

Gestaltungsplan «Rütschi-Hallen»

Stadt Brugg

Mitwirkungsbericht zum Gestaltungsplan «Rütschi-Hallen»

Verabschiedung Stadtrat: 4. November 2020

1 Einleitung

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan Rütschi-Hallen

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 14. September bis zum 14. Oktober 2018. Der Stadtrat informierte die direkt betroffenen Grundeigentümer sowie das umliegende Quartier an der Informationsveranstaltung vom 11. September 2019 über das geplante Richtprojekt und den Entwurf der Gestaltungsplanvorlage: Während der ganzen Mitwirkung war das Planungsdossier auf der Webseite der Stadt Brugg aufgeschaltet und lagen bei der Abteilung Planung und Bau zur Einsichtnahme auf.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden bei der Stadt Brugg zum Gestaltungsplan Rütschi-Hallen fünf schriftliche Eingaben fristgerecht eingereicht.

Diskussion Projektteam vom November 2019 und Mai 2020

Vertreter der Stadt Brugg (Stadtplanerin, Bigna Lüthy), die Bauherren (P4 AG, Philipp Peikert, Patrick Wiesmann), der Fachplaner (Arcoplan AG, Paul Keller) haben die Stellungnahme und Eingaben am 8. November 2019, 17. Februar und am 13. Mai 2020 diskutiert und Empfehlungen zuhanden des Stadtrats Brugg formuliert.

An der Sitzung vom 2. Juli 2020 wurden die Eigentümer und Mieter des Wohlfahrtsgebäudes, die einen Mitwirkungsbeitrag eingereicht hatten zu einem Gespräch eingeladen. Aufgezeigt wurden die aufgearbeiteten Unterlagen sowie der voraussichtliche Umgang mit den Mitwirkungsbeiträgen.

Mit dem Beschluss des Mitwirkungsberichts zum Gestaltungsplänen Rütschi-Hallen am 4. November 2020 durch den Stadtrat Brugg ist die Mitwirkung abgeschlossen.

Versand und Publikation des Mitwirkungsberichts

Alle Mitwirkenden (inkl. die juristischen Vertretungen) erhalten per Post einen Mitwirkungsbericht zugestellt. Der Mitwirkungsbericht ist auch Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Weiteres Vorgehen

Mit dem Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und dem vorliegenden abschliessenden Vorprüfungsbericht des Kantons wird der Gestaltungsplanentwurf Rütschi-Hallen gemäss § 24 Abs. 1 BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen werden schriftlich über die öffentliche Auflage und Publikation informiert. Ausserdem liegen die Dokumente bei der Abteilung Planung und Bau auf und können zu Bürozeiten 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. Die Durchführung der öffentlichen Auflage ist von 13.11.2020 bis 14.12.2020 geplant.

2 Übersicht der Mitwirkungseingaben

Nr.	Name	Adresse	Eingang
1	Hansjörg und Gabriela Lüscher-Keller	Grütstrasse 3, 5200 Brugg	27. September 2019
2	Dr. Urs Mühlebach (Eigentümer Parzelle Nr. 1003) c/o Mühlebach Advokatur	Falkengasse 3, Postfach 3470, 6002 Luzern	8. Oktober 2019
3	August Keller	Dr. K. Rütschi-Strasse 5, 5200 Brugg	10. Oktober 2019
4	Konrad Schafer (Bewohner Wohlfahrtsgebäude)	Cacheiras 33 C, 36988 O Grove (Spanien)	10. Oktober 2019
5	Willi und Susanne Kohler	Dr. K. Rütschi-Strasse 5, 5200 Brugg	14. Oktober 2019

