

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

4. September 2020

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.329 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Brugg
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat die Eingabe der Gemeinde vom 10. Juli 2020 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen", Situationsplan 1:250 vom 14. Mai 2020
- Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen", Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 14. Mai 2020

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 14. Mai 2020
- Mitwirkungsbericht zum Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen" vom 14. Mai 2020
- Fachbericht zum Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen" vom 24. Juni 2020
- Architekturhistorisches Kurzgutachten Fabian Furter, Baden, vom 21. November 2016
- Richtprojekt Bebauung p-4 AG, Zug, vom 17. April 2020
- Richtprojekt Umgebung BNP Landschaftsarchitekten, Zürich, vom 13. Mai 2019
- Workshop 3; Varianten I, II, III; p-4 AG, Zug, vom 23. April 2018
- Konzept Städtebau p-4 AG, Zug, vom 22. November 2017
- Abklärungen Altlasten, Schreiben BVU/AfU, vom 31 März 2015
- Lärmgutachten Parzelle 1007 Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich, vom 08. April 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die auf der Parzelle 1007 unterhalb eines Bahndammes (SBB-Linie DfA 648 und 700) befindlichen Gebäude der Rütschi Pumpen sollen in eine primär dem Wohnen dienende Überbauung umgenutzt werden. Dabei sollen wesentliche Elemente des architektonisch wertvollen Bestands erhalten bleiben. Das vorliegende bauliche Konzept sieht dabei verschiedene auf das bestehende Fabrikgebäude gesetzte Volumen sowie einen Teilabbruch zu Gunsten eines Innenhofs vor. Der Aussenraum soll im Hinblick auf die geänderte Nutzung umgestaltet werden. In den Perimeter einbezogen wird zudem die heute als Parkplatz genutzte Parzelle 5505. Mit in die Überlegungen einbezogen wurden auch die unmittelbar angrenzenden, jedoch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Gebäude und Anlagen des Rütschi-Areals, wie der Rütschi-Tower (Gebäude Nr. 1476), der ehemalige Bü-

rotrakt (Gebäude Nr. 2773) und das ehemalige Wohlfahrtsgebäude (Gebäude Nr. 1691). Die Erschliessung des Areals erfolgt von Südwesten über den Dammweg (Quartiererschliessungsstrasse). Die Parkierung soll weitgehend im bestehenden Untergeschoss erfolgen.

Als Basis für den Gestaltungsplan dienen ein Richtprojekt zur Bebauung und ein Richtprojekt zur Umgebung. Mit dem Gestaltungsplan sollen die planerischen Rahmenbedingungen für deren Umsetzung festgelegt werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die Vorlage zum Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen" trägt dem raumplanerischen Ziel einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sowohl durch den angestrebten sorgfältigen Umgang mit dem Bestand als auch hinsichtlich der angestrebten Einwohnerdichte angemessen Rechnung.

Das bessere Ergebnis beruht gemäss Fachbericht hauptsächlich auf dem sorgfältigen Umgang mit den architektonisch bedeutsamen Fabrikbauten. Darin wird auch die Unterschreitung der gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erforderlichen Frei- und Erholungsräume begründet. Mit den SNV werden demgegenüber erhöhte Anforderungen an die verbleibenden Flächen gestellt.

Der Gestaltungsplan ist bereits auf das neue Recht der künftigen BNO ausgerichtet, soll jedoch auch in Kraft treten und angewandt werden können, wenn diese noch nicht rechtskräftig ist. Die SNV wurden dementsprechend ausgestaltet.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

Der Einwohnerrat der Stadt Brugg hat an den Einwohnerratssitzungen vom 15. und 22. November 2019 die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (NPSK) mit Ausnahme einzelner Teilrückweisungsanträge beschlossen. Die Planung wurde im Februar 2020 zur kantonalen Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung ist aufgrund von Beschwerden derzeit hängig. Allfällige Änderungen sowie zeitliche Verzögerungen (beispielsweise aufgrund von Beschwerden) sind im weiteren Verfahren jedoch noch möglich. Entsprechend muss ein Vorbehalt bezüglich aller Änderungen im Rahmen des Verfahrens zur Nutzungsplanungsrevision angebracht werden.

