollen entwickelt werden und von einem oder mehreren Contractoren betrieben werden. Für alle Neubauten und Bestandesbauten ab dem Zeitpunkt der Erneuerung besteht Anschlusspflicht.
- Die Wärmenetze sind so auszulegen, dass typische Bestandesbau-Gebiete eher den Anschluss an das Holzwärmenetz und typische Neubau-Gebiete eher den Anschluss an das Erdwärmenetz wählen.
- Beide Netze stehen in Kombination mit der Stromerzeugung. Der Anschlussbereich des Erdwärmenetzes setzt vermehrt auf Stromerzeugung mit Photovoltaik, die Holzverbrennungs-Anlage ist als Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung ausgelegt.
- Arealübergreifend sollen 50% der Dachflächen als PV-Modul-Flächen ausgebildet werden, um eine gute Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen zu gewährleisten. Mehr als 50% sind wenig sinnvoll, da der gewonnene Strom kaum eigengenutzt werden kann.



5.4.3 2000-Watt-Kompatibilität

Die im Masterplan vorgegebene Bebauungsstruktur hat bezüglich Flächen, Nutzungsmix und räumlicher Dichte ein hohes Potenzial, die 2000-Watt-Anforderungen zu erfüllen, soweit folgende Massnahmen umgesetzt werden:

Massnahme	Erforderlicher Richtwert
Nachverdichtung unter weitgehender Ausnutzung der Baulandreserven	Überbauung gemäss Masterplan
Ersatz der bestehenden Einfamilienhäuser und 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser durch Gebäude grösseren Massstabes	Überbauung gemäss Masterplan
Hohe Kompaktheit der Baukörper	Neubauten mit Gebäudehüllzahlen (Ath / AE) von < 1.00, Erweiterung bestehender Bauten
Hochwertige energetische Erneuerung der Bestandsbauten, wenn möglich mit Ausnutzung von Ausnutzungsreserven durch Bestandserweiterungen	Erfüllung des Energiegesetzes gem. MuKE 2014
Nutzung regenerativer Energieträger (Holz oder Erdsonden)	Anschluss aller bestehenden Bauten im östlichen Perimeter (Wyde) an das Holzwärmenetz, Anschluss aller Neubauten im an das Erdwärmenetz
Umfängliche Nutzung der Dächer zur Stromerzeugung mit Photovoltaik bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Dachbegrünungen	Erstellung von PV-Anlagen mit einer Grösse entsprechend 50% der Dachflächen aller Gebäude.
Hoher Eigennutzungsgrad des erzeugten PV-Stroms	Ausrichtung der PV-Module in Ost-Westrichtung, Bildung von Eigenverbrauchsgemeinschaften im Perimeter
Reduktion des MIV	Reduktion des Parkplatzbedarfs soweit sinnvoll und möglich
Verbesserung des Langsamverkehrs	Verbesserung des kommerziellen und nicht kommerziellen Angebotes zur Reduktion der Mobilität, Verbesserung des fussläufigen Wegenetzes

Die folgende Grafik zeigt das mögliche Resultat der Umsetzung der Grundregeln im Planungsperimeter. Bei der Annahme einer konventionellen Bauweise (Erstellung) und einer beschriebenen Erschliessung (Mobilität) können die 2000-Watt-Anforderungen erfüllt werden, wenn 50% des gesamten Strombedarfs (Betrieb und Nutzung) durch eigenerzeugten Strom aus Photovoltaik gedeckt werden. Neben der Anordnung von Photovoltaik-Modulen auf Dächern oder Fassaden kann der regenerative Strom als zertifizierter Strom von regionalen Anbietern bezogen werden.

		Primärenergie nicht erneuerbar kWh/m ²		Treibhausgas- emissionen kg/m ²	
Gebäude	Neubau/Umbau	Richtwert	Projektwert	Richtwert	Projektwert
	Erstellung	31	40	9.0	10.2
	Betrieb	106	75	5.6	3.9
	Mobilität	39	35	5.6	5.8
Zielwert	Projektwert	176	150	20.2	20
Zusatzanforderungen		137	114	14.6	14

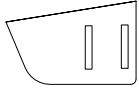
5.4.4 Schaffung ökologisch hochwertiger Aussenräume

Ziel der Entwicklung im Planungsperimeter ist die Schaffung ökologisch hochwertiger Aussenräume. Diese bieten den Anwohnenden attraktive Aussenräume als Treffpunkte und zum Aufenthalt und leisten einen Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt. Teil dieser Entwicklung ist die Freilegung des eingedolten Baches im südwestlichen Teil des Perimeters.

Alle Planungen von Überbauungen sollen die Schaffung hochwertiger Aussenräume unterstützen. Das ist nur möglich, wenn auf jeder einzelnen Parzelle des Planungsperimeters neben privaten Bereichen auch halbprivate bzw. halböffentliche Bereiche geschaffen werden, die allgemeiner Nutzung zur Verfügung stehen. Reine Abstands-Grünflächen sind in den Planungen zu vermeiden.

Die aller Voraussicht nach als Flachdächer ausgebildeten Dächer von zukünftigen Neubauten sind aus ökologischen Gründen extensiv, gegebenenfalls sogar intensiv zu begrünen. Das Ziel ist 50% aller Dachflächen zu begrünen. Die Vorteile die sich daraus ergeben sind vielschichtig:

- Das Grün und die Substratschichten dienen als Rückhalt von Regenwasser. Diese Massnahmen sind bei verdichteter Überbauung notwendig, um Anforderungen an die Retention zu erfüllen.
- Das Grün und die Substratschichten gewährleisten einen Feuchtegehalt, der im Sommer unter Nutzung der Adiabatik (Verdunstung) die Dächer kühlt.
- Die Dachbegrünung stellt bei Bepflanzung mit regionalen Pflanzen einen Lebensraum für Insekten sicher.
- Die Verdunstung kühlt PV-Module, die so effizienter arbeiten.



5.5 Entwicklungsschritte

Die dargestellten Entwicklungsschritte des Masterplans werden in vier Etappen mit Zeitabständen von 5, 15, 25 und 50 Jahren gezeigt. Diese Entwicklung hängt sehr stark von den Zielsetzungen der Investoren und EigentümerInnen ab. Der Zeitpunkt für die Realisierung der Gebäudevolumina ist grundsätzlich frei. Es gibt keinen sinnvollen Zwang Gebäudestrukturen vorzuziehen gegenüber anderen. Die Darstellungen zeigen lediglich eine Annahme der Eintretenswahrscheinlichkeit. Hingegen sind Projekte des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur in Abhängigkeit zu einzelnen Bauprojekten oder Gruppen. Es gibt sogar Infrastrukturprojekte, namentlich die neue Verbindungsstrasse und der Abtausch der Zentral- und Nidermatts- trasse zur Gemeindestrasse, welche verschiedenen Bauprojekten vorgezogen werden müssen. Eine Abfolge und Abhängig- keit dieser Massnahmen ist geeignet festzulegen. Hierzu eignen sich Infrastrukturverträge.

Die langen Zeiträume zeigen auf, dass die Umsetzung des Masterplans ein Mehrgenerationenprojekt ist. Dabei darf nicht erwartet werden, dass eine sofortige Veränderung stattfindet. Es ist die Folge von Lebenszyklen der Gebäuden und Nut- zer- strukturen, welche die Bedingungen dazu schaffen. Nicht zuletzt sind der politische Wille und die Unterstützung der ganzen Gemeinde mitentscheidend, ob der Masterplan umzusetzen ist oder nicht. Es sind klare Rahmenbedingungen aber auch die nötigen Anreize ausschlaggebend. Insbesondere in der Festlegung der BNO können diese gesetzt werden. Die Gemeinde muss zudem, zugunsten des Erfolgs, eine koordinierende Rolle bei der Realisierung von übergeordneten Projekten einneh- men. Es bleibt zu beachten, dass sich die Bedürfnisse über derart lange Zeiträume verändern und der Masterplan nicht zur Doktrin wird. Die Gesellschaft verändert sich und damit auch die Anforderungen an Bauten und Aussenräume. Die nötige Flexibilität sollte Platz finden, nicht hingegen die Verwässerung der Ziele.