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe (Antrag)	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
1.01	Fahrverbot für Motorfahrzeuge (ausgenommen Zubringer) für a. Einfahrt Dr. K. Rütschistrasse vom Dammweg und b. Einfahrt Schilplinstrasse (Abzweigung Herzogstrasse)	<ul style="list-style-type: none"> - Geplante Zufahrt Tiefgarage vom Dammweg ist logisch / begrüßenswert. - Dr. K. Rütschistrasse und Schilplinstrasse münden in die Gebäude-Parzelle Nr. 2401; hier ist keine Strassenführung ausgeschieden. Zur Verfügung stehender Raum entspricht nicht den Massen einer üblichen Quartierstrasse. Die Strasse wird auch von auswärtigen Fahrzeugen genutzt. Unerwünschter Verkehr sollte bei den Einmündungen unterbunden werden. Mehrverkehr und Schleichverkehr ist durch allgemeine Besucher / Kunden zu erwarten. 	<p>Der Gestaltungsplan legt die Erschliessung für die geplanten Nutzungen im Sinne von § 32 BauG verbindlich fest. Entlang der Dr. K. Rütschistrasse sind 4 und entlang der Schilplinstrasse sind 7 oberirdische Abstellplätze vorgesehen. Insofern dürfte sich die dargelegte verkehrstechnische Problematik gegenüber der heutigen Situation im Bereich der Dr. K. Rütschistrasse und der Schilplinstrasse nur unwesentlich akzentuieren, das diese Abstellplätze grösstenteils bereits heute bestehen. Grundsätzlich werden die Parkplätze so ausgestattet und markiert, dass darauf nur die gemäss Gestaltungsplan Berechtigten ihre Autos abstellen dürfen. Die Ein- / Ausfahrten sind genügend dimensioniert, um den Verkehr - auch unter Beachtung von Fussgängern und Radfahrern - sicher abwickeln zu können. Das Beantragen eines richterlichen Verbots für das Unterbinden des Schleichverkehrs über die private Parzelle Nr. 2401 wird durch die P4-AG angestrebt. Alle Miteigentümer der Privatstrasse müssen sich allerdings mit einem richterlichen Verbot einverstanden erklären. Vorgehen ist ein richterliches Verbot zum Zeit der Baueingabe zu beantragen.</p>	<p>Teilweise wird auf den Antrag eingetreten.</p> <p>Parkplätze werden eindeutig als Besucher resp. Gewerbeparkplätze gekennzeichnet. Das Beantragen eines richterlichen Verbots, um den Schleichverkehr auf der Parzelle Nr. 2401 zu unterbinden wird mit den Eigentümern geprüft und solle voraussichtlich zum Zeitpunkt der Baueingabe beantragt werden.</p>
1.02	Parkplätze so signalisieren, dass die Verkehrsführung klar ist und unnötiger Schleichverkehr via Parzelle Nr. 2401 vermieden wird.	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ausfahrt Dr. K. Rütschistrasse ist die südlichen Seite ist keine Sichtzone / Radius vorgesehen. Aus dem Dammweg verkehrt auch einiger Werkverkehr (Lastwagen). Hier entsteht ein sicherheitstechnisch kritischer Abschnitt. - Einfahrt Schilplinstrasse zur Herzogstrasse mit Schule; zirkulierende und spielende Kinder. Der Fahrzeugverkehr in der Schilplinstrasse ist möglich gering zu halten. 		
2.01	Vorgestelltes Richtprojekt inkl. Akzentuierung Querhalle überzeugt. Von weiteren peripheren Aufstockungen wäre abzusehen.	Neuer Baukörper wird an Südostecke massiver in Erscheinung treten; Gebäudeabstand nur rund 13.5 m, allerdings geringer Bereich indem sich Architektur an bestehender Halle ausrichtet.	Die gemäss Regelbauweise zulässige Gesamthöhe beträgt 14 m. Der Gestaltungsplan lässt lediglich im Bereich der Querhalle eine Aufstockung bis zu 14.50 m zu. Ansonsten bewegen sich die geplanten Gebäudehöhen im Bereich der zulässigen Gesamthöhen gemäss Regelbauweise. Somit wird die gemäss Grundordnung mögliche Neubebauung nur geringfügig und lediglich im Bereich der Querhalle überschritten.	Kenntnisnahme: Es erfolgen keine weiteren peripheren Aufstockungen. Die im Gestaltungsplan zugelassen Gebäudehöhen entsprechen weiterhin dem ursprünglich geplanten Richtprojekt.