Das weitere Verfahren zum vorliegenden Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen" ist auf das Verfahren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung abzustimmen. Der Gestaltungsplanentwurf ist gemäss Planungsbericht bereits auf das neue Recht gemäss revidierter BNO ausgerichtet. Diese setzt die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) um. Der vorliegende Gestaltungsplan soll jedoch auch in Kraft treten können, wenn die revidierte Nutzungsplanung noch nicht rechtskräftig ist. In diesem Fall ist der Gestaltungsplan auf die geltende BNO der Stadt Brugg vom 6. September 1996 (inklusive Teiländerungen, Stand Mai 2009) abzustützen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrich-

tungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zu mehr als 50 % durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

In den überbauten Bauzonen soll gemäss Richtplan bis 2040 eine Minstdichte von 70 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) erreicht werden (Zielwert für Raumtyp Kernstädte).

Gestützt auf das Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, sind 25 Wohneinheiten, 3 Atelierwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten vorgesehen. Es kann somit von einer Einwohnerdichte von ca. 70 bis 100 E/ha ausgegangen werden. Gemäss Richtprojekt wird eine Ausnützungsziffer (AZ) von rund 0,83 erreicht. Die mögliche Ausnützung ist damit deutlich höher als die gemäss der BNO vorgesehene Ausnützungsziffer von 0,6.

Im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Zweckmässigkeit, in Bezug auf das Ausmass der Abweichung zur Grundordnung (Ausnützung), wird auf eine langjährige Rechtspraxis abgestützt. Im Sinne der aufsichtsrechtlichen Funktion der Genehmigungsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der deutlichen Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Grundordnung eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. Umso mehr Gewicht ist demnach der gemäss § 3 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) erforderlichen Darlegung und Sicherung des siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses beizumessen.

Aus kantonaler Sicht wird die geplante Erhöhung der Ausnützung gestützt auf die mit dem Richtplan abgestimmten Zielvorgaben zur Einwohnerdichte und in Verbindung mit einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung (zielgerichtete Festlegungen qualitativer Aspekte bezüglich Bebauung, Ausenraumgestaltung und Qualitätssicherung im nachgelagerten Verfahren) positiv beurteilt.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Der Gestaltungsplan hat keine wesentlichen regionalen Auswirkungen. Die regionale Abstimmung ist daher nicht erforderlich.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht liegt das Areal des Gestaltungsplans "Rütschi-Hallen" in einem Gebiet, das gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild Brugg-Windisch für

eine grundsätzliche Ausrichtung auf die Innenentwicklung vorgesehen ist. Das vorliegende Projekt entspricht somit den Entwicklungszielen der Stadt Brugg.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Ortsbild und Städtebau

Das Ortsbild der Stadt Brugg ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend eingestuft. Die betreffende Parzelle befindet sich innerhalb der Umgebungzone XIV "Planmässig angelegte Wohnbebauung seit ungefähr 1920". Für diesen Bereich ist das Erhaltungsziel b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen) anzustreben. Es existiert ein architekturhistorisches Kurzgutachten über das Areal von Fabian Furter (21. November 2016).

Aus fachlicher Sicht wird die Variante, welche den teilweisen Erhalt des wichtigen Fabrikgebäudes vorsieht, begrüsst. Das Richtprojekt zeigt gemäss § 19 Abs. 1 SNV auf, welche Bauteile in welcher Form erhalten werden sollen. Mit einem weitgehenden Erhalt des industriegeschichtlichen Denkmals kann die deutlich erhöhte Ausnützungsziffer (plus 38 % im Vergleich zu den Festlegungen der BNO) und das Nichteinhalten der Grünflächenziffer gemäss revidierter BNO begründet werden.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Gemäss der aktuellen und der revidierten BNO wird verlangt, dass 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) für Kinder und Jugendliche als Spielfläche genutzt werden können. Im Situationsplan ist dafür ein Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen. § 14 Abs. 4 SNV definiert die Anforderungen an die Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie die Möglichkeit zur Leistung einer Ersatzabgabe, falls der geforderte Flächenumfang von 15% der aGF nicht umsetzbar ist.

