

Fachbericht zum Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“, Brugg Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV

Auftraggeberin:	Stadt Brugg
Objekt:	Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“, Brugg
Standort:	Parzellen 1007 und Teil 5505
Planungsträgerin:	Stadt Brugg, vertreten durch den Stadtrat
Planungsbüro:	arcoplan klg, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
Bauträgerschaft:	p-4 AG, Industriestrasse 22, 6302 Zug
Richtprojekt:	p-4 AG, 6302 Zug, und BNP Landschaftsarchitekten, 8045 Zürich

1. Auftrag

Es geht in diesem Fachbericht um eine Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ gemäss § 8 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV). Demnach gilt es aufzuzeigen, „wie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsplanerisch besseren Ergebnis führen“. Es ist somit fachlich nachvollziehbar darzulegen, inwiefern Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen sind und wie sich diese auswirken.

Gestaltungspläne werden erlassen, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Mit diesem Planungsinstrument soll erreicht werden, dass ein Gebiet architektonisch gut überbaut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt wird. Weiter sollen der Boden haushälterisch genutzt und die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt werden (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne dürfen vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt sowie die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Diese Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV ist mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen. Grundlage zur Erarbeitung und Prüfung des Gestaltungsplans bilden § 21 BauG und § 8 BauV.

2. Unterlagen

Für die Interessenabwägung zwischen der Regelbauweise gemäss allgemeinem Nutzungsplan und den Absichten und Inhalten des Gestaltungsplans stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“, (Situationsplan 1:250, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV), Stand vom 14. Mai 2020
- Richtprojekte Bebauung und Umgebung, p-4 AG und BNP Landschaftsarchitekten, Stand vom 4. Juni 2020, mit Beilagen
- Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg, Stand vom Mai 2009
- Bauzonenplan der Stadt Brugg vom 6. September 1996, Stand vom 18. Februar 2009
- Neue Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonen- und Kulturlandplan der Stadt Brugg, vom Einwohnerrat beschlossen am 22. November 2019

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr Raum Brugg Windisch vom 29. Mai 2017
- Architekturhistorisches Kurzgutachten zum Industrieareal Rüttschi Fluid AG von Fabian Furter, Kunsthistoriker, Baden, vom 21. November 2016
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Räumliches Entwicklungsleitbild Brugg Windisch (RELB) vom 17. März 2015

Der Fachbericht stützt sich im Weiteren namentlich auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), Stand 1. Januar 2016, die Raumplanungsverordnung, Stand 1. Januar 2016, das kantonale Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), Stand 1. Mai 2017, sowie die Bauverordnung (BauV), Stand 1. Januar 2018.

3. Absicht

Mit dem Gestaltungsplan „Rüttschi-Hallen“ werden folgende Absichten verfolgt (vgl. § 1 SNV):

- ein sorgfältiger Umgang mit den architektonisch bedeutsamen Fabrikbauten,
- die Umnutzung, Ergänzung und Erneuerung der ursprünglich gewerblich-industriell genutzten Gebäude in ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Areal,
- die Erhaltung der wesentlichen Elemente der bestehenden Bausubstanz,
- eine ausgewogene, alt und neu massstabsgerecht verbindende Baustruktur und Kubatur,
- eine örtlich differenzierte, auf die neue Nutzung ausgerichtete Aussenraumgestaltung,
- eine besondere, der Charakteristik der Bebauung entsprechende Adressbildung.

4. Vorbemerkungen

4.1. Inhaltliche Abgrenzung dieses Fachberichts

In dieser Stellungnahme geht es um die Frage, ob und inwieweit die im Entwurf des Gestaltungsplans „Rüttschi- Hallen“ vorgesehenen Abweichungen von der Bau- und Nutzungsordnung gemäss § 21 BauG, § 8 Abs. 2 BauV und § 5 BNO mit qualitativen Mehrwerten gegenüber den ohnehin geltenden Anforderungen an einen Gestaltungsplan fachlich plausibel begründet sind. Die Erfüllung der ohnehin geltenden gesetzlichen Anforderungen gemäss § 21 BauG werden im Planungsbericht aufgezeigt und die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit obliegt der kantonalen Vorprüfung gemäss § 23 BauG.

