

Stadt Brugg

Gestaltungsplan "Hofacker"

Mitwirkungsbericht

Auswertung der fachlichen Stellungnahme des Kantons Aargau und der Mitwirkungseingaben

Stand: 12. September 2016

Einleitung

Fachliche Stellungnahme Kanton Aargau

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, hat mit Schreiben vom 8. Juni 2016 zu den eingereichten Planungsunterlagen Stellung genommen.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 30. Mai 2016 bis 29. Juni 2016 statt. Während der Auflage sind nachfolgende Eingaben eingereicht worden:

Nr.	Datum	Verfasser/in
1	6. Juni 2016	Dr. Ch. Häuptli, Häuptli van den Bergh Rechtsanwälte Notariat, für die Erbengemeinschaft Baumann-Finsterwald
2	27. Juni 2016	Peter Menziger für Irene und Peter Menziger, Urs Grätzer, Vincenzo Barra, Paolo Mazzola, Dieter und Bernadette Biemann-Telle
3	27. Juni 2016	Peter Heer, Voser Rechtsanwälte, für Tinoph AG
4	29. Juni 2016	Christoph Waller, Waller Rechtsanwalt, für Walter und Verena Messer

Diskussion Projektteam vom 31. August 2016

Vertreter der Stadt Brugg (Monika Klingele Frey, Stefan Zinniker), des Kantons Aargau (Reto Candinas) und der Metron Raumentwicklung AG (Saša Subak) haben die Stellungnahme und die Eingaben am 31. August 2016 diskutiert und Empfehlungen zuhanden des Stadtrates Brugg formuliert.

Versand und Publikation des Mitwirkungsberichts

Alle Mitwirkenden (inkl. die juristischen Vertretungen) erhalten per Post einen Mitwirkungsbericht zugestellt. Der Mitwirkungsbericht ist mit den Unterlagen zum Gestaltungsplan auf der Homepage der Stadt Brugg aufgeschaltet.

Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung werden die Entwürfe gemäss § 24 Abs. 1 BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen werden schriftlich über die öffentliche Auflage und Publikation informiert. Die Entwürfe mit Erläuterungen und der Vorprüfungsbericht liegen bei der Abteilung Planung und Bau auf und können während der Bürozeit eingesehen werden.

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BauG sind ebenfalls berechtigt, Einwendungen zu erheben. Einwendungen sind schriftlich beim Stadtrat einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kapitel/Nr.	Mitwirkende	Eingaben	Stellungnahme / Behandlung SR
Fachliche Stellungnahme Kanton			
2.2	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Die vorgesehenen Abweichungen und das bessere Ergebnis sind in einer Stellungnahme durch eine qualifizierte Fachperson aufzuzeigen (gemäss § 8 Abs. 3 BauV)	Die Stellungnahme wird durch die Stadtplanerin, Monika Klingele Frey, ausgearbeitet. Sie wird zum Zeitpunkt der abschliessenden Vorprüfung des Kantons vorliegen. Beides sind Bestandteile der öffentlichen Auflage.
3.3.1	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Die Zweckmässigkeit des Quartierladens ist städtebaulich zu begründen und der Planungsbericht entsprechend anzupassen.	Der Planungsbericht wird um entsprechende Hinweise aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) ergänzt.
3.3.2	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Der Umstand, dass im Teilbereich I, ausser der Erschliessung, keine weiteren Festlegungen gemacht werden und die BNO gelten, ist im Planungsbericht klarer aufzuzeigen.	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Zusätzlich sollen die SNV dahingehend ergänzt werden, dass Neubauten im Teilbereich I nur bei vorgängiger Ergänzung des Gestaltungsplans möglich sein sollen.
	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Es wäre erstrebenswert, die Qualitätsvorgaben (Planungsbericht Seite 18) in die Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufzunehmen.	Die SNV enthalten genügend qualitätssichernde Bestimmungen (u.a. § 11 Abs. 1, § 13 und § 21). Zusätzliche Vorschriften sind nicht zweckmässig. Sie bergen die Gefahr, dass das Verfahren noch weiter verzögert wird.
	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Mit Mindestvorgaben zur Nutzung (z. B. Mindestgeschosszahl) sollen die ortsbaulichen Ziele im Baubereich C umgesetzt werden.	Dem Antrag des Kantons wird zugestimmt und die SNV entsprechend geändert (Mindestgeschosszahl für Baubereich C, siehe unten).
3.3.3	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Beim Anschluss Dorfstrasse und der Baustellenzufahrt fehlen die Sichtzonen.	Die Sichtzonen werden im Situationsplan ergänzt.
3.3.4	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Die neue Erschliessungsstrasse ist aus zu parzellieren, oder es sind Baulinien festzulegen.	Die neue Erschliessungsstrasse wird mittels Strassenlinien rechtlich gesichert. Dies erfolgt im Situationsplan des Gestaltungsplanes.
3.3.5	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Die Bestimmung der Lärmvorschriften ist zu ergänzen. Demnach dürfen die Baubereiche D und E erst überbaut werden, wenn Neubauten in den Baubereichen A und B realisiert worden sind.	Dem Antrag des Kantons wird nicht gefolgt, weil dadurch der Handlungsspielraum der betroffenen Grundeigentümer zu stark eingeschränkt würde. In den SNV wird eine alternative Lösung für die Sicherstellung des Lärmschutzes aufgenommen (Lärmgrundriss).