Gemäss dem Entwurf der BNO-Revision wird in Bezug zur aGF eine Grünflächenziffer von 0,3 verlangt. Gemäss § 13 Abs. 6 SNV wird für das Gestaltungsplangebiet ein reduzierter Grünflächenanteil von 800 m² festgelegt. Bezüglich des Nachweises des besseren Ergebnisses ist eine reduzierte Grünflächenziffer kritisch zu beurteilen. Die Reduktion erfolgt gemäss den Ausführungen im Planungsbericht in Abwägung mit dem Ziel des Erhalts der prägenden Baustruktur. Durch die erhöhten Anforderungen an die Umgebungsgestaltung soll zudem eine überdurchschnittliche Qualität der verbleibenden Grünflächen sichergestellt werden.

3.3.3 Erschliessung

Das Gebiet des Gestaltungsplanperimeters ist zum Dammweg, der Dr. K. Rütischstrasse und der Schilplinstrasse ausreichend erschlossen.

3.3.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Sichtzonen

Bei der Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle zum Dammweg ist eine Sichtzone von 2,50 m/50 m im Situationsplan 1:250 eingetragen. Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass gemäss des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) die Einführung von Tempo 30 im Quartier vorgesehen ist. Nach erfolgter Einführung könnte die Sichtzone auf 2,50 m/25 m reduziert werden. § 9 Abs. 3 SNV sieht die Möglichkeit einer Reduktion der Sichtzone nach erfolgter Einführung von Tempo 30 vor.

3.3.5 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Das Gebiet des Gestaltungsplanperimeters liegt nicht innerhalb des hochwassergefährdeten Gebiets und ist auch nicht von Oberflächenabflüssen betroffen. Daher sind keine Festlegungen notwendig.

Lärm

Gemäss Planungsbericht gilt das Gestaltungsplangebiet als erschlossen. Diese Einschätzung ist nachvollziehbar und begründet. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind. Wie im Planungsbericht korrekt ausgeführt wird, sind dabei die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. Diese betragen gemäss Anhang 4 LSV für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Zur Beurteilung der Eisenbahnlärmbelastung auf dem Gestaltungsplanareal liegt ein Lärmgutachten der Firma Wichser Akustik und Bauphysik AG vor, welches die Lärmbelastung für die Parzelle 1007 aufzeigt. Aus diesen Berechnungen ergibt sich, dass der Nachtgrenzwert im 3. Obergeschoss (OG) des mittleren Gebäudekörpers um 3 dB überschritten wird. Die ausgewiesene Grenzwertüberschreitung ist jedoch nicht massgebend, da beim Richtprojekt im 3. OG bahnseitig keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen geplant sind. Im 2. OG bahnseitig ist der massgebliche Immissionsgrenzwert nachts ebenfalls erreicht.

Die Grundrisse des Richtprojekts können grundsätzlich als lärmgerecht konzipiert eingestuft werden. Da insbesondere die nächtliche Eisenbahnlärmbelastung recht hoch ist, wird empfohlen, vor allem in den OG möglichst viele lärmempfindliche Räume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder zumindest ein seitliches oder komplett lärmabgewandtes Lüftungsfenster vorzusehen. Optimal wäre es, wenn bei den Etagewohnungen im 2. OG die zwei komplett zur Bahnlinie angeordneten Zimmer auch noch auf die lärmabgewandte Seite des Gebäudes verschoben werden könnten.

Störfallvorsorge

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich innerhalb eines Konsultationsbereichs der Eisenbahn (Transport gefährlicher Güter) von 100 m (vgl. Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013¹).