4.2 Räumliche Abgrenzung / Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst nicht nur wegen der heutigen Eigentumsverhältnisse nicht das gesamte frühere Industrieareal, sondern nur die Hallen. Die jüngere Bau- und Nutzungsgeschichte (vgl. Fabian Furter, Kurzgutachten, 2016) und die aktuellen baurechtlichen Voraussetzungen legen es nahe, den Gestaltungsplan auf die Parzellen 1007 sowie 5505 zu beschränken: Der im Jahr 2010 an die Frei Immobau AG übergegangene alte Verwaltungsbau wurde danach für die Montessori- Privatschule umgebaut und renoviert. Das Wohlfahrtsgebäude wurde zum Eigenbedarf von ortsansässigen Architekten umgebaut. Für die Renovation und Umnutzung des Büroturms („Tower“) wurden 2017 und 2018 im Rahmen der Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) Baubewilligungen erteilt. Hierfür bestand ein Anspruch, weil die Bauvorhaben sowohl mit dem heutigen als auch dem künftigen Recht übereinstimmten und der Gestaltungsplanabsicht auf den Parzellen 1007 und 5505 nicht widersprachen. Der vorliegende Gestaltungsplan beschränkt sich daher auf die durch Verlagerung der letzten industriellen Aktivitäten frei werdenden Teile mit den Produktionshallen, die in das Eigentum der p-4 AG übergegangen sind.

4.3 Bezug zur BNO

Weil die Revision der rechtskräftigen BNO vom Einwohnerrat Brugg am 22. November 2019 beschlossen wurde und zurzeit das Genehmigungsverfahren läuft, werden die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sowohl an der noch rechtskräftigen als auch an der neuen Bau- und Nutzungsordnung (nBNO) gemessen. Es ist nicht völlig auszuschliessen, dass der Gestaltungsplan noch vor Inkrafttreten der neuen BNO beschlossen werden kann, weshalb die Abweichungen nachstehend auch gegenüber den Festlegungen der rechtsgültigen BNO für die Regelbauweise beurteilt werden.

4.4 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Das Rüttschi-Areal ist im ISOS in der Umgebungszone XIV mit dem Erhaltungsziel b erfasst. Keines der Gebäude steht unter kantonalem Denkmalschutz. Auch sind die Bauten nicht im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. Eine vertiefte und sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS und mit dem Kurzgutachten über die architekturhistorische Bedeutung des Areals hat im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie und des Gestaltungsplans zu erfolgen.

5. Allgemeiner Nutzungsplan, Regelbauweise

5.1 Rechtsgültige BNO

Gemäss rechtsgültiger Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg (aktueller Stand) befindet sich das Gestaltungsplangebiet „Rüttschi-Hallen“ in der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. In ihr sind Wohn- und Gewerbebauten, Läden, Büros und mässig störende Betriebe zulässig (§ 19 BNO). Die Regelbauweise (§ 10 BNO) wird insbesondere bestimmt durch die Ausnützungsziffer (WG3: 0,6), die Geschosshöhe (3), den kleinen Grenzabstand (5m), den grossen Grenzabstand (10m), den minimalen Grünflächenanteil (0%) und die Empfindlichkeitsstufe (III). Im Rahmen des Gestaltungsplans kann der Stadtrat zusätzliche Geschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden (§ 5 BNO).



Abb.: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan mit gelb umrandetem Perimeter des Gestaltungsplans

5.2 Neue BNO

Gemäss der vom Einwohnerrat beschlossenen neuen BNO wird das Rütschi-Areal der neuen Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) zugeteilt. Eine Gestaltungsplanpflicht besteht nicht, weshalb § 9 nBNO zur Anwendung kommt, wonach gemäss Abs. 3 „bei Bedarf weitere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden können“. Im Übrigen gilt für Abweichungen § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 2 BauV.