5.6 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung wird primär über die starke Verdichtungsmöglichkeit und in der Folge die Erhöhung des Landwertes gegeben. Durch das Potential der Nachverdichtung können Aufwendungen über die Erstellungskosten der Gebäude hinaus finanziert werden. Insbesondere zählen hierzu die öffentlichen Räume und die Aufwertung der Infrastrukturu- ren. Daneben werden die nötigen Anreize zu Sanierungsmassnahmen und Neubauten injiziert. Die Festlegung dieser Finan- zierungsmodi erfolgt teils in Infrastrukturverträgen. Prinzipiell ist darauf zu achten, dass die erwirtschafteten Werte vor Ort für neue Investitionen verwendet werden. Dies gilt für öffentliche wie auch private Aufgaben gleichermaßen. Ohne diese Anwendung wird der vorhandene Investitionsstau nicht aufgehoben.

Für die GrundeigentümerInnen kommt die gesamthaft angestrebte Steigerung der Attraktivität des Areals hinzu. Es handelt sich hierbei um einen schleichenden Prozess der teils selbstbeeinflusst, aber nur im Kollektiv erreicht werden kann. Der Ef- fekt ist nicht selbstverständlich und widerspricht vordergründigen Momentaufnahmen für Einzelinvestitionen. Aber erst durch diese Anstrengungen nutzen die Investoren die positiven Standortfaktoren aus und verändern die derzeit moderate Stand- ortbe- wertung. Die Gemeinde ist hier gefordert koordinativ aber auch qualitätsregelnd zu unterstützen. Investitionen durch die öffentliche Hand sind im Sinne von Erschliessungsinvestitionen und Übergangsfinanzierungen nicht auszuschliessen und es braucht einen Finanzplan für das Gebiet der von der Gemeinde geführt wird. Im Endeffekt bekommt sie den kulturellen Beitrag an die Gesellschaft von Birr bzw. der Region zurück, durch das Nutzungsangebot, die erhöhte städtebauliche und ästhetische Qualität und damit die Standortnachfrage.

6 Umsetzungsagenda

6.1 Infrastruktur Verträge

Zur Regelung der Kostenverteilung und Sicherstellung der Finanzierung vor Baubeginn sind Infrastrukturverträge notwendig. Sie regeln die Abschöpfung eines prozentualen Anteils des Planungsgewinns für die kollektiven Aufgaben. Dabei ist zu achten, dass die Verwendung der Gelder vor Ort gesichert ist (Zweckgebundenheit). Zudem ist die Abschöpfung erst möglich zum Zeitpunkt eines Bauvorhabens um keine unnötigen Zwänge zu erwirken. Über die Höhe der Abschöpfung müssen sich GrundeigentümerInnen und die öffentliche Hand privatrechtlich einigen. Der benötigte Gesamtbetrag richtet sich nach der Investitionsabschätzung aller Aufgaben im Masterplanperimeter, welche über eine Investition mit direkter Wertschöpfung hinausgehen. Die Verteilung erfolgt in der Basis paritätisch den Mehrwerten der Grundstücke aus der Masterplanung bzw. den daraus folgenden Planungsfestsetzungen folgend. Darüber hinaus finden eine Betrachtung der Gegenleistungen und dessen Nutzen statt. Neben den Infrastrukturbeiträgen sind für einzelne Infrastrukturprojekte Erschliessungsbeiträge zu koordinieren.

Es besteht neben der finanziellen Abgeltung auch die Möglichkeit eine Übernahme von Erstellungsaufgaben durch die GrundeigentümerInnen bzw. privaten Investoren zu regeln. Insbesondere Platzanlagen oder Grünräume können zugeordnet besser finanziert werden. Zu beachten ist hierbei lediglich der unbekannte Erstellungszeitpunkt. Eine unabdingbare zeitliche Finanzierungsverknüpfung an angemessen grosse Gebäudeinvestitionen ist unerlässlich.

In den Infrastrukturverträgen sollten, über die Finanzierung hinaus, die im Masterplan geforderten Verfahrensaufgaben und wichtige städtebauliche Qualitätsmerkmale für beide Vertragspartner gesichert werden. Die BNO hat in ihrer Teilrevision auf die Möglichkeit von ungleich vorhandenen Infrastrukturverträgen zu reagieren. Insbesondere kann dies in der Festlegung der AZ erfolgen. Das heisst die Ausnutzung wird nur dann erhöht wenn die notwendigen Lasten grundeigentümerverbindlich ausgehandelt sind und die qualitativen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Die geeignete Formulierung ist hierzu zu suchen.

Generell ist die Mehrwertabschöpfung über einen Eintrag in der BNO Teilrevision festzustellen:

„Der Gemeinderat ist berechtigt, für Um- und Aufzonungen, die den Wert des Grundstücks um wenigstens xx % steigern, eine Mehrwertabgabe von mindestens xx % des Mehrwerts mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den GrundeigentümerInnen abzuschliessen.“

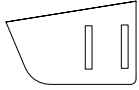
6.2 Festsetzung der Qualitätsanforderungen und Begleitung der Umsetzung

Die Teilrevision der BNO kann auf die erarbeiteten Resultate verweisen. Ein Verweis ist zu empfehlen, da nur so eine öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit entsteht. Hierzu eignet sich ein Hinweis in den Zonenvorschriften dahingehend, dass die Merkmale des Masterplans einzuhalten sind oder alternativ ein eigener Gestaltungsplan erstellt werden muss, der die Anforderungen an die Qualität gleichwertig mit sich bringt.

Die Überprüfung der obigen Festsetzung bedarf ein Fachgremium. Es sollte zur Beurteilung der geforderten qualitativen Anforderungen bei der Umsetzung eingesetzt werden und ebenfalls in der BNO seine Berechtigung erhalten. Es ist dem Gemeinderat empfehlend zur Seite zu stellen und sollte aus einer Mehrheit oder ausschliesslich aus unabhängigen Fachleuten bestehen. Seine Aufgaben besteht darin die Bauprojekte zu beurteilen und dem Gemeinderat die Genehmigung zu beantragen oder aber die Überarbeitung zu fordern.

6.3 Kollektive soziale Aufgaben

Ein Verein, welcher von den GrundeigentümerInnen zu tragen ist, kümmert sich um die kollektiven Aufgaben des Masterplangebiets. Dazu gehören soziale Projekte, kulturelle Angebote, Events und Aktivitäten im öffentlichen Raum. Beispiele dafür sind: Der «Wydecup», Kulturfeste oder ein Floh- bzw. Tauschmarkt. Anstoss und Gründung erfolgen durch die Gemeinde und die grösseren Grundstückbesitzer. Die Gemeinde Birr sollte Einsitz in diesem Verein nehmen, um an der Belebung des Gebiets mitwirken zu können.



7 Vernehmlassung der Aktiven GrundeigentümerInnen

Rückmeldung Gemeinde Birr

Der Gemeinderat beurteilt den Masterplan positiv. Er steht vorbehaltlos hinter dem Entwurf und unterstützt die Bestrebungen. Eine Ausnahme bildet das Hochhaus am Dorfeingang. Im Sinne eines Kompromisses und als Anreiz für die EigentümerInnen der Parzelle 208 kann sich der Gemeinderat aber vorstellen, auch dem geplanten Hochhaus zuzustimmen, sofern eine hohe Gestaltungsqualität erfüllt wird.

Rückmeldung Parzellen Nr. 206, 658

Die EigentümerIn schlägt als Rückmeldung die Anpassung der Geschossigkeit entlang der Nidermattstrasse vor. Die abgewinkelten Anbauten sollen drei Vollgeschosse statt nur zwei Vollgeschosse erhalten. Als Referenz werden gegenüberliegende Bauten (Restaurant und Bauamt) genannt, welche ca. neun Meter hoch sind. Bezüglich der Ausnutzungsziffer könnte mit innenliegenden Balkonen und Terrassen gespielt werden, sodass der Grenzwert nicht überschritten wird.