Gestaltungsplan «Rütschi-Hallen» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe (Antrag)	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
2.02	Dr. K. Rütschistrasse und Fortsetzung ausserhalb als Verkehrsflächen offenhalten (wie § 9 SNV dies vorsieht).	Verkehrsfläche Dr. K. Rütschistrasse ist über den Perimeter hinaus wichtig und bis zur Schlipplinstrasse frei zu halten, keine Verunklärung durch Hindernisse oder Baukörper, aber Attraktivität für Bewohner steigern, Aufwertungsmassnahme mit 2 bis 3 Bäumen im Grenzbereich 1003 / 1007 / 2401. Richterliches Verbot erwirken, welches den motorisierten Verkehr auf Anstösser und Berechtigte begrenzt.	Grundsätzlich sind keine baulichen Massnahmen an der Dr. K. Rütschi-Strasse und der Schlipplinstrasse vorgesehen. Das Pflanzen von Bäumen wäre zu begrüssen, soll bzw. darf aber dieses Verfahren nicht „belasten“ und ist auf privatrechtlicher Basis weiterzuverfolgen. Die Erwirkung eines richterlichen Verbotes zur Unterbindungen des Schleichverkehrs ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens wird aber wie unter 1.01 beschrieben angestrebt.	Auf den Antrag wird teilweise eingetreten.
3.01	Im weiteren Verfahren Richtprojekt im Massstab 1:100 und Modell über gesamtes Rütschi-Areal vorlegen.	Unterlagen Richtprojekt sind unlesbar und eines offiziellen Verfahrens unwürdig.	Das Richtprojekt entspricht nicht einem Bauprojekt. Darum sind grundsätzliche die A3-Pläne ausreichend und inkl. Beschriftung gut lesbar. Für eine noch bessere Lesbarkeit werden bei der öffentlichen Auflage die Pläne zum Richtprojekt im Massstab 1:200 zusammen mit dem Modell aufgelegt.	Auf den Antrag wird teilweise eingetreten. Die Auflage des Richtprojekts erfolgt im Massstab 1:200. Es werden ebenfalls zwei Modelle aufgelegt.
3.02	Perimeter Gestaltungsplan auf das gesamte Rütschi-Areal ausdehnen. Dafür Ausnützungs- und Parkplatzberechnung auf Parzelle Nr. 2401 auszuweiten.	Abgrenzung macht keinen Sinn. Hinweise im Planungsbericht, dass auch diese Bauten in die Überlegungen miteinbezogen wurden. Chance einer umfassenden Entwicklung wird damit vergeben.	Wie im Planungsbericht in den Kapiteln 1 «Ausgangslage / Perimeter» und 3.1 «Beschrieb Gestaltungsplanperimeter» ausgeführt ist, umfasst der Gestaltungsplan jene Teilbereiche in denen eine bauliche Anpassung erfolgt. Bereits sanierte oder kürzlich bewilligte Bauprojekte innerhalb des Rütschi-Areals werden bewusst nicht in den Perimeter integriert. Leider wurden Bestandteile des Rütschi-Areals etappenweise verkauft und entwickelt, wodurch eine Gesamtbetrachtung und Neuplanung über das ganze Areal nicht umsetzbar war. Mit der heutigen Planung erfolgt eine verhältnis- und zweckmässige Abstimmung mit den angrenzenden Areal-Bereichen.	Auf den Antrag wird nicht eingetreten.
3.03	Signalisation so anpassen, dass mit Fahrverbot für Motorfahrzeuge (ausgenommen Zubringer) Schleichverkehr unterbunden werden kann.	Parzelle Nr. 2401 wird aktuell als Weiterführung der Dr. K. Rütschistrasse ums Wohlfahrtsgebäude genutzt ohne Ausscheidung der Strassenführung. Mit Parkplätzen wird Raum noch weiter eingeschränkt. Situation wurde durch vorgenommenen Rückbau Trennmauer (Grenzbereich 1003 / 2401) weiter verschärft.	Der Gestaltungsplan legt die Erschliessung für die geplanten Nutzungen im Sinne von § 32 BauG verbindlich fest. (siehe weitere Erläuterungen zur Parkierung, Erschliessung und dem Schleichverkehr unter 1.01)	Auf den Antrag wird teilweise eingetreten. Das Beantragen eines richterlichen Verbots, um den Schleichverkehr auf der Parzelle Nr. 2401 zu unterbinden wird mit den Eigentümern geprüft und soll voraussichtlich zum Zeitpunkt der Baueingabe beantragt werden.