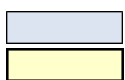
Abb.: Ausschnitt neuer Zonenplan mit gelb umrandetem Perimeter des Gestaltungsplans

6. Abweichungen von der rechtsgültigen und von der neuen BNO (Stand öffentliche Auflage)

§ 8 Abs. 2 BauV regelt die möglichen Abweichungen eines Gestaltungsplans von allgemeinen Nutzungsplänen. Die noch rechtskräftige BNO Brugg hat die Abweichungsmöglichkeiten in § 5 spezifiziert, indem sie sie auf einzelne Zonen (u. a. WG3) beschränkte und auf zusätzliche Geschosse ausdehnte, „wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden“. Demgegenüber ermöglicht § 9 Abs. 6 nBNO maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse: „Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Stadtrat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.“

Unter den Abweichungen sind in dieser Stellungnahme nicht die ohnehin im Rahmen eines Gestaltungsplans verlangten höheren qualitativen Anforderungen gegenüber der Regelbauweise zu betrachten, sondern die baurechtlich relevanten Sonderbestimmungen hinsichtlich ihrer Wirkung auf ein besseres Ergebnis.

Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV weist folgende Abweichungen gegenüber der Regelbauweise aus (vgl. Kapitel 6.2 des Planungsberichts, Stand 14. Mai 2020):



Boni bzw. Lockerungen in Form von grösserer Dichte, Erhöhung Bauvolumen etc.

„Strengere“ Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erreichen (§ 8 Abs. 3 BauV)

Kriterium	BNO / Bauzonenplan rechtsgültig	nBNO / Bauzonenplan (neu, Beschluss Einwohnerrat)	Richtprojekt	Abweichung im Gestaltungsplan
Grenzabstand oberirdische Gebäude	klein: 5 m gross: 10 m	klein: 4 m gross: 10 m	Nordwestseitig an Grenze gestellt (bestehend) / zur Parz. Nr. 2400 1-geschossiger Aufbau auf rund 10 m Länge Nordostseitig ca. 4.3 m (bestehend) / zur Parz. Nr. 2401 2-geschossiger Aufbau auf rund 12 m Länge	Unteraabstände nordwest- und nordostseitig zugelassen (§ 5 SNV, Projekt übernimmt den Fussabdruck des bestehenden Fabrikgebäudes).
Vollgeschosse	Geschosszahl: 3 (§ 10 BNO)	3 Vollgeschosse (§ 13 nBNO)	Ausgehend vom best. Volumen in Teilbereichen Aufbauten mit 1 bis 3 Geschossen	3-geschossiger Aufbau über der Querhalle (total 4 Vollgeschosse) ermöglicht.
Firsthöhe / Gesamthöhe	Keine Festlegung	14 m (§ 13 nBNO)	4.0 m / 5.0 im Bereich ohne Aufbauten 7.0 m / 8.5 m im Bereich 1-geschossiger Aufbauten 8.5 m im Bereich 2-geschossiger Aufbaute	Teilbaubereiche mit max. Höhenkote eingegrenzt (§ 6 SNV).
			14.5 m Bereich 3-geschossiger Aufbau	Überschreitung von 0.5 m über der Querhalle ermöglicht.
Ausnutzung AZ	0.6 (§ 10 BNO) Dach- / Attikageschosse werden angerechnet, Untergeschosse nicht (§ 52 BNO)	0.6 (§ 13 nBNO) Dach- / Attika- / Untergeschosse werden nicht angerechnet (§ 74 BNO)	aGF: 3'948 m ² (ohne Attika und 3. OG über Querhalle) AZ von 0.83, bezogen auf aGSF von 4'773 m ² Volumen best. 11'600m ³ / neu 19'562m ³	4'000 m ² aGF als Kontingent ermöglicht (§ 7 SNV).
Grünflächenziffer		0.3 (§ 13 BNO)	Ergäbe 1'433 m ² , bezogen auf aGSF 4'773 m ²	800 m ² sind verlangt (§ 13 SNV).
Dachform / -neigung	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe	Einheitliche Dachform: Flachdach	Dachform festgelegt.
Ortsbauliches Konzept / Architektur	Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG)	Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG, §§ 64 und 65 nBNO)	Richtprojekt als begleitend / orientierend für Beurteilung der Qualitäten erklärt	Verschiedene Qualitätsvorgaben in SNV verankert.
Aussenraumgestaltung	Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG)	Terrainveränderungen / Umgebungsplan (§ 69 Abs. 2 BNO)	Richtprojekt Umgebung zeigt Aufwertung Aussenraum Wohnumfeld	Konzept / Qualität in Situation und SNV gesichert.
Spielflächen	Spielplätze für Kinder und Jugendliche: mind. 15 % der anrechenbaren BGF (§ 62 BNO)	Kinderspielplätze / Spielflächen mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (§ 62 BNO)	15% der aGF: 4'000 m ² ergibt 600 m ² Spielfläche. Richtprojekt weist 454 m ² aus plus 258 m ² im Gemeinschaftshof. Ergibt total 712 m ² Spiel- und Gemeinschaftsflächen.	Nutzungsbezogene / gestalterische Vorgaben in Situation und SNV.
Veloabstellplätze	VSS-Norm SN 640'065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfs-ermittlung	VSS-Norm SN 640'065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfs-ermittlung.	92 geplante Zimmer erfordern 92 Veloabstellplätze: rund 30 oberirdisch bei Dr. K. Rütchistrasse, restliche im Untergeschoss.	Mind. 1/3 oberirdisch, gedeckt; übrige im UG an geeigneten Stellen angeordnet.