Rückmeldung Parzelle Nr. 208

Die EigentümerInnen informieren, dass sie den Masterplan begrüßen, um dem Ort eine neue, positive Identität zu geben. Es sei von Bedeutung, dass der bestehende, offene Grünraum zu einem grossen Teil beibehalten wird und weiterhin das Quartier durchdringt. Der Verteilung der Gebäudevolumina wird zugestimmt, ebenso den beiden Platzanlagen. Dazu begrüßen sie die neu geplante Verbindungsstrasse am östlichen Rand des Planungssperimeters, die als Abstand zwischen Wohn- und Industriezone dient. Der Freilegung des heute unterirdisch fliessenden Baches stehen sie kritisch gegenüber ebenso allfälligen Oberflächengewässern. Ein höheres Gebäudevolumen im südöstlichen Eckbereich ihrer Parzelle wird insbesondere mit den zukünftigen Entwicklungen in der Industriezone verlangt. Es könnte sehr gut die Funktion eines neuen Landmarks übernehmen. Es sei wichtig, dass alle geplanten Bauten und Etappen unabhängig voneinander erstellt werden können, sodass jede EigentümerIn selbstständig über die Ausführung und deren Zeitpunkt bestimmen kann. Eine Mehrwertabschöpfung ist zwingend erst auf den Zeitpunkt einer Baubewilligung festzulegen.

Rückmeldung Parzellen Nr. 197, 199

Die EigentümerIn findet die Planung insgesamt positiv und ansprechend. Es soll jedoch kein Druck betreffend Realisierungszeitpunkt entstehen.

8 Öffentliche Mitwirkung



Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267
CH-8005 Zürich

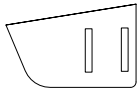
tel +41442545353
mail@ucina.net
www.ucina.net

Zürich, 05. September 2019

4038 Masterplan Birr – Wyde, Neumatt, Bachtalen Zusammenfassung und Behandlung der Mitwirkung

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 = Kenntnissnahme						
§: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung						
Nr.	Nr.VP	Art	I	Thema	§	Anliegen
1.	1.1	H	K	Gesamtbeurteilung	PB	Der Planungsbericht ist verständlich und nachvollziehbar. Die geplante Erweiterung der Überbauung Wyde sowie Bebauung Neumatt/Bachtalen ist grundsätzlich nicht einzuwenden.
2.	2.	U	✓	Erschliessung und Parkierung STWEG Bachtalenstrasse 4	PB	[...]; (Punkt 5.3.4 Erschliessung und 5.3.7 Parkierung) die bestehende Zufahrt zur Parkgarage Bachtalenstrasse 2/4 aufgrund der geplanten «motorisierten Freizone» nicht mehr gewährleistet ist. Stattdessen soll die Parkgarage gegen Osten deutlich vergrössert und durch eine neue Aus- und Zufahrt von der Zentralstrasse her erschlossen werden.
3.	2. a	H	K	Erschliessung STWEG Bachtalenstrasse 4	MP	Die Zufahrt über die Bachtalenstrasse bis zur Parkgarage Bachtalenstrasse 2 + 4 soll weiterhin gewährleistet bleiben.
4.	2.b	H	K	Parkierung STWEG Bachtalenstrasse 4	MP	Die Parkgarage der Liegenschaften Bachtalenstrasse 2 + 4 soll autonom bleiben. Im Falle einer direkt an die Parkgarage angebauten Erweiterung ist auf jegliche Art von Durchbrüchen zu verzichten.
5.	2.c	H	(✓)	Parkierung STWEG Bachtalenstrasse 4	MP	Die bestehenden oberirdischen Besucherparkplätze sollen erhalten bleiben.
6.	2.d	H	K	Erschliessung STWEG Bachtalenstrasse 4	MP	Zufahrtsmöglichkeit zum Hauseingang für Umzug/Möbelanlieferung soll gewährleistet bleiben.
7.	2.e	H	K	Zufahrt Kehrichtabfuhr	MP	Die Zufahrt für die Kehrichtabfuhr wie auch der bestehende Abfallsammelplatz sollen erhalten bleiben.
						Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
						Der Masterplan zeigt eine mögliche Entwicklung auf, wobei der bestehenden Aus- und Zufahrt bis zur Realisierung der Erweiterung zugänglich bleibt. Die Gesamtanzahl der Parkfelder im bestehenden Parkgarage bleibt gleich. Durch die Erweiterung der Parkgarage sind ca. 52 neue unterirdische Parkplätze vorgesehen, die für Besucher sowie für Fremdvermietung benutzt werden können.
						Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
						Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
						Die oberirdischen Besucherparkplätze sollen am Rand des Masterplanperimeters angeordnet werden.
						Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen. Sie stimmt mit dem der fachlichen Stellungnahme überein.
						Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.

UCINA
Aktiengesellschaft
MwSt-Nr. 582875



9 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 Grundeigentümerverbindlichkeit 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 grundeigentümerverbindlich 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.

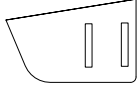
Hinsichtlich der vorliegenden Masterplaninhalte weichen sowohl die Nutzungsziele, als auch die räumliche Ausgestaltung zu weit von der Grundordnung ab, als dass ein Gestaltungsplan die Inhalte auf der Basis der heutigen Zonen abbilden könnte. Zwar könnte eine zukünftige Arbeitszone die entsprechenden 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 grundeigentümerverbindliche 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.



10 Zusammenfassung Kantonale Vorprüfung



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

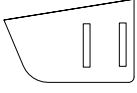
Zürich, 17. September 2019

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

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							
Nr.	Nr. VP	Art	I	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
1.	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 kantonomer Sicht sehr begrüsst. Die Masterplanung berücksichtigt die Zielsetzungen des kantonalen Richtplans.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
2.	1.	E	✓	Dualnutzung	MP	Aus kantonomer Sicht kann festgehalten werden, dass nicht zwingend die gesamte Industriezone der Dualnutzung unterliegt; diesbezüglich besteht ein gewisser Spielraum. Auch bezüglich Auffüllquote muss ein Weg gefunden werden, der mit den Zielen der Masterplanung übereinstimmt.	Die Anliegen werden in der BNO Revision berücksichtigt.
3.	2.1	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 allzu stark einzuschränken.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
4.	2.1	Z	✓	Nutzungsdurchmischung	MP	Es wird auf die kantonalen Interessen (Richtplan S.1.3) bezüglich den Vorzugsnutzungen hingewiesen. Seitens Kantons kann eine differenzierte Nutzung vorgeschrieben werden.	Die Anliegen wurde im Masterplan erarbeitet und werden in die BNO sowie in einen Ergänzungsplan «Bebauung» eingefügt.

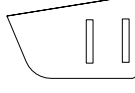
UCNA
Aktiengesellschaft
MwSt-Nr. 582.875

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 = Kennzeichnung §: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan					Erwägungen und Beschluss Gemeinderat	
Nr.	Art VP	! Thema	§	Anliegen		
				renzierte Mischnutzung durchaus verfolgt werden, sofern die Vordruckungen gemäss Richtplan erhalten bleiben. Inwieweit unter diesem Aspekt betriebliche Wohnungen, Hotelnutzungen oder Business Apartments zulässig sein können, muss im Rahmen der laufenden Zonenplanung dargelegt/erarbeitet werden.	Gemäss BNO § 14 Spezialzone Grossacher und Grändel SpG wird u.a. folgendes festgelegt: 2 Die Spezialzone Grossacher und Grändel SpG ist in drei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben unterteilt. In allen Bereichen sind Dienstleistungen, Produktionsbetriebe, Industrie mit digitaler Produktion sowie betriebsnotwendige Unterkünfte zulässig. Zusätzlich gelten für die Teilbereiche andere Vorgaben (Siehe BNO §14 Abs. 2).	
5.	2.1 Z	--- Verkaufsnutzungen	MP	Aus kantonaler Sicht nicht akzeptabel ist die im Masterplan vorgesehene Öffnung für Verkaufsnutzungen bis zu 1000m ² Nettoladenfläche (vgl. Planungsgrundsatz B im Richtplankapitel S 3.1). Verkaufsnutzungen sind lediglich im untergeordneten Rahmen (bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche) zuzulassen. Eine Ausnahme könnten Verkaufsnutzungen von an Ort produzierten Waren sein.	Die Abwägung bezüglich Verkaufsnutzung und Tankstelle hat im Rahmen der Masterplanung stattgefunden. Aufgrund der Grösse des Gebietes und der langfristig, erreichbaren Dichte darf davon ausgegangen werden, dass ein wesentlich höherer Bedarf an Versorgungsdienstleistungen besteht. Sowohl die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, wie auch die Anbindung an die Arbeitsplätze, spricht für Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfs. In diesen Sinnen wird an der Zulässigkeit eine Nettoladenfläche im Bereich B von 1000 m² festgehalten. Die Erreichbarkeit von Tankstellen im Zusammenhang mit industrieller Produktion ist im heutigen Umfeld nicht gegeben. Bis zu einer kommenden Energiewende, welche durch übergeordnete Gesetzgebung und technische Veränderung angeregt wird, muss die Versorgung auch für Treibstoffe im herkömmlichen Sinn zu Verfügung gestellt werden, sodass kurze Fahrwege entstehen. Das Anliegen wird in die BNO und in einen Ergänzungsplan «Bebauung» eingefügt. Gemäss BNO § 14 Spezialzone Grossacher und Grändel SpG Abs. 2 wird im Bereich B: Gewerbe- und Industriegebiet u.a. folgendes festgelegt: Verkauf: Bis 1000 m² Nettoladenfläche pro Laden * zulässig ** * Jeder Laden muss über einen eigenen, öffentlichen Zugang von aussen verfügen. ** Sofern eine ausreichende Verkehrsaufnahmekapazität der Strassen gegeben ist (Kapazitätsnachweis im Baugesuchverfahren erforderlich)	