Gestaltungsplan «Rütschi-Hallen» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe (Antrag)	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
		Ausfahrt Dr. K. Rütschstrasse auf der südlichen Seite ohne Sichtzone (aber Rechtsvortritt klar) / Dammstrasse mit Lastwagen. Einfahrt Schilplinstrasse mit Schule; hier sind häufig Kinder unterwegs.	Die Ein- / Ausfahrten sind genügend dimensioniert, um den Verkehr - auch unter Beachtung von Fussgängern und Radfahrern - sicher abwickeln zu können. Das Einführen von Tempo 30, wie ursprünglich vorgesehen, konnte aufgrund des Abstimmungsergebnisses 2019 nicht umgesetzt werden.	
3.04	Richtprojekt so anpassen, dass Baudenkmal erhalten bleibt.	Architekturhistorisches Gutachten beurteilt das Industrieareal Rütschi als gelungenen Gesamtentwurf / als Baudenkmal mit vorbildhafter regionaler Bedeutung.	Mit der Erarbeitung des Richtprojektes fand auch auf Basis des architekturhistorischen Gutachtens von Herrn Furter eine detaillierte Auseinandersetzung mit den bestehenden Hallenbauten statt. In den Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem Richtprojekt wurde bei der Gestaltungsplanüberarbeitung noch klarer definiert welche Bauteile zu erhalten sind und als Beurteilungskriterium für das Bauprojekts «der weitgehende Erhalt der bestehenden Bausubstanz» definiert.	Auf den Antrag wird nicht eingetreten, obwohl ein Grossteil der bestehenden Hallenstruktur erhalten bleibt. Für eine Umnutzung und gewünschte Verdichtung des Areal sind aber weiterführende Eingriffe erforderlich.
3.05	Gebäudehöhe ist zu reduzieren.	Auswirkungen des Schattenwurfes, bedingt durch die Aufstockung der Querhalle, dürften massiv sein. Wohnqualität Liegenschaft Dr. K. Rütschstrasse 5 wird stark beeinträchtigt.	Der im Richtprojekt dargestellte 2h-Schatten zeigt, wie die benachbarten Liegenschaften heute und mit der zukünftigen Bebauung über die Zeitdauer von 2h an einem mittleren Wintertag beschattet werden. Vom Wohlfahrtsgebäude ist dabei lediglich die süd-westliche Fassade und nicht die Hauptwohnseite tangiert. Der 2h Schatten zeigt auch, dass nicht der Aufbau der Querhalle primär für die Beschattung des Wohlfahrtsgebäudes ausschlaggebend ist. Es besteht durch den Neubau eine Mehrbeschattung des Wohlfahrtsgebäudes, aber nicht in einem unzumutbaren Mass. Auch eine Neubebauung des Areal gemäss Regelbauweise würde mit grosser Wahrscheinlichkeit zu einer ähnlichen Beschattung führen. (siehe auch Erläuterungen unter 2.01 zur Gebäudehöhe)	Auf den Antrag wird nicht eingetreten.
4.01	Empfehlung; Projekt zurückweisen, bis die Nutzungsplanung rechtskräftig und somit gewährleistet ist, dass dieses auch tatsächlich dem neuen Recht entspricht.	- Grundsätzlich interessantes Projekt mit dem die Fabrikhallen erhalten bleiben. Allerdings wird durch das Projektvorhaben das Wohlfahrtsgebäude beeinträchtigt.		Kenntnisnahme