3.4.2	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	§ 5 SNV an altrechtliche Begriffe und Messweisen anpassen. Zulässigkeit von Bauten ausserhalb der Baubereiche klären.	Es wird geprüft, ob die §§ 5 und 6 SNV zusammengefasst und vereinfacht werden können.
	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	§ 6 SNV an altrechtliche Begriffe und Messweisen anpassen.	siehe oben
	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Für die Baubereiche sollte eine minimale Ausnutzung bzw. eine Mindestgeschosszahl vorgegeben werden.	Im Sinne der verdichteten Bauweise wird für den Baubereich C eine Mindestgeschosszahl von 3 Vollgeschossen vorgegeben.
	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Die Bestimmungen zum Freiraum in § 13 SNV sind um quantitative Angaben zu ergänzen und im Planungsbericht auszuführen.	Das vorgeschriebene Konzept und die inhaltlichen Vorgaben reichen aus, um einen qualitativ hochstehenden Freiraum sicherzustellen. Weitere Ergänzungen sind nicht zweckmässig.
	Departement BVU Stellungnahme vom 6.6.16	Anpassung der Lärmvorschriften in § 17 SNV.	Dem Antrag des Kantons wird nicht gefolgt. Stattdessen wird in den SNV eine alternative Lösung aufgenommen.
Mitwirkungseingaben			
1.1	EG Baumann-Finsterwald Stellungnahme vom 27.6.16	Im Zwischenbereich Teilgebiet III / Teilgebiet IV sind im Teilgebiet III trennende Elemente zuzulassen, maximale Höhe 2 m. Der GP und die SNV sind entsprechend zu ergänzen.	Einfriedungen sind gemäss § 6 Abs. 3 SNV bereits zulässig.
1.2		Im Teilgebiet IV ist eine effiziente Lärmschutzmassnahme auf die 2 m-Baulinie des Fussweges zu erstellen. Demzufolge sind die SNV zu ergänzen.	Ein Bauprojekt, welches zu übermässiger Lärmbelastung auf den Nachbarliegenschaften führt, ist in Brugg aufgrund übergeordneter Bestimmungen (Umweltschutzgesetz) nicht bewilligungsfähig.
1.3		Für den Baubereich C soll eine Gebäudehöhe von 11.00 m gelten.	Im Baubereich C sollen publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Für diese Nutzungen sind überhohe Erdgeschosse (z. B. Verkaufsgeschäft) zwingend notwendig. Die Gebäudehöhe von 15.00 m ergibt sich aus dem überhohen Erdgeschoss (4.50 m), den drei Obergeschossen (3 x 3.20 m = 9.60 m) und der festen Brüstung (0.9 m). Das realisierbare Bauvolumen wird indirekt zudem über die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche von 2'550 m ² im Baubereich C begrenzt.