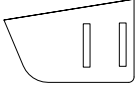
Legende:						
Allg. MP = Masterplanbericht						
Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit						
! = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme						
S: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan						
Nr.	Nr. VP	Art	I	Thema	§	Anliegen
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.
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.
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.
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 m2). 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.
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 Erschliessungssachsen.
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.
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 Nutzungsplans nicht zu den vorgesehenen Nutzungen.

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					Erwägungen und Beschluss Gemeinderat	
Nr.	Nr. VP	Art	! Thema	§	Anliegen	
13.	2.1	H	K	MP	Publikumsintensive Erdgeschossnutzungen	In den Bereichen 1 und 3 wird die Grösse der Verkaufsnutzung auf 500 bzw. 250 m ² beschränkt. Teilweise werden die Verkaufsflächen an die Produktion gebunden.
14.	2.1	H	K	MP	Begegnungszone	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.
15.	2.1	H	K	MP	Beleuchtung des Turbinenplatzes	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
16.	2.1	H	(✓)	MP	Finanzierung	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
17.	2.1	H	(✓)	MP	Etap pierung	Der Masterplan macht zum Thema Finanzierung lediglich eine Empfehlung. Parallel zur Ausarbeitung der BNO Revision werden Verhandlungen mit den Grundeigentümern im Masterplanperimeter stattfinden.
18.	2.1	H	---	MP	Dichte	Der Masterplan macht zum Thema Etap pierung keine Empfehlung. Parallel zur Ausarbeitung der BNO Revision werden Verhandlungen mit den Grundeigentümern im Masterplanperimeter stattfinden.
						Der Masterplan zeigt eine mögliche Entwicklung bei Vollaussnutzung auf, ohne sie jedoch Vorzuschreiben. Für eine Qualitätssicherung der städtebaulichen Vision wurden ua. wichtige Massnahmen erarbeitet. Diese befinden sich im Wesentlichen in den öffentlichen Bereichen. Damit kann ein höherer Freiheitsgrad in der Bebauung erreicht werden. Die Qualitätskriterien werden in der BNO, sowohl im Rechtstext, wie auch in den Ergänzungsplänen festgelegt.



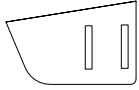
Legende:						
Allg. MP = Masterplanbericht						
Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit						
! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme						
§: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan						
Nr.	Nr. VP	Art	!	Thema	§ Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
19.	2.2	Z	K	Mobilitätskonzept	MP Der Masterplan sieht einen Modalsplit von 60 % mobilisierter Individualverkehr (MIV), 25 % öV, 5 % Velo und 10 % Fussverkehr vor. Dazu muss frühzeitig ein verbindliches Mobilitätskonzept erarbeitet und in den Planungsverfahren gesichert werden.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
20.	2.2	H	---	OV	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 Veloverkehrsrachsen und -anbindungen unterstützen die Umsteigequoten weg vom MIV. 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. Ein konkretes Projekt ist im Nachgang zur planungsrechtlichen Festsetzung auszuarbeiten.
22.	2.2	H	K	Turbinenplatz	MP Mit dem Turbinenplatz entsteht ein neuer Ankunfts- 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 bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

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						
Nr.	Nr. VP	Art	! Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
24.	2.2	Z	✓ Parkierung	MP	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 Birr im Rahmen der BNO-Revision voraussichtlich grundeigentümergebündlich umsetzen muss (zum Beispiel Parkplatzplanierung / evtl. Parkplatzbewirtschaftung usw.), gestützt auf das kantonale Baugesetz, zwingend.	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: 2 In den Zonen W3, W4, WG4, SpB, SpW, SpG, 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. 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.
25.	2.2	Z	✓ Mobilitätsmanagement	MP	Mit der Etablierung eines Mobilitätsmanagements kann der Parkplatzbedarf minimiert werden. Eine entsprechende Sicherstellung hat in der BNO zu erfolgen (Platoning PP-Bedarf / Mobilitätsmanagement).	Siehe Antwort Nr. 23.
26.	2.2	H	K Erschliessungskonzept	MP	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
27.	2.2	H	K Erschliessung	MP	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 Brunnegg oder Birr fährt. Laut Masterplan sei zu prüfen, ob die Anschlüsse an die Lenzenburgerstrasse (K 118) diesen Verkehr bewältigen können. Seitens Kantons werden die zeitweise ausgelasteten Autobahnanlüsse beidseits der Lenzenburgerstrasse als leistungskritischer beurteilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mithilfe geeigneter Massnahmen wie Parkplatzbewirtschaftung, Mehrfachbeladung durch Schichtbetrieb und Anreize für die finanzielle Unterstützung von ÖV 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 Birr/Lupfig eine zusätzliche Verkehrsbelastung der beiden Dorfkerne von Birr und Lupfig verhindert werden.
28.	2.2	H	K Lärm	MP	Die Sektion Lärm soll zudem prüfen, ob der Mehrverkehr zusätzliche Lärmschutzmassnahmen erfordert. Im Rahmen der Analyse soll zudem untersucht werden, welche Auswirkungen die NK 395 für die Erschliessung des Gebiets hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
29.	2.2	Z	K	Verkehr	MP	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
30.	2.2	H	K	Veloverkehr	MP	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).	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	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.	Das Anliegen wurde im Masterplan erarbeitet und wird in den Ergänzungsplan «Freiraum und Verkehr» als Orientierungsinhalt eingefügt.
32.	2.3	Z	✓	Störfall	PB	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.	Die Massnahmen werden in den weiteren Planungsprozessen gesichert und weiterverfolgt.
33.	2.4	H	K	Boden	MP	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 Bauprojekten zu berücksichtigen, ebenso wie Massnahmen zum physikalischen Bodenschutz bei Bau.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

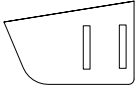
Legende:							
Allg. MP = Masterplanbericht							
Art: Z = Zwingende Vorgabe; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = Redaktionelle Korrektur, U = Unklarheit							
! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme							
§: MP = Masterplan; PB = Planungsbericht; BNO = Bau- und Nutzungsordnung; EP = Ergänzungsplan							
Nr.	Nr. VP	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
34.	2.4	H	K	Lärmschutz- Verordnung	MP	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
35.	2.4	Z	✓	Lärmschutz- Verordnung	MP	Was bei der Zusammenstellung fehlt, ist der Industrie- und Gewerbelärm. Auch bezüglich diesem müssen die Anforderungen der Lärmschutz- Verordnung (LSV) eingehalten werden.	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.
36.	2.4	H	K	Entwässerung	MP	Die erwähnten Auswirkungen gegenüber dem generellen Entwässerungsplan (GEP) sind mit einem Teil GEP aufzuzeigen. Im Bereich des Masterplans liegen öffentliche Sammelleitungen (Gemeinde und Verband). Eine allfällige Umlegung der erwähnten Sammelleitungen bedarf einer kantonalen Genehmigung.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
37.	2.4	Z	✓	Dualnutzung: Kiesabbau im Masterplanperimeter	MP	Mittlerweile ist der erwähnte Erschliessungsplan im Bereich der Kiesgrube rechtskräftig (BVURO.15:169-1). Dies bedeutet, dass mit einer Mehrauffüllung von 320000 m3 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 m3 Material).	Der Kiesabbau sowie die Auffüllung sind im Gestaltungsplan und den Sondernutzungsvorschriften 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 aufgefüllt wird. Im Rahmen der Entwicklung wurde die Auffüllquote geprüft und auf die Höhe von 398.50 m. ü. M. belassen. Gemäss § 14 Spezialzone Grossacher und Grändel SpG wird folgendes bezüglich der Kiesgrube in die BNO festgelegt werden: 7 Die Kiesgrube ist für die nachfolgende Hauptnutzung, innerhalb des bewilligten Abbauperimeters auf 398.50 m. ü. M. mit entsprechender Verdichtungs- pflicht aufzufüllen. Bis zur Bebauung der Auffüllungsgebiete sind die Flächen mit einer Humusschicht von 10 cm zu versehen, es ist eine natürliche Versickerung zu ermöglichen. Die Böschungen der Gruben sind gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen im Verhältnis 1:3 (Höhe:Breite) ohne Einfriedungen auszuführen und zu begrünen.
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	Die Anliegen wurden im Masterplan erarbeitet und werden auch in die Revision der BNO eingefügt.