Gestaltungsplan «Rütschi-Hallen» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe (Antrag)	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägungen (Projektteam)	Stellungnahme / Behandlung Stadtrat
		<ul style="list-style-type: none"> - Entwurf Dienstbarkeiten verunsicherte dann aber (v.a. Klausel Verzicht auf Einwendung). - Schattendiagramm zeigt nun eindeutig, dass mit überdimensionalen Aufbauten eine Beeinträchtigung vorliegt. - Unbegreiflich, dass Gestaltungsplan nur Parzelle Nr. 1007 umfasst. Probleme in Zusammenhang mit Nachbargebäuden werden so kaum erfasst. - Abweichungen zur neuen BNO; auf dieser Basis einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, erscheint unmöglich. 	<p>Grundsätzlich sind Vereinbarungen zu privatrechtlichen Aspekte nicht untersagt. Die Klausel zum Verzicht auf eine Einwendung war unpassend. Betroffene Nachbarn und Eigentümer haben die im GP-Verfahren vorgesehenen Möglichkeiten zur Mitwirkung, zur Einwendung sowie zu einer allfälligen Beschwerde.</p> <p>(siehe Erläuterungen unter 3.05)</p> <p>(siehe Erläuterungen unter 3.02)</p> <p>Die revidierte Nutzungsplanung ist vom Einwohnerrat beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Die neuen BNO-Festlegungen sind innerhalb des Planungspersimeters in keinerlei Hinsicht umstritten. Daher ist es zweckmässig und richtig im Planungsbericht als auch im Fachgutachten auf beide BNO's (rechtskräftig und revidiert) zu verweisen. Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Ein entsprechender Nachweis erfolgt mit dem Fachgutachten. Der Gestaltungsplan kann sowohl auf Basis der heutigen als auch der zukünftigen BNO beschlossen als auch genehmigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf den Antrag wird nicht eingetreten.</p> <p>Auf den Antrag wird nicht eingetreten.</p> <p>Auf den Antrag wird nicht eingetreten.</p>

Gestaltungsplan «Rütschi-Hallen» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe (Antrag)	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Planer
5.01	Der Gestaltungsplanperimeter ist auf das gesamte Rütschi-Areal zu erweitern.	<p>Weder Umnutzung Bürogebäude im Jahr 2010 noch Umnutzung Wohlfahrtsgebäude beeinträchtigen die äussere Erscheinung massgeblich, bzw. nachteilig.</p> <p>Umbenennung Gestaltungsplan Rütschi-Areal in Rütschi-Hallen. Der Bauherrschaft ging es nie um die Arealentwicklung. Einzig in der Parkierung erfolgte eine parzellenübergreifende Planung.</p>	<p>(siehe Erläuterungen unter 3.02) Die Umbenennung des Gestaltungsplans ist daher richtig und bildet den Planungsperimeter ab.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf den Antrag wird nicht eingetreten.</p>
5.02	Die bestehenden Nutzungen sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer und Parkplätze für PW, Motorräder und Velo ganzheitlich zu berücksichtigen.	<p>Die Ausnutzung beträgt beim Tower (2.05), im GP-Areal (0.8). Der Ausnutzungs-Bonus ist entsprechend über das ganze Areal wesentlich höher.</p> <p>Der Schutz des Areals und die sorgfältige Entwicklung werden zu Gunsten von privaten wirtschaftlichen Interessen negiert.</p> <p>Privatschule „Montessori“ wird eingeschnürt. Zu kleiner Pausenhof grenzt unmittelbar an die geplanten Wohn- und Atelierräume.</p>	<p>Das Baugesuch für den Rütschi-Tower war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Richtprojektes bereits weit fortgeschritten und konnte innerhalb eines regulären Baubewilligungsverfahrens erfolgen, da die geplanten baulichen Massnahmen innerhalb der Bestandesgarantie erfolgen. Aus diesem Grund wurden insbesondere die Themen der Durchwegung und Parkierung eng mit dem Bauprojekt des Tower koordiniert.</p> <p>(siehe auch Erläuterungen unter 3.02) Der Gestaltungsplan ermöglicht und sichert insgesamt einen angemessenen Ausgleich zwischen volumetrischer Konzeption und dem Erhalt bestehender Bausubstanz.</p> <p>Alle bestehenden und auch geplanten Nutzungen sind in der Mischzone zulässig. Gegenüber dem Pausenhof der Montessorischule wurden neben einzelnen Wohnnutzungen bewusst Gewerbeflächen geplant.</p>	Auf den Antrag wird teilweise eingetreten.
5.03	Der Verkehr im Quartier ist auf ein Minimum zu reduzieren. Eine entsprechende Regelung ist gleichzeitig mit der Genehmigung zu verfügen.		(siehe Erläuterungen unter 1.01)	Auf den Antrag wird teilweise eingetreten.
5.04	Die Parkierung ist auf das erforderliche Mass zu beschränken.	Am Dammweg werden bestehende Parkplätze aufgehoben und als Vorgärten ausgestaltet. Aussenspielplatz entsteht bei unübersichtlicher Einmündung. Verkehrslage Schilplinstrasse / Dr. K. Rütschistrasse verschlechtert sich.	Die Schilplinstrasse und Dr. K. Rütschistrasse erfahren eine minimalste Mehrbeanspruchung. (siehe Erläuterungen unter 1.01)	Auf den Antrag wird nicht eingetreten.