1.4		Die Planungsgrundlagen im Anhang der SNV sowie im Planungsbericht sind veraltet und irreführend. Für die öffentliche Auflage sind diese Grundlagen zu aktualisieren und es ist das effektiv Beabsichtigte in Plan und Modell darzustellen.	Der Gestaltungsplan sieht nicht vor, das Richtprojekt 1:1 umzusetzen. Beim Richtprojekt handelt es sich um das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie im Auftrag der Stadt Brugg, welche eine Grundlage bildete für die Festlegungen im Gestaltungsplan. Das Richtprojekt und die städtebaulichen Richtlinien im Anhang der SNV sind bei der Beurteilung der Bauprojekte beizuziehen.
2.1	Peter Menziger et al. Stellungnahme vom 27.6.16	Das Nutzungsmass der einzelnen Baufelder ist auf ein für die Nachbarschaft erträgliches, das bestehende angrenzende Quartierbild respektierende Mass zu reduzieren. Ein solches Mass dürfte bei ca. 0.65 liegen.	Das Planungsgebiet "Hofacker" wird sowohl in der Stadtentwicklungsstrategie als auch im Räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) als Gebiet mit Verdichtungspotenzial bezeichnet. Die gemäss GP zulässige Ausnützungsziffer (AZ) beträgt maximal 0.75. Im Bereich der Wohnzone W2 beträgt die AZ 0.73, im Bereich der WG2 0.81. Die haushälterische Nutzung des Bodens liegt im öffentlichen Interesse und ist ein Gebot der Stunde. Aus raumplanerischer Sicht ist das mit dem GP vorgesehene Nutzungsmass zu unterstützen, zumal mit dem Richtprojekt auch der Nachweis erbracht worden ist, dass sich die Baumasse gut in das Ortsbild einfügen lässt.
2.2		Die Geschosszahl in den Baufeldern, die an die bebauten Grundstücke angrenzen, ist auf das in der Zone W2 zulässige Mass zu reduzieren. Ein allfälliges Attikageschoss ist in den Plänen mit Mantellinien zu definieren. Ein solches Geschoss müsste gegenüber den Nachbargrundstücken um mindestens das Mass seiner Höhe zurückversetzt angeordnet sein.	Gemäss § 5 BNO kann der Stadtrat im Rahmen von GP zusätzliche Geschosse bewilligen. In den Baubereichen D und E wird ein zusätzliches Geschoss ermöglicht, in den Baubereichen A bis C zwei, wobei in den Baubereichen A und B eines der zusätzlichen Geschosse als Sockelgeschoss ausgebildet werden muss.
2.3		Es sind gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die zonengemässen Abstände einzuhalten. Übersteigt die Geschosszahl 2	Der zonengemässe (kleine Grenzabstand) für eine drei- bzw. viergeschossige Wohnzone beträgt 5 m resp. 6 m. Die Baubereiche E und C halten diese Abstände gegenüber den Mitwirkenden ein. Beim