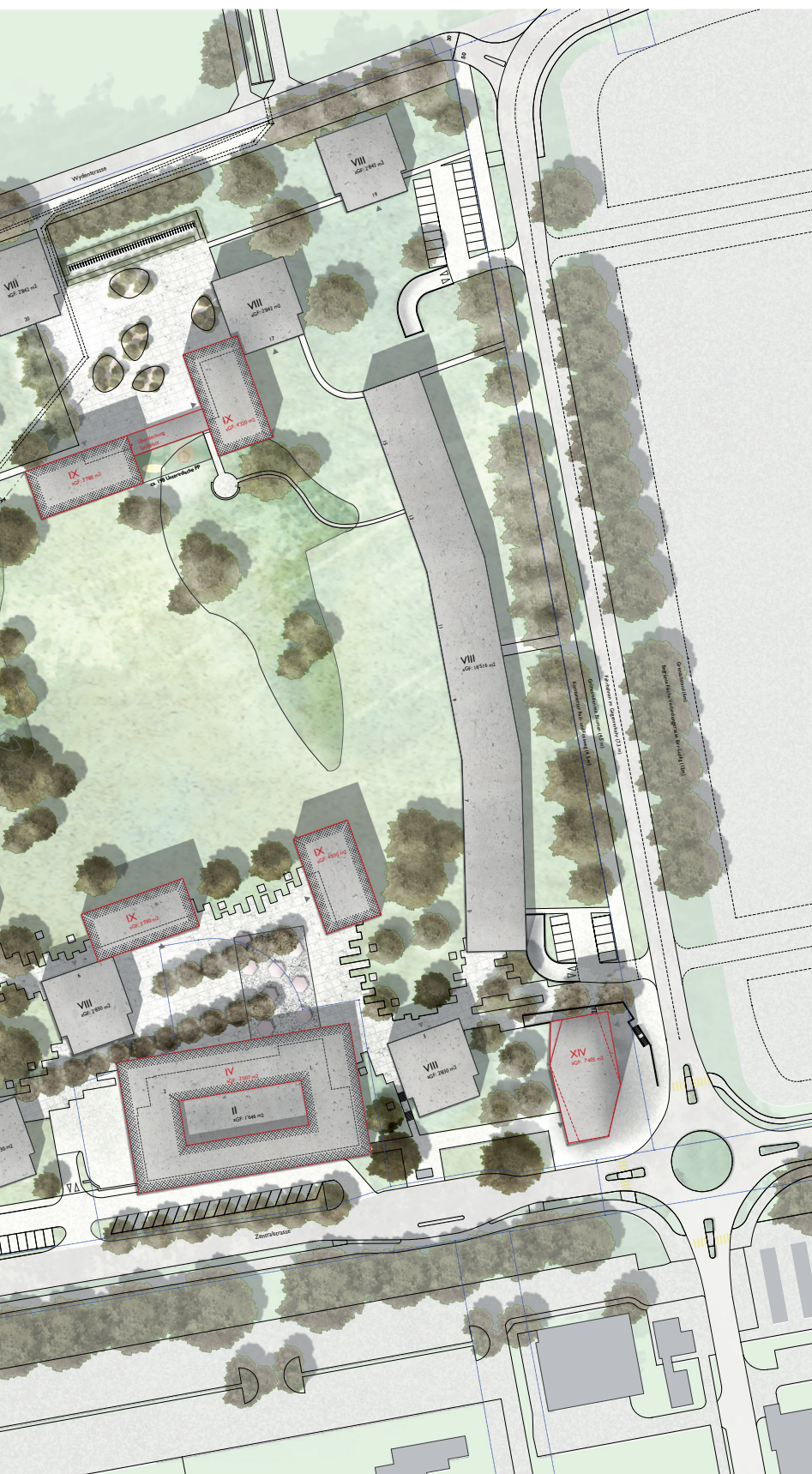
11 Dokumentation

Anhang 1	Umgebungsplan Planungsvision*
	Erdgeschossplan Planungsvision*
Anhang 2	Einteilung Teilgebiete 1-6
	Parkplatzberechnung Gebiete 1-6 Bestand und Bedarf nach SN Norm 640 281
Anhang 3	Übersichtsplan Teilgebiete 1-7 innerhalb Masterplanperimeter
	Zusammenstellung Parkplätze und Fahrten nach Teilgebiet (gemäss SN Norm 640 281)
Anhang 4	Berechnung Ausnutzungsziffern Masterplanvision
Anhang 5	Entwicklungsschritte Mst. 1:5000
Anhang 6	Masterplankarte Baufelder und Bebauungsregeln*
Anhang 7	Masterplankarte Nutzung*
Anhang 8	Masterplankarte Freiraum*
Anhang 9	Masterplankarte Verkehr*

*ohne Massstab



ANHANG 1



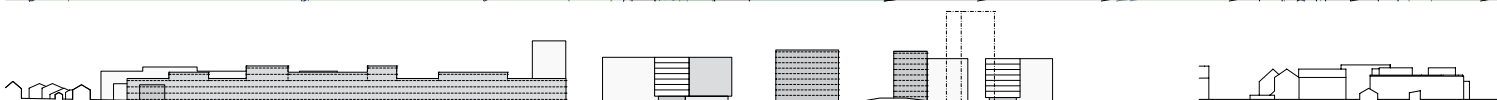
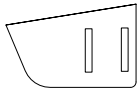
Visualisierung Piazza Wyde



Visualisierung Zeilenbebauung



Visualisierung Parkanlage



Längsschnitt A, M 1:1000

ANHANG 1



Querschnitt B. M 1:1000



1. Entwicklungsschritt - in 5 Jahren



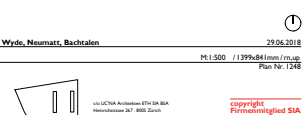
2. Entwicklungsschritt - in 15 Jahren
M | \$000