Gestaltungsplan «Rütschi-Hallen» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe (Antrag)	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Planer
5.05	Stellungnahme beim Dep. BVU, Abt. Raumentwicklung, einholen und im Richtprojekt / im Gestaltungsplan gebührend berücksichtigen.	Ziel eines siedlungs- / landschaftsplanerisch besseren Ergebnisses wird nicht erreicht, sondern eine urban ausgerichtete Verdichtung. Stellungnahme kantonaler Fachstelle und des Verfassers des arch. hist. Gutachtens wäre hilfreich.	Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV widerlegt diese Aussage. Die kantonale Stellungnahme fliesst wie üblich im Rahmen der Vorprüfung ins Verfahren mit ein. Der Vorprüfungsbericht wird ebenfalls öffentlich aufgelegt. Ein weiteres Fachgutachten ist nicht erforderlich.	Auf den Antrag wird teilweise eingetreten. Das Fachgutachten und die Vorprüfung des Kantons liegen vor und werden öffentlich aufgelegt.
5.06	Die max. Höhe der Querhalle auf 358.00 m ü.M. festlegen. Dies entspricht bei der massgeblichen Terrainhöhe von 344.0 m.ü.M einer Fassadenhöhe von 14 m.	Die zulässige Höhe wird um 0.5 m überschritten. Unter Beachtung der gewachsenen Terrainlinie von -1.5 m unter dem Hallenboden um 2 m.	Neu gilt das massgebende Terrain (ursprünglicher Verlauf des Bodens). Der Hinweis ist baurechtlich nicht korrekt.	Auf den Antrag wird nicht eingetreten.
5.07	Im weiteren Verfahren massstäblich korrekte Pläne minimal 1:200 (besser 1:100) auflegen.		Siehe Erläuterungen unter 3.01	Auf den Antrag wird eingetreten. Das Richtprojekt wird im Massstab 1:200 aufgelegt.
5.08	Aussagekräftige Schnitte durch Querhalle bis / mit Bahndamm und durch die Erschliessungszone bis / mit Fassaden Dr. K. Rütschistrasse 5		Das Richtprojekt zeigt in Kombination mit den Modellen gut auf, welche volumetrischen Veränderungen vorgesehen sind und in welchen Relationen diese zur bestehenden Bebauung stehen. Die entsprechende Schnittdarstellung wurde mit Bahndamm und dem Wohlfahrtsgebäude ergänzt.	Auf den Antrag wird eingetreten. Die Schnittdarstellung wurde entsprechend ergänzt.
5.09	Gipsmodell in geeignetem Massstab über gesamtes Areal vom Bahndamm bis / mit Mehrfamilienhäuser an der Schiplinstrasse und von Herzogstrasse mit EFH bis Schöneeggstrasse (WG3).		Die Modelle werden für die öffentliche Auflage im bereits vorhandenen Massstab und Perimeter aufbereitet und ebenfalls aufgelegt.	Auf den Antrag wird teilweise eingetreten. Es werden zwei Modelle aufgelegt.
5.10	Aussagekräftiges Schattendiagramm vorlegen.	Höhe / Nähe der 2-geschossigen Aufbauten führen zu Einsicht / Beschattung, v.a. 2. Jahreshälfte. Verputzte Kompaktfassaden, Holzkonstruktionen auf der Pergola, Asphaltbeläge im Hofbereich werden mangels Sonnenbestrahlung und bleibender Feuchtigkeit mit Flechten, Moos und im ungünstigsten Fall mit Schimmel behaftet. Eingefordertes Schattendiagramm (Sonnenvverlauf) zeigt dies deutlich.	Im Richtprojekt wird neu der 2h-Schatten aufgezeigt. Dieser veranschaulicht wie die benachbarten Liegenschaften heute und mit der zukünftigen Bebauung über die Zeitdauer von 2h an einem mittleren Wintertag beschattet werden. (Siehe auch Erläuterungen unter 3.05)	Auf den Antrag wird eingetreten. Im Richtprojekt wird der 2h-Schatten aufgezeigt.
5.11	Profilierung wesentlicher Eckpunkte.		Eine Profilierung ist im Gestaltungsplanverfahren gesetzlich nicht vorgesehen und ist auch nicht zweckmässig, da auf	Auf den Antrag wird nicht eingetreten.