		Vollgeschosse, sind die Abstände entsprechend zu vergrössern. Ebenso sind die Abstände vor nicht quartierüblich langen Fassaden zu vergrössern.	Baubereich D gibt es eine Unterschreitung von 0.3 m bis 1.0 m. Der Baubereich D wird so verkürzt, dass der Grenzabstand gemäss Regelbauweise (5 m) eingehalten wird. In § 11 SNV ist vorgeschrieben, dass pro Baubereich zwei versetzt zueinander angeordnete Bauten zu erstellen sind. Damit ist die Länge der Baubereiche nicht gleichzusetzen mit der Länge der zukünftigen Neubauten. Zudem gibt es in der BNO Brugg keine Vorschriften über die maximale Gebäudelänge. Die Vorschriften im GP sollen nicht strenger ausgestaltet werden, als dies bereits in der BNO der Fall ist.
3.1	Tinoph AG Stellungnahme vom 27.6.16	Bitte bestätigen Sie, dass publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen gemäss § 9 Abs. 3 SNV alternativ und nicht kumulativ zulässig sind.	Der Gestaltungsplan macht keine quantitativen Vorgaben zum Verhältnis von publikumsorientierten Nutzungen bzw. gewerblichen Nutzungen. Die Bauherrschaft ist diesbezüglich bei der Gestaltung des Erdgeschosses frei.
3.2		Wir gehen davon aus, dass die Kosten des Verkehrsknotens auf den Kanton und die Stadt Brugg aufgeteilt werden (§ 17 Kantonsstrassendekret). Es ist Aufgabe der Stadt Brugg, die Quartiererschliessung sicherzustellen.	Die kantonalen Stellen haben wiederholt darauf hingewiesen, dass es sich beim neuen Anschluss um einen Verursacherknoten handelt. Gemäss § 90 Abs. 2 BauG gehen die Kosten zu Lasten der Verursacher. Da der Knoten sowohl privaten wie auch öffentlichen Interessen dient, ist eine Kostenbeteiligung sowohl der privaten Grundeigentümer wie auch der Stadt Brugg vorgesehen. Die entsprechenden Details werden jedoch im Rahmen des Strassenprojekts mit Eingabe des Baugesuchs geregelt und nicht im GP.
3.3		Die Regelung in § 21 Abs. 1 SNV ist überflüssig und sollte gestrichen werden. Der Stadtrat von Brugg ist in der Lage, die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem Gestaltungsplan zu überprüfen.	Im Gegensatz zu den Baubereichen A, B, D und E ist der Baubereich C sehr grosszügig dimensioniert und erlaubt keine Rückschlüsse auf die effektive Gestaltung der Neubauten. Dies könnte sich im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens als kritischer Punkt erweisen. Deshalb soll an den Bestimmungen festgehalten werden.
3.4		Die Verweise auf das Richtprojekt in § 21 Abs. 2 SNV muss zwingend weggelassen werden. Auf Anhang A1 ist zu verzichten.	Der Gestaltungsplan sieht nicht vor, das Richtprojekt 1:1 umzusetzen. Beim Richtprojekt handelt es sich um das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie im Auftrag der Stadt Brugg, welche eine Grundlage bildete für die Festlegungen im Gestaltungsplan. Das Richtprojekt und die städtebaulichen Richtlinien im Anhang der SNV sind bei der Beurteilung der Bauprojekte beizuziehen.

4.1	W. und V. Messer Stellungnahme vom 29.6.16	Die Notzufahrt und der öffentliche Fussweg sind in gerader Verlängerung entlang des Baubereichs E zu führen.	Die Erschliessung soll ökonomisch und landsparend erfolgen. Sie befindet sich zwischen 8.5 m und 11 m vom Haus Messer entfernt. Eine Verlängerung der Notzufahrt würde nur die Fahrzeit der Autos verlängern. Mit der vorliegenden Lösung werden die Bewohner auf der Westseite des Baubereichs E zur Tiefgaragenrampe geführt. Die Fussgänger sollen auf direktem Weg das Gestaltungsplangebiet durchqueren können. Eine Linienführung auf der Rückseite des Baubereichs E ist länger und deshalb nicht attraktiv.
		Die Besucherparkplätze sind an der Ostseite des Baubereiches E zu positionieren.	Die Zufahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen soll möglichst kurz sein und den Innenhof nicht belasten. Die Besucherparkplätze befinden sich mehr als 20 m vom Haus Messer entfernt.
		Für den Standort der Entsorgungsanlage ist ein anderer Standort zu suchen.	Die Entsorgungsanlage ist integraler Bestandteil des Freiraumkonzepts. Ihr genauer Standort soll deshalb im Rahmen der Konzeptarbeiten definiert werden. Der Gestaltungsplan wird entsprechend angepasst.
		Die Standorte von Spiel- und Ruheplätzen sowie der Veloabstellplätze ist im Situationsplan festzulegen.	Die Spiel- und Ruheplätze sowie die Veloabstellplätze sind integrale Bestandteile des Freiraumkonzepts. Ihr genauer Standort soll deshalb im Rahmen der Konzeptarbeiten definiert werden.

Dem Mitwirkungsbericht hat der Stadtrat Brugg am 20. September 2016 zugestimmt.