

Anhang 4:

Sondernutzungsvorschriften der Zonen C 1 und C 2, Cityzonen

Sondernutzungsvorschriften "City 1"

Gestützt auf Art. 12 der Zonenordnung vom 5. September 1958 erlässt die Einwohnergemeinde Brugg für das Gebiet der Geschäfts- und Wohnzone C zwischen SBB-Areal, Bahnhofstrasse (ohne Hotel Bahnhof) und Badenerstrasse, sowie der Parzellen Nr. 633, 613 und 2054 östlich der Badenerstrasse nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

Wirkungsbereich

Die Sondernutzungsvorschriften finden Anwendung auf das im Richtplan Nr. 2 durch eine schwarz punktierte Linie umrandete Gebiet.

§ 2

Folgende Pläne bilden integrierende Bestandteile der Sondernutzungsvorschriften:

- 2.1 Baulinienplan Nr. 1 vom März 1968 im Massstab 1:500.
- 2.2 Richtplan (Gestaltungsplan) bestehend aus
 - 2.2.1 Plan Nr. 2 Erdgeschoss
 - 2.2.2 Plan Nr. 3 1. Obergeschoss
 - 2.2.3 Plan Nr. 4 2. und weitere Obergeschosse
 - 2.2.4 Plan Nr. 5 1. Untergeschoss
 - 2.2.5 Plan Nr. 6 2. Untergeschossalle Pläne sind im Massstab 1:500

Das Modell im Massstab 1:200 veranschaulicht den Richtplan (Gestaltungsplan).

Es hat keine rechtliche Wirkung.

§ 3

- 3.1 Der Richtplan (Gestaltungsplan) ist massgebend für die Lage der Gebäude und ihre Gruppierung, für die Gebäudeabstände und die Geschosszahl, für die Anordnung der Zufahrten und Zugänge, der Parkierungs- und Garagierungsanlagen, der Fussgängerflächen und Durchgänge. Die Strassenanlagen sind gelb, Garagierungs- und Parkierungsanlagen blau, die Fussgängerflächen orange eingetragen.
- 3.2 Aufgrund des Richtplanes (Gestaltungsplan) wird eine Landumlegung durchgeführt, wobei jedem Grundeigentümer eine im Rahmen der Gesamtplanung überbaubare neue Parzelle zugeteilt wird. Für die Landumlegung ist die Zustimmung aller Grundeigentümer notwendig. Der Landumlegungsvertrag kann nötigenfalls in Etappen abgeschlossen werden. Die Bruttonutzflächen für jeden Grundeigentümer sind im Richtplan (Gestaltungsplan) enthalten. In jedem Fall ist eine um 10 % höhere Ausnützung gegenüber der bisherigen garantiert.
- 3.3 Die neu zugeteilte Erdgeschossnutzfläche entspricht ungefähr der Hälfte der Altparzelle. Die restliche Ausnützung verteilt sich auf die Obergeschosse.
- 3.4 Das Dach des 1. Obergeschosses muss begehbar und vom Treppenhaus aus zugänglich sein. Es soll als Freifläche und Spielplatz benützbar sein. Es können Oberlichter eingebaut werden.
- 3.5 Gebäude, deren Fensterbrüstungshöhe 12 m ab Oberkante 1. Obergeschoss übersteigt, sind mit Sicherheitstreppenhaus nach den Vorschriften des kantonalen Versicherungsamtes zu versehen.
- 3.6 Um mit dem Richtplan (Gestaltungsplan) den besonderen Bedürfnissen der Grundeigentümer in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht gerecht zu werden, können Abweichungen unter Berücksichtigung der folgenden Grundsätze gestattet werden:

Richtplan (Gestaltungsplan)