Gestaltungsplan «Rütschi-Hallen» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe (Antrag)	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Planer
			Stufe des Gestaltungsplans für die Umsetzung des Bauprojekts Spielräume zu gewährleisten sind. Um die Massstäblichkeit des Projekts zu beurteilen ist ein Modell ausreichend.	
5.12	Richtplanung zurückweisen.	<p>Hinweis auf Fachbericht, Punkt 7: <u>Mit den architektonisch bedeutsamen Bauten ist sorgfältig umzugehen.</u> Gemeint sind alle Bauten, auch das Bürohaus und das Wohnfahrtsgebäude. <u>Wesentliche Elemente der bestehenden Baustruktur erhalten</u> (Produktionshalle mit Oblichtern, Querhalle mit Proportionen, filigrane Fassade, Dachlandschaft): Lichtdurchflutete Grosszügigkeit geht durch geplante Ein- und Aufbauten verloren. Schützenswerte Hallendecke wird auf 377 m² aufgerissen. Wintergarten- und Hofsituation wird z.G. eines offenen Hofes aufgegeben. Dämmperimeter wird wesentlich verändert. Querhalle wird sinngemäss mit Tiefgarageneinfahrt belastet. Restliches Volumen gibt einen multifunktionalen Grossraum von 342 m² ab (Turnen, Bewegen, Singen, Versammeln). Innere Akustik wäre verbessert. <u>Alte Baustruktur / Kubatur massstabsgerecht mit der neuen erweitern / verbinden</u> <u>Aussenraumgestaltung auf neue Raumstruktur ausrichten</u> <u>Adresse bilden, die der Charakteristik der Bebauung entspricht.</u> Werden zu wenig respektiert. Verlagerung Gewerbeflächen.</p>	<p>§ 18 SNV umschreibt verbindlich, welche prägenden Bauteile zu erhalten sind: Fassade mit z.B. Stützen, Sichtbacksteinen / Innere Grundstruktur mit z.B. Stützen / Bedachung mit z.B. Vordächern, Ersatz Oblichter. Zudem wird eine Unterhaltspflicht auferlegt und bei allen Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnischen Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen sind die Charakteristiken der heutigen Hallen zu erhalten.</p> <p>Die Gebäude wurden im Rahmender der revidierten Nutzungsplanung weder inventarisiert noch unter kommunalen Substanzschutz gestellt.</p> <p>Die SNV formulieren den Schutzzumfang sehr detailliert und gehen weit über ein übliches Regelmass hinaus. Somit erfolgte die Projektentwicklung mit einem angemessenen Mass an zugestanderer Mehrnutzung und der Verpflichtung zum Erhalt der beschriebenen Bausubstanz. Auf die unmittelbare Nachbarschaft ergeben sich keine übermässigen Beeinträchtigungen.</p>	Auf den Antrag wird nicht eingetreten.
5.13	Gestaltungsplan in dieser Ausformulierung nicht genehmigen.		Ergibt sich in der Konsequenz aus Antrag 5.12	Auf den Antrag wird nicht eingetreten.