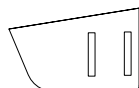


3. Entwicklungsschritt - in 25 Jahren
M | 5000

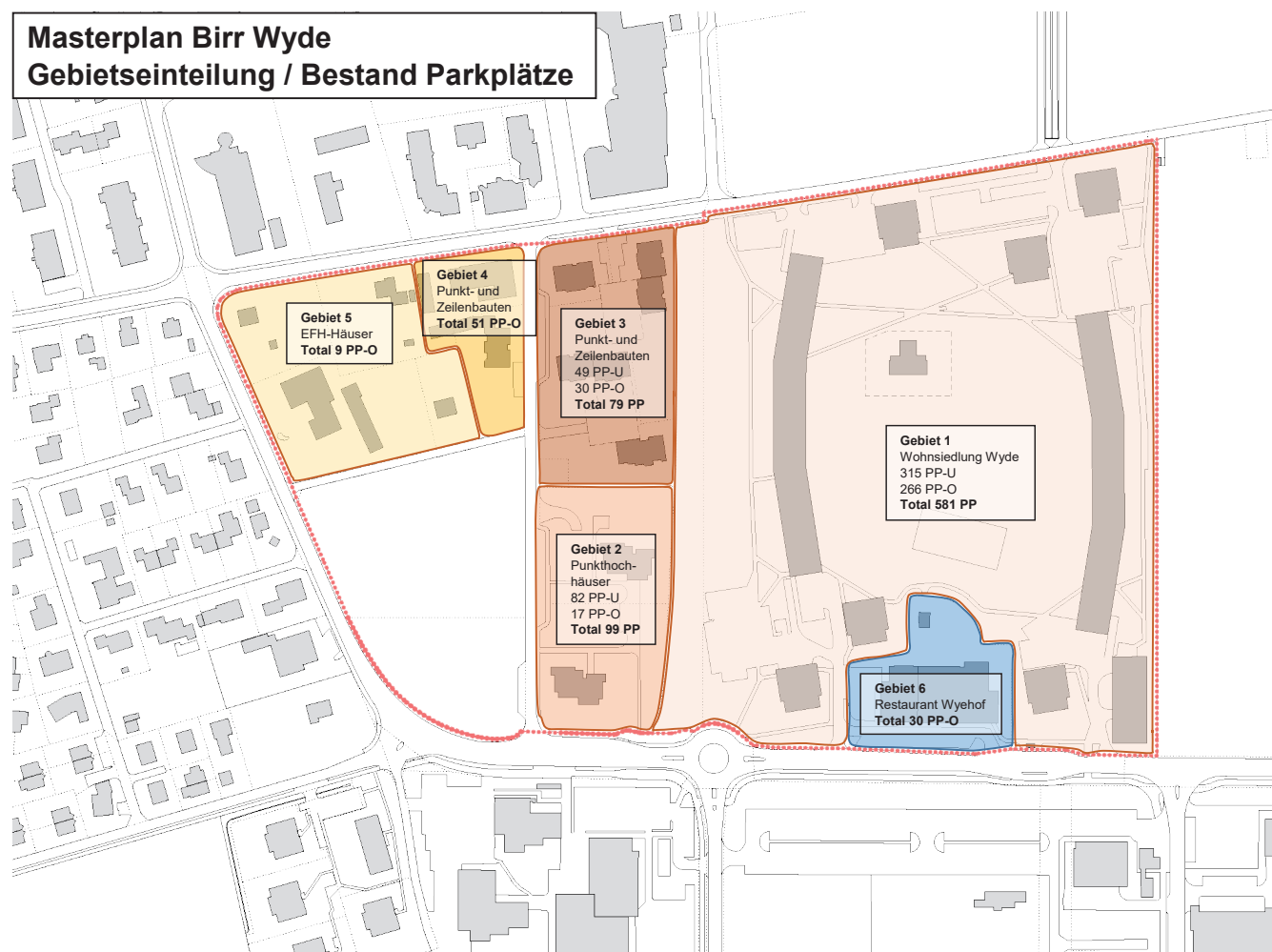


4. Entwicklungsschritt - in 50 Jahren
M 1:5000

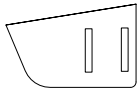




Masterplan Birr Wyde Gebietseinteilung / Bestand Parkplätze



Gebietsnummer	Gebäudenummer	Nutzungen	Anzahl Wohnungen	Bestand Anzahl Parkplätze			Differenz zu VSS-Norm 640 281 *	Bemerkungen
				PP-U	PP-O	Total		
1	Punkthäuser							* 1 PP / Wo für Bewohner
		3 Wohnen	23					0.1 PP / Wo für Besucher
		4 Wohnen	28					529 PP + 53 PP = 582 PP
		6 Wohnen	25					
		17 Wohnen	27					
		19 Wohnen	27					
		20 Wohnen	27					
	Total		157	131				
	Langhaus Ost							
		5 Wohnen	30					
		7 Wohnen	30					
		9 Wohnen	30					
		11 Wohnen	30					
		13 Wohnen	32					
		15 Wohnen	32					
	Total		184	92				
	Langhaus West							
		8 Wohnen	30					
		10 Wohnen	30					
		12 Wohnen	32					
		14 Wohnen	32					
		16 Wohnen	32					
		18 Wohnen	32					
	Total		188	92				
	Gesamttotal		529	315	266	581	PP-Bedarf erfüllt	
2	Punkthochhäuser							* 1 PP / Wo für Bewohner
		2 Wohnen	40	40				0.1 PP / Wo für Besucher
		4 Wohnen	42	42				82 PP + 8 PP = 90 PP
	Gesamttotal		82	82	17	99	PP-Bedarf leicht übertroffen	
3	Punkt- und Zeilenbauten Nord							* 1 PP / Wo für Bewohner
		16 Wohnen	7					0.1 PP / Wo für Besucher
		18 Wohnen	7					48 PP + 5 PP = 53 PP
		20 Wohnen	7					
	Total		21	22	16	38		
	Punkt- und Zeilenbauten Süd							
		6 Wohnen	13					
		8 Wohnen	7					
		10 Wohnen	7					
	Total		27	27	14	41		
	Gesamttotal		48	49	30	79	PP-Bedarf klar übertroffen	
4	Punkt- und Zeilenbauten							* 1 PP / Wo für Bewohner
		13 Wohnen	7	0	18	18		0.1 PP / Wo für Besucher
		14 Wohnen	6	0	16	16		7 PP + 1 PP = 8 PP
		Gewerbe		0	18	18		6 PP + 1 PP = 7 PP
								Annahme DL kundenintensiv: 700 m2 (14 PP + 7 PP = 21 PP)
	Gesamttotal		13	0	52	52	PP-Bedarf klar übertroffen	Total 36 PP
5	Einfamilienhäuser							* 1 PP / Wo für Bewohner
		1 Wohnen	1	0	5	5		0.1 PP / Wo für Besucher
		2 Wohnen	1	0	1	1		4 PP + 1 PP = 5 PP
		3 Wohnen	1	0	1	1		
		12 Wohnen	1	0	3	3		
	Gesamttotal		4	0	10	10	PP-Bedarf klar übertroffen	
6	Zeilenbau (Restaurant Wyde)							* Fläche pro Sitzplatz: 1.7 m2, 0.3 PP / Sitzplatz
		1+2 Restaurant		0	30	30		Annahme 1000 m2
								1000 m2 / 1.7 m2 = 590 Sitzplätze
								0.3 * 590 Sitzplätze = 177 PP
	Gesamttotal		0	0	30	30	PP-Bedarf klar untertroffen	Hinweis: Im spezifischen Projekt, Kantine (nur Mittag)
1 bis 6							PP-Bedarf klar übertroffen	Bedarf: 766 PP (exkl. Restaurant)
Gesamttotal gesamtes Masterplangebiet				446	405	851		Bestand: 821 PP (exkl. Restaurant)



Masterplan Birr Wyde, Neumatt, Bachthalen

Einteilung Masterplanperimeter in Teilgebiete



Bestand (Parkplatzerfassung und Fahrtenzahl)			
Teilgebiete	Total PP	Nutzung	Total Fahrten
1	581	100% Wohnen	1453
Total	581		1'453
2	99	100% Wohnen	248
Total	99		248
3	79	100% Wohnen	198
Total	79		198
4	62	90% Wohnen 10% Gewerbe	140
Total	62		164
5	0	keine	0
Total	0		0
6	30	100% Dienstleistung	180
Total	30		180
7	0	keine	0
Total	0		0
Gesamttotal	851		2'242

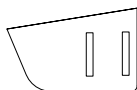
Gemäss Masterplanentwurf (Neu)							
BGF (m ²)	Nutzung	BGF (m ²)	PP Personal/ Bewohner	Fahrten Personal/ Bewohner	PP Besucher/ Kunden	Fahrten Besucher/ Kunden	Total Fahrten
71'756	90% Wohnen	64'580	646	16'15	65	161	1'776
71'756	10% Gewerbe	71'176	144	359	36	144	502
71'756		71'756	789	19'73	100	305	2'278
86'11	90% Wohnen	77'50	77	194	8	19	85
86'11	10% Gewerbe	861	17	43	4	17	60
86'11		86'11	95	237	12	37	273
6'239	90% Wohnen	56'15	56	140	6	14	62
6'239	10% Gewerbe	624	12	31	3	12	44
4'536	100% Verwaltung	4'536	91	227	45	181	408
10'775	Verkaufsfläche	10'775	159	398	54	208	606
2'845	100% (BGF*0.7)	1'991	30	75	70	418	493
13'236	90% Wohnen	11'913	119	298	12	30	328
13'236	10% Gewerbe	1'324	26	66	7	26	93
16'081		15'228	175	439	88	474	913
12'639	95% Wohnen	12'007	120	300	12	30	330
12'639	5% Gewerbe	632	13	32	3	13	44
12'639		12'639	133	332	15	43	374
2'304	100% Gastronomie	2'304	77	462	0	0	77
4'014	Hotel	4'014	80	320	0	0	80
6'318		6'318	157	782	0	0	157
7'405	50% Büro	3'703	74	185	19	74	93
7'405	50% Wohnen	3'703	37	93	4	9	41
7'405		7'405	111	278	22	83	133
133'585		132'732	1'620	4'439	292	1'150	5'589