- 3.6.1 Sinn und Zweck des wirtschaftlichen und städtebaulichen Zusammenhanges der ganzen Bebauung müssen gewahrt bleiben.
- 3.6.2 Erdgeschoss: Die Fussgängerdurchgänge müssen in genügender Breite erstellt werden und mindestens gemäss Richtplan (Gestaltungsplan) überdeckt sein.
- 3.6.3 1. Obergeschoss: Im Einvernehmen der Grundeigentümer können die im Richtplan (Gestaltungsplan) bezeichneten Teilstücke der inneren Fussgängerstrassen durch Zusammenbau oder durch Überdachung unter- oder oberkant des Geschosses überdeckt werden. In diesem Fall ist genügende Belüftung und Beleuchtung zu gewährleisten.
- 3.6.4 2. und weitere Obergeschosse: Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe gemessen ab oberkant des 1. Obergeschosses. Wird der Baukubus des 1. Obergeschosses nicht nach Richtplan (Gestaltungsplan) voll ausgenützt, so kann die Hälfte der freigelassenen Nutzfläche in den oberen Geschossen zusätzlich erstellt werden. Im gegenseitigen Einverständnis der Grundeigentümer kann geschlossene Bauweise bewilligt werden.

§ 4

Architektonische Gestaltung

Mit Rücksicht auf den kleinteiligen Charakter der Stadt ist eine massstäbliche Gliederung der Bauten anzustreben. Die architektonische Durchbildung, die Materialwahl und die Farbgebung sind so aufeinander abzustimmen, dass ein harmonischer Gesamteindruck erzielt werden kann. Der Stadtrat kann die einzelnen Projekte fachmännisch begutachten lassen.

§ 5

Die rationelle Einteilung des Baugebietes, die sinnvolle Bauweise und die zweckmässige wirtschaftliche Verwendung der Bauten erfordern die Einhaltung der im Richtplan (Gestaltungsplan) für die Geschosse verbindlich festgesetzten Höhenkoten im 1. und 2. Untergeschoss, sowie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss.

Höhenkoten

§ 6

Je nach Nutzungsart der Gebäude sind Personenwagen-Abstellplätze nach den Richtlinien des VSS zu schaffen. Werden Gebäudeteile andern Zwecken zugeführt, so muss die Anzahl der neuen Nutzung angepasst werden. Der Grundeigentümer hat die Plätze auf eigenem Grund laut Richtplan (Gestaltungsplan) selbst zu erstellen. Ist die Errichtung auf eigenem Grund nicht möglich, so wird der Grundeigentümer durch den Stadtrat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen verpflichtet, sofern diese den Benützern des betreffenden Grundstücks dienen und ihre dauernde Verfügbarkeit zugunsten derselben sichergestellt ist. Bestehende Parkplätze der freien als auch der blauen Zone dürfen für reservierte Parkplätze nicht herangezogen werden.

Parkierung

§ 7

Im Interesse der rationellen Ausnützung des verfügbaren Bodens, Erzielung wirtschaftlicher Lösungen und zur Vermeidung von Immissionen sind Parkplätze, Einstellhallen, Heizungen und weitere Einrichtungen nach Möglichkeit zusammenzulegen und gemeinsam zu erstellen.

Gemeinsame
Einrichtungen

§ 8

Vorgärten

Der Landstreifen zwischen Strassengrenze und bebauter Erdgeschossfläche ist als Vorgarten oder Fussgängerfläche zu gestalten. Der Stadtrat kann entsprechende Anordnungen treffen.

§ 9

Subsidiäres Recht

Soweit durch die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten die Zonenordnung und die Bauordnung.

§ 10

Schlussbestimmungen

Die vorstehenden Sondernutzungsvorschriften sind durch den Einwohnerrat beschlossen. Grössere Änderungen des Richtplanes bedürfen der Zustimmung des Einwohnerrates. Der Stadtrat wird mit der Inkraftsetzung und dem Vollzug beauftragt.

Vom Einwohnerrat einstimmig genehmigt in der Sitzung vom 15. November 1968.

Vom Grossen Rat genehmigt am 17. März 1969.