

Stadt Brugg  
z.Hd. Stadtrat  
Stadthaus  
Hauptstrasse 3  
5201 Brugg

AUFLAGEEXEMPLAR

## GESTALTUNGSPLAN HOFACKER- FACHBERICHT DER STADTPLANERIN

Zürich, 8. November 2016

Sehr geehrter Herr Stadtammann  
Sehr geehrte Frau Stadträtin  
Sehr geehrte Herren Stadträte

Gemäss §3 AbauV muss bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan der Gemeinderat aufzeigen wie diese zu einem besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnis führen. Eine qualifizierte Fachperson soll hierzu Stellung nehmen.

Im Folgenden nehme ich als Stadtplanerin der Stadt Brugg zum „Gestaltungsplan Hofacker“ hinsichtlich städtebaulicher/ landschaftsgestalterischer Qualitätssicherung wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Erarbeitung der „Stadtentwicklungsstrategie“ der Stadt Brugg (2009) wurde das Gebiet rund um den Hofackerweg bereits als Areal mit Verdichtungspotenzial für zusätzlichen Wohnraum identifiziert. Fast zeitgleich hat sich aufgrund der Entwicklungsabsicht eines privaten Grundeigentümers die Stadt Brugg mit dem Thema der parzellenübergreifenden Siedlungsentwicklung im Gebiet „Hofacker“ bzw. entlang der Zurzacherstrasse mit Schwerpunkt im Quartier Lauffohr auseinander gesetzt. Im Rahmen stadtintern geführter Diskussionen, insbesondere im Rahmen von Sitzungen der Bau- und Planungskommission wurden die Nähe zur intakten Natur (Wasserschloss), die charakteristischen ländlichen Strukturen und die besondere Lage als Eingang in die Stadt Brugg als Qualität erkannt. Auch wurde deutlich, dass die gemäss gültiger BNO festgesetzte W2- bzw. WG2-Zone mit Erschliessungsplanpflicht in Richtung Gestaltungsplan ausgedehnt werden sollte.

In Form einer „Städtebaulichen Richtlinie (2010) wurde zwecks baulich-räumlicher/ landschaftsgestalterischer Qualitätssicherung Anforderungen formuliert, die den möglichen nächsten Entwicklungsschritten (Referenzprojekt, Gestaltungsplan) dienen sollten. U.a. wurde die parzellengreifende Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen offenen Bebauungsstruktur und Körnigkeit, die Verbesserung der Quartiersversorgung sowie eine zweckmässige Erschliessung benannt. Hinsichtlich der Ausnützung wurde die Möglichkeit gemäss gültiger BNO plus Anrechnung eines Arealbonus ausgelotet.

Auch im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsplanung wurde im „Räumlichen Entwicklungsleitbild“ (2015) das Gebiet „Hofacker“ mit Innenentwicklungspotenzial klassifiziert und eine Erhöhung der Dichte vorgeschlagen.

Nicht zuletzt soll das „Entwicklungskonzept Zurzacherstrasse“ (2016) erwähnt werden, in welchem Siedlung und Verkehr integral gedacht und in Form eines „Zielbildes 2040“ konzipiert vorliegt. Für das Quartier Lauffohr und für das Gebiet „Hofacker“ als Teil davon, soll die Entwicklung so gesteuert werden, dass die ortsbauliche Eigenständigkeit des Ortsteils auch in Zukunft ablesbar bleibt. Dazu gehören u.a. eine Längsstellung und Adressierung der Bau-



SEITE 2

ten entlang der Zurzacherstrasse. Insbesondere ist der Eindruck von Rückfassaden zur Zurzacherstrasse zu vermeiden, genauso wie der Bau von Lärmschutzwänden.

Diese über Jahre hinweg vertieft geführte Auseinandersetzung mit dem Gebiet „Hofacker“ und den damit verbundenen formulierten Anforderungen an eine qualitätsvolle Entwicklung, dienten dem hier nun vorliegenden Gestaltungsplanes als Grundlagen und wurden bei der Erarbeitung konsequent eingefordert. Das erarbeitete Referenzprojekt (2012), welches von Stadt und Grundeigentümer gemeinsam mittels Variantenstudium erarbeitet wurde, liegt ebenfalls dem Gestaltungsplan zugrunde. Fest steht, dass die über Jahre hinweg Schritt für Schritt erarbeiteten Grundlagen, Rahmenbedingungen und städtebaulichen Forderungen und Qualitätskriterien Eingang in den hier nun vorliegenden Gestaltungsplan gefunden haben.

Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen vier Teilbereiche (I bis IV) mit zugeordneten Baubereichen (A-E) werden der heterogen Grundeigenstruktur und den entsprechend unterschiedlichen Beteiligungs- und Realisierungsvorstellungen gerecht. Mittels der Festsetzung von Gebäudehöhe in Kombination mit maximaler Anzahl Vollgeschossen (3 bzw. 4) wird dem baulich-räumlichen Kontext Rechnung getragen und die Neubauten fügen sich im Sinne einer sanften Siedlungsentwicklung in die Umgebung ein. Die gegenüber der Regelbauweise leicht erhöhte Nutzungsdichte von gesamthaft 0.8 (Teilbereiche II, III, IV) kann als städtebaulich verträglich erachtet werden.

Der Gestaltungsplan macht zudem dezidierte Aussagen hinsichtlich Gestaltung – ua. Durchgänge zwischen Baubereichen, Notwendigkeit der zusammengebauten/in Höhe und Tiefe versetzt zueinander angeordneten Gebäuden, Definition maximaler Gebäudetiefe, Anordnung Hauszugänge an strassenseitiger Gebäudefassade – was den übergeordneten Ansatz der städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung im Gebiet unterstützt.

Hinsichtlich der Sicherung der Freiraumqualitäten werden im Gestaltungsplan bzw. in den Sondernutzungsvorschriften Anforderungen lediglich in den Grundzügen festgeschrieben. Darüber hinaus wird die Erstellung von Freiraumkonzepten für die jeweiligen Teilbereiche II bis IV vorgeschrieben. Dies ergibt sich vor dem Hintergrund, dass in Anbetracht der unterschiedlichen Nutzungs- und Realisierungsabsichten der Grundeigentümer der Verzicht auf eine einheitliche Gestaltung des Freiraums einher geht. Aus Sicht der Stadtplanerin ist das eine Realität, welche eine grosse Herausforderung an die Qualitätssicherung darstellt. In diesem Zusammenhang wird die Pflicht zur Erstellung von Freiraumkonzepten unabdingbar. Es wird eine anspruchsvolle Aufgabe für die Stadt Brugg sein, im Rahmen der voraussichtlich zeitlich unterschiedlich vorliegenden Baugesuchen den Blick für's Ganze zu behalten.

Besonderer Augenmerk soll an dieser Stelle auf den Baubereich C gerichtet werden. Im Baubereich C sind Wohnungen, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsnutzungen zulässig. Das Erdgeschoss ist den publikumsorientierten/gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Nettoladenfläche von maximal 450m<sup>2</sup> zulässig. Im Fall von Tankstellen dürfen maximal sechs Tanksäulen errichtet werden. Im Vorfeld führte eine mögliche Nutzung der Parzelle durch eine Tankstelle zu intensiven Diskussionen. Im Gestaltungsplan und mit den vorliegenden Vorschriften wird der Forderung nach einer städtebaulich verträglichen Integration einer solchen Nutzung Rechnung getragen. Die Quartiersversorgung kann sogar verbessert werden. Im Zusammenhang mit einer möglichen publikumsorientierten Nutzung im Baubereich C wurde mittels einer Vorstudie ein Direktanschluss vom Bereich an die Zurzachertrasse (K112) untersucht und nachgewiesen. In diesem Sinne wurden Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung zielführend aufeinander abgestimmt.

Aus Sicht der Stadtplanerin kann mit dem vorliegenden Gestaltungsplan der städtebaulichen Qualitätssicherung Rechnung getragen. Die Inhalte des „Gestaltungsplans Hofacker“ sind fachlich versiert formuliert. Die städtebaulichen/ landschaftsgestalterischen Anforderungen

SEITE 3

sind sichergestellt, müssen im jeweiligen Baugesuchverfahren, insbesondere im Hinblick auf den Freiraum, sorgfältig geprüft und konsequent umgesetzt werden.



Monika Klingele Frey  
Dipl. Ing. Stadtplanerin