Zusammenstellung Parkplätze und Fahrten nach Teilgebiet				
Teilgebiete	PP		Fahrten	
	Bestand	Neu	Zusätzliche Parkplätze	Neu
1	581	890	309	1'453
2	99	107	8	248
3	79	213	134	198
4	62	264	202	164
5	0	148	148	0
6	30	157	127	180
7	0	133	133	0
Gesamttotal	851	1'912	1'081	2'242

Berechnung Parkplätze nach SN-Norm 640 281 / Festlegung Fahrtenzahl pro PP und Tag / Annahmen			
Nutzung	Personal / Bewohner	Besucher/Kunden	Besucher/Kunden
Wohnen	1/100m ²	0.1/100m ²	2.5/PP
Gewerbe/Büro	2/100m ²	0.5/100m ²	4/PP
Verwaltung	2/100m ²	1/100m ²	4/PP
Verkauf	1.5/100m ² VF*	3.5/100m ² VF*	6/PP
Gastronomie	6m ² /Sitzplatz	0.2/Sitzplatz	6/PP
Hotel	25m ² /Bett, 0.5/Bett		4/PP

* VF=BGF*0.7
VF=Verkaufsfläche

Einteilung der neuen Parkplatanzahl pro Teilgebiet (1912 PP)			
Teilgebiete	PP nach SN-Norm	PP-U Bestand	PP-U neu ca. PP-O neu ca.
1	890	315	625
2	107	82	118
3	213	49	167
4	264	0	270
5	148	0	150
6	157	0	0
7	133	0	0
Total	1'912	446	1'330



Masterplan Birr Wyde, Neumatt, Bachtalen Grobberchnung Ausnützungsziffer bei typologischer Variante

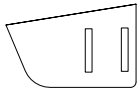
Grundlagen: Grundbuchauszüge, Katasterplan, Masterplanvision 14.06.2018

Anmerkung: Bei den Berechnungen handelt es sich um approximative Werte. Die Zahlen basieren auf den oben aufgelisteten Grundlagen und können Ungenauigkeiten aufweisen. Die Werte haben sich der jeweiligen Planungsphase in ihrer Genauigkeit anzupassen.

Begriffe: GSF: Grundstücksfläche; aGF: anrechenbare Geschossfläche; AZ: Ausnützungsziffer; nüF: Anteil nicht überbauter Fläche inkl. aller Strassen, Wege, Nutz- und Nebennutzflächen im Aussenraum und Freiflächen

Masterplan

Parzelle	Eigentümer	Adresse	GSF	Geschosse	Gebäudeabruck	aGF total	AZ	nüF
197, 199	Hirt	Wydenstr 2, Nidermattstr 1	6'470 m²	2	463 m²	6'981 m²	1.08	70%
				3	456 m²			
				4	468 m²			
				5	563 m²			
198	Bider	Wydenstrasse 12	2'409 m²	2	286 m²	2'684 m²	1.11	64%
				3	216 m²			
				4	366 m²			
200	Braunwalder	Wydenstrasse 14	1'997 m²	2	467 m²	2'694 m²	1.35	51%
				3	300 m²			
				4	215 m²			
201	Fritz	Neumattstrasse 3	1'058 m²	4	269 m²	1'076 m²	1.02	75%
202	Stockwerkeigentüme	Bachtalenstrasse 13	1'869 m²	3	11 m²	1'597 m²	0.85	81%
				4	181 m²			
				5	168 m²			
203	Gemeinde Birr	Strassenparzelle	498 m²		m²	m²	0.00	100%
204, 658	SBS SA	leer	12'453 m²	2	432 m²	12'639 m²	1.01	72%
				3	1'151 m²			
				4	1'093 m²			
				5	790 m²			
594, 723	Swisscanto	Wydenstrasse 16	3'936 m²	3	280 m²	5'376 m²	1.37	80%
				9	504 m²			
724,725	Allianz	Bachtalenstrasse 6,8,10	4'511 m²	3	494 m²	4'450 m²	0.99	73%
				4	742 m²			
206	Stockwerkeigentüme	Bachtalenstrasse 2	4'019 m²	11	381 m²	4'191 m²	1.04	91%
628	Stockwerkeigentüme	Bachtalenstrasse 4	3'753 m²	11.6	381 m²	4'420 m²	1.18	90%
626	Gemeinde Birr	Strassenparzelle	2'381 m²	2	115 m²	1'049 m²	0.44	85%
				3	157 m²			
				4	87 m²			
627	Gemeinde Birr	Strassenparzelle	4'097 m²	3	19 m²	765 m²	0.19	96%
				4	109 m²			
				8	34 m²			
726	Gemeinde Birr	leer	206 m²	4	114 m²	456 m²	2.21	45%
208	UBS	Wyde	61'709 m²		9'141 m²	78'889 m²	1.28	80%
				8	834 m²			
				9	1'768 m²			
				14	499 m²			
1023	Trütsch	Wydenhof	5'000 m²	1.4	1'646 m²	6'318 m²	1.26	27%
				2	2'007 m²			
			116'366 m²		27'207 m²	133'585 m²	1.15	77%



in 5 Jahren



in 15 Jahren



in 25 Jahren



in 50 Jahren

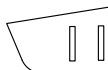
4038 Masterplan Birr Wyde, Neumatt, Bachtalen

29.06.2018

Entwicklungsschritte

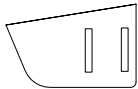
M: 1:5000/DIN A3/lg
Plan Nr. 70

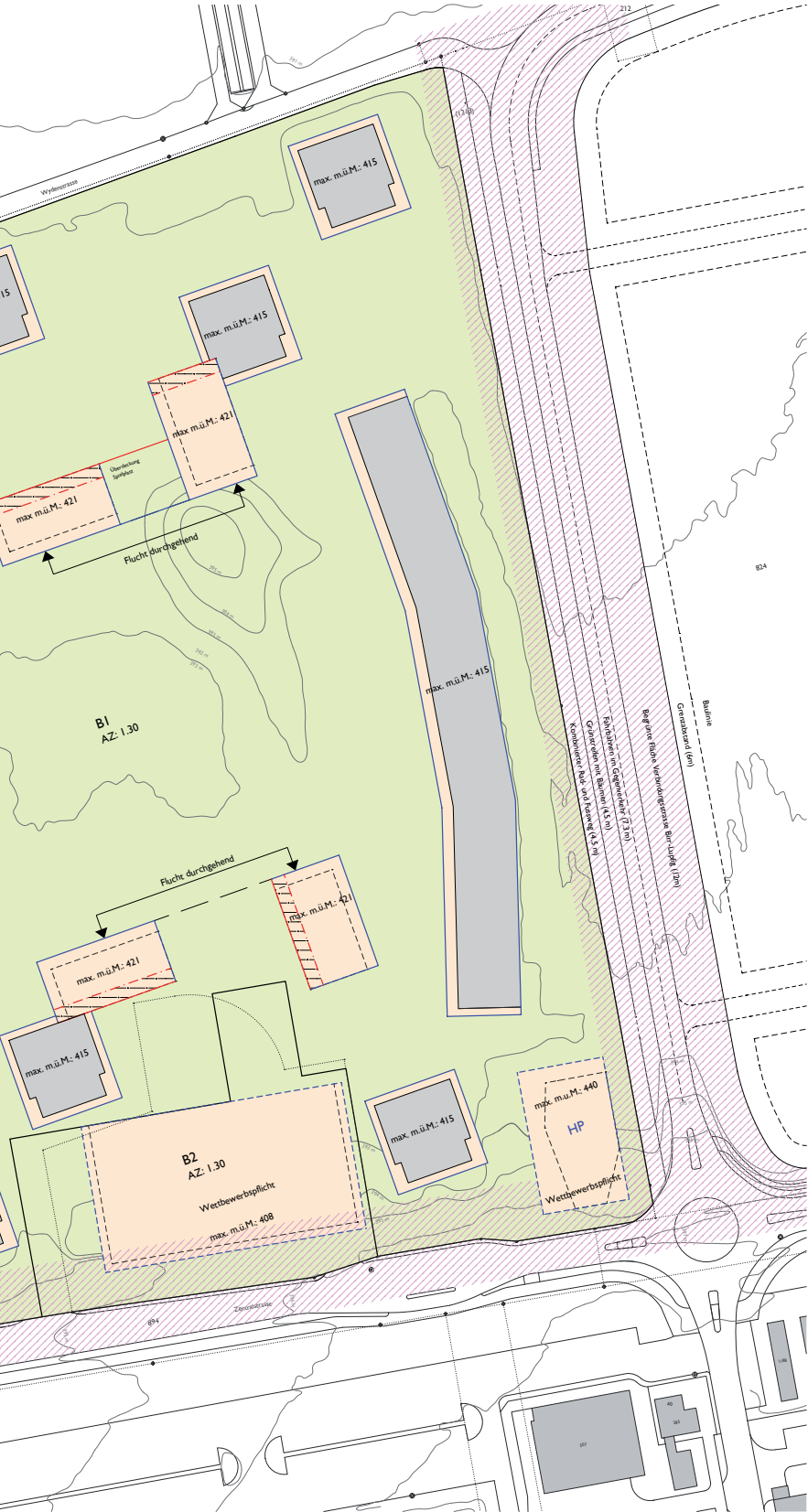
PLANIEGEMEINSCHAFT
MASTERPLAN BIRR
WYDE, NEUMATT, BACHTALEN
UCNA Architekten ETH SIA BSA
durable Planung und Beratung GmbH
STEINMANN Ingenieure und Planer AG