Im Planungsbericht werden mögliche Massnahmen zur Störfallvorsorge dargelegt. Zudem wird gemäss § 17 SNV im Baugesuchsverfahren ein Konzept zum Umgang mit der Störfallvorsorge verlangt. Dies ist sachgerecht.

Belastete Standorte und Altlasten

Ein Teil des Gestaltungsplanperimeters (Parzelle 1007) ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter der Nr. AA4095.0186 eingetragen.

Nach Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

¹ www.ave.admin.ch > medien-und-publikationen > publikationen > strategie-und-planung > planungshilfe-koordination-raumplanung-und-stoerfallvorsorge

Der belastete Standort ist bereits alllastenrechtlich untersucht worden. Die Resultate der Untersuchungen zeigen, dass aktuell vom Standort keine Gefährdung der Umwelt ausgeht. Deshalb ist der Standort als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft worden.

Gemäss § 13 Abs. 5 SNV soll sichergestellt werden, dass durch die Umnutzung des bisher industriell genutzten Areals im Bereich der Umgebungsflächen (Aufenthalts-, Spiel- und Grünflächen sowie begrünter Hof und private Vorgärten) keine erhöhten Schadstoffbelastungen im Boden vorhanden sind.

3.3.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die Stadt Brugg hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV), siehe auch Ziffer 2.2.

Die SNV sind sachgerecht und unterstützen die Zielsetzungen des Gestaltungsplans. Sie sind sowohl mit den Bestimmungen der ABauV als auch mit den neuen Baubegriffen und Messweisen der IVHB vereinbar.

§ 18 Abs. 2 Es wird empfohlen, den weitgehenden Erhalt der bestehenden Bausubstanz als Kriterium für die Beurteilung des Baugesuchs durch den Stadtrat zu ergänzen.

§ 19 Abs. 2 Die Formulierung ist folgendermassen anzupassen:

*"[...] und ein unabhängiges Fachgutachten vorliegt, welches eine solche Sachlage urteilt **bestätigt**."*

3.3.7 Verschiedenes und Formelles

Planungsbericht

Kapitel 2.1: Der Beschluss eines Gestaltungsplans kann nur auf Grundlage geltenden Rechts erfolgen. Das im Planungsbericht beschriebene Vorgehen, wonach der Gestaltungsplan auf das neue Recht abstützt, aber auch dann in Kraft treten soll, wenn die revidierte Nutzungsplanung noch nicht rechtskräftig ist, ist daher – auch wenn die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Stadt Brugg im Verfahren bereits sehr weit fortgeschritten ist – aus rechtlicher Sicht nicht möglich. Die Ausführungen im Planungsbericht sind dahingehend anzupassen, dass der Gestaltungsplan und die dazugehörigen SNV sowohl auf das geltende als auch auf das neue Recht ausgerichtet wurden. Somit besteht je nach Verfahrensstand der Nutzungsplanungsrevision die Möglichkeit, den Beschluss des Gestaltungsplans auf das zu diesem Zeitpunkt geltende Recht abzustützen (vgl. Ziffer 2.2).

Situationsplan 1:250

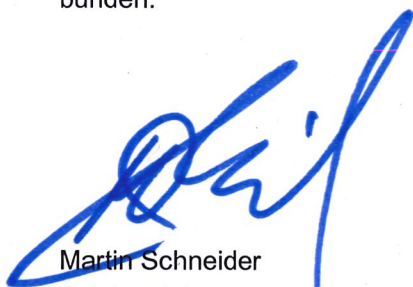
Hinweis: Beschriftungen aus der Amtlichen Vermessung (Parzellennummer und Strassenbezeichnungen) sind mit einem Beschriftungspunkt dargestellt. Aus Gründen der Lesbarkeit wird empfohlen, auf diese Markierungspunkte zu verzichten.

4. Weiteres Vorgehen

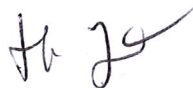
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Hanna Jäggi
Kreisplanerin