cto UCNA Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267 · 8005 Zürich
+41 44 254 53 53 · mail@ucna.net

copyright
Firmenmitglied SIA





Legende

Masterplaninhalt :

- AI Baufelder
- BI Baufelder mit Gestaltungsplanpflicht
- Baubereich
- Baubegrenzungslinien
- Pflichtbaulinie
- Wettbewerbspflicht
- Durchgang im EG mit minimaler Breite
- HP Hochpunkte
- Gestaltungskonzeptpflicht
- Durchgangsbreite
- Höhenlinien

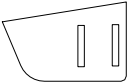
Orientierungsinhalt :

- Bestehende Parzellengrenzen
- Bebauung Masterplanvision
- Bestehende Gebäude

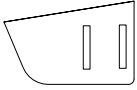


4038 Masterplan Birr-Wyde, Neumatt, Bachthalen
Masterplankarte Baufelder und Bebauungsregeln

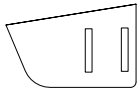
PLANERGEMEINSCHAFT
MASTERPLAN BIRR
WYDE, NEUMATT, BACHTALEN
UCNA Architekten ETH SIA BSA
durable Planung und Beratung GmbH
STEINMANN Ingenieure und Planer AG



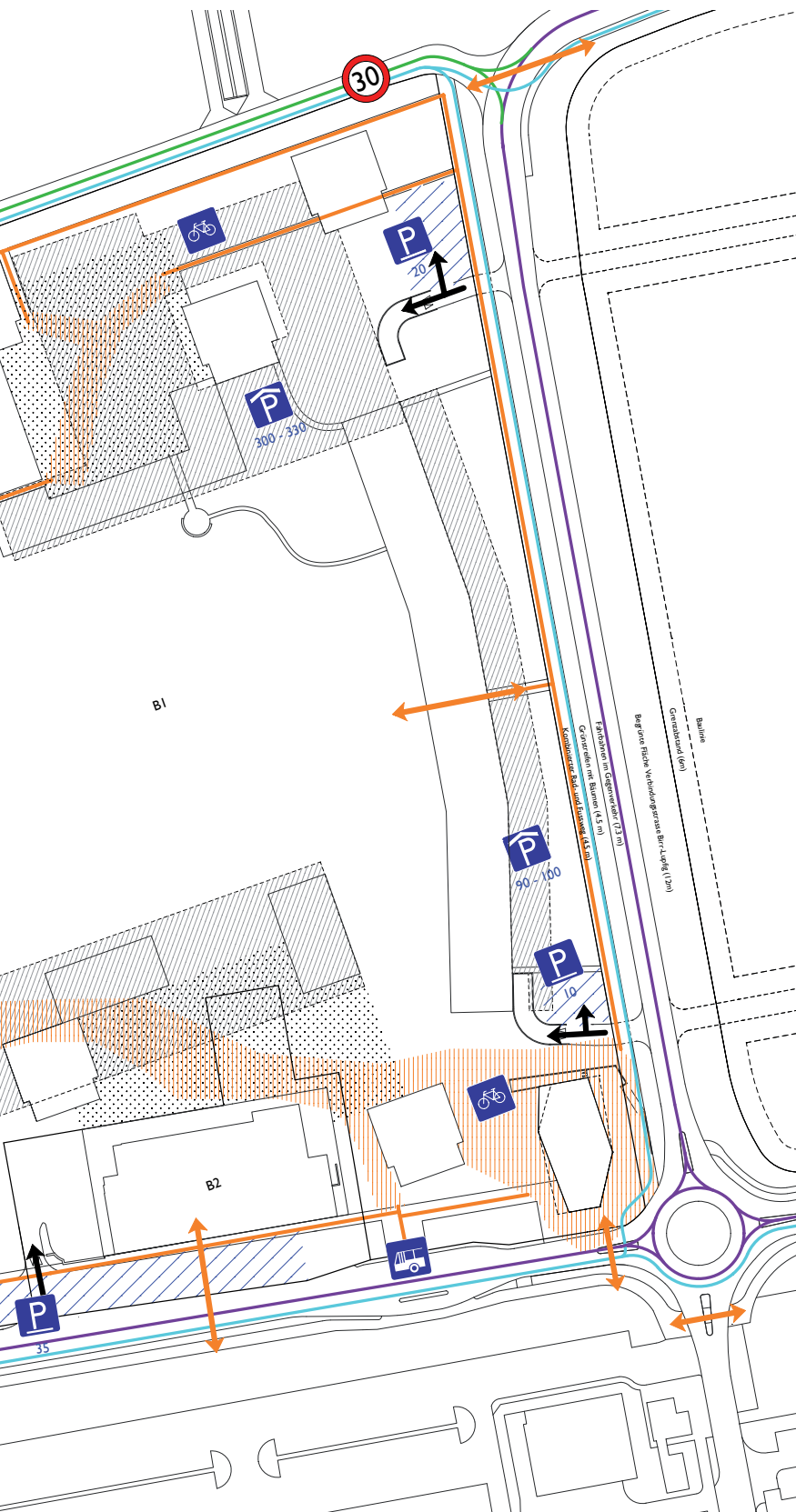
c/o UCNA Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267 · 8005 Zürich
+41 44 254 53 53 · mail@ucna.net











Legende

Masterplaninhalt :

- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse
- Fahrradweg
- Öffentliches Durchgangsrecht
- Öffentliches Durchgangsrecht, Lage unbestimmt
- /// Bereich für Oberflächenparkierung
- Zufahrt / Zufahrt Parkierung

- P Aussenparkplätze mit Richtmenge PP
- P Tiefgarage mit Richtmenge PP
- 🚲 Velostation
- 🚌 Bushaltestelle
- 30 Tempo 30
- Keine Durchfahrt
- ZONE Begegnungszone

Orientierungsinhalt :

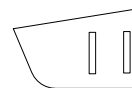
- /// Tiefgarage
- AI Baufelder
- ... Befestigte öffentliche Fläche



4038 Masterplan Birt-Wyde, Neumatt, Bachtalen

Masterplankarte Verkehr

PLANERGEMEINSCHAFT
MASTERPLAN BIRT
WYDE, NEUMATT, BACHTALEN
UCNA Architekten ETH SIA BSA
durable Planung und Beratung GmbH
STEINMANN Ingenieure und Planer AG



c/o UCNA Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267 · 8005 Zürich
+41 44 254 53 53 · mail@ucna.net