Parkierung	VSS-Norm SN 640'281 Parkieren; Angebot an Parkfelder für PW	VSS-Norm SN 640'281 Parkieren; Angebot an Parkfelder für PW, Richt- werte minimal / maximal (§ 57 BNO) Bei MFH Abstellplätze für Bewohner unterirdisch / in Gebäuden (§ 58 BNO)	40 Parkfelder im Unter- geschoss vorgesehen, zusätzliche 12 Parkfel- der oberirdisch für Be- sucher/-innen 25 Wohn- / 3 Atelier- und 3 Gewerbeeinheiten, 5 für externe Nutzung Frei Immo	Pflicht-Parkfelder in unterirdischer Ein- stellhalle festgelegt, oberirdische Parkfel- der nutzungsbezogen definiert / beschränkt.
------------	---	--	---	---

7. Beurteilung der Abweichungen

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Umsetzung der in § 1 SNV und in vorstehender Ziffer 3 festgehaltenen Absicht. Namentlich ermöglicht er

- mit den architektonisch bedeutsamen Fabrikbauten sorgfältig umzugehen,
- die ursprünglich gewerblich-industriell genutzten Gebäude in ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Areal umzunutzen, zu ergänzen und zu erneuern,
- die wesentlichen Elemente der bestehenden Bausubstanz zu erhalten,
- die alte Baustruktur und Kubatur massstabsgerecht mit der neuen zu erweitern und zu verbinden,
- die Aussenraumgestaltung auf die neue Nutzung auszurichten und unter Einbezug der ursprünglichen Gartenarchitektur differenziert zu gestalten,
- eine besondere Adresse zu bilden, die der Charakteristik der Bebauung entspricht.

Diese Absicht geht auf die Auslagerung der letzten Aktivitäten der Firma Rüttschi Fluid AG ins Elsass zurück. Sie basiert auf einer konkreten Umsetzung einer qualitätsvollen und nachhaltigen Innenentwicklung unter weitgehender Weiterverwendung der erhaltenswerten Bausubstanz. Die Erneuerung, die Ergänzung, Umnutzung und Weiterentwicklung der nicht mehr genutzten industriell-gewerblichen Produktionshallen erfolgt in einer gegenüber der ursprünglichen Architektur respektvollen Art und Weise, was sehr im öffentlichen Interesse liegt.

Das im Planungsbericht (Kapitel 5) ausgewiesene Vorgehen in der Erarbeitung des Richtprojekts als Grundlage zum Gestaltungsplan zeigt, dass die vorgesehenen Abweichungen das Resultat ausgedehnter und sorgfältiger Variantenstudien unter Berücksichtigung historischer, städtebaulicher, architektonischer und raumplanerischer Überlegungen sind. Diese Variantenstudien sind von der Bauträgerschaft in mehreren Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt, der Bau- und Planungskommission und externen Fachberatern durchgeführt worden. Sie sind das Ergebnis eines vorbildlichen Optimierungsprozesses unter den für diese Aufgabe relevanten Fragestellungen.

Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Abweichungen von der zonengemässen Bauweise stellen **einerseits Boni** (gegenüber der Regelbauweise erweiterte Möglichkeiten) und **andererseits Restriktionen** („strengere“ Rahmenbedingungen als in der Regelbauweise) dar.

7.1 Beurteilung der Boni

Die gegenüber der Regelbauweise erweiterten baulichen Möglichkeiten führen in folgender Hinsicht zu einem besseren Ergebnis, als dies bei strikter Einhaltung der BNO resultieren würde:

7.1.1 Grenzabstände

- Die Bauten auf den Parzellen 5504 („Tower“ und alter Verwaltungsbau, heute Montessori-Schule, ausserhalb Gestaltungsplanperimeter) sind mit den Produktionshallen auf Parzelle

1007 zusammengebaut. Der Grenzbau ist wesentlicher Bestandteil des ehemaligen Industrie-Ensembles.

- Auch die Stellung der Produktionsbauten nordwest- und nordostseitig auf die Grenze der Parzelle 2400 entspricht dem Bestand.
- Ohne Zulassung und Verankerung des Grenzbaus wäre die Erhaltung und Weiterentwicklung der Substanz planungsrechtlich nicht gesichert. Allein mit der Besitzstandsgarantie wären die Umnutzung und die Erweiterung des Altbestands nicht möglich. Den Empfehlungen des architekturgeschichtlichen Kurzgutachtens würde nicht Rechnung getragen.

7.1.2 Vollgeschosse und Gesamthöhe

- Ausgehend vom bestehenden Volumen der überhöhten Querhalle resultiert aus der angestrebten Weiterentwicklung und Ergänzung der Anlage eine Betonung der Querhalle als zentrales Element und Rückgrat der baulichen Struktur in Form des (baurechtlich) 3-geschossigen Aufbaus mit einer die Regelbauweise um 0,5 m überschreitenden Gesamthöhe.
- Ein Verzicht auf diese partiellen Überschreitungen wäre der Wohnqualität und guten Proportionierung zwischen Alt und Neu abträglich. Der Erhalt der vorspringenden Dächer als klare horizontale Grenze zwischen zu erhaltender und neuer Substanz wäre in Frage gestellt, was nicht im Sinne der Empfehlungen des architekturhistorischen Kurzgutachtens wäre.

7.1.3 Ausnützung

- Als Ergebnis der Variantenstudien resultiert im Richtprojekt eine AZ von 0,83. Diese um gut einen Drittel (rund 38 %) gegenüber der Regelbauweise erhöhte Ausnützung liegt im Interesse der Innenentwicklung (Art. 1 Abs. 2 RPG) und ermöglicht erst die qualitätsvolle Ergänzung und Umnutzung des ursprünglichen Produktionsareals.
- Die Kompaktheit und Dichte verträgt sich gut mit der Umgebung, indem mit differenzierten Kuben über der bestehenden Substanz der Massstab in der Höhenentwicklung und die Abstände gegenüber der umliegenden Wohnbebauung gewahrt werden.
- Das Richtprojekt weist ein spannendes und ausgewogenes Verhältnis zwischen Alt und Neu unter weitgehender Respektierung der erhaltenswerten Substanz aus. Es rechtfertigt die mit 4'000 m² festgelegte maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (§ 7 SNV), indem besondere räumliche Qualitäten, vielfältige Wohnungstypen, abwechslungsreiche Freiräume und ein gleichermassen identitätsstiftendes und nachhaltiges Umsetzungskonzept vorliegen. Besondere Vorschriften (§§ 18 ff. SNV) sorgen für die Qualitätssicherung. Den Empfehlungen des architekturhistorischen Kurzgutachtens wird nachgelebt.
- Die erhöhte Ausnützung schmälert den respektvollen und kreativen Umgang mit den Umgebungselementen in den Übergangsbereichen zu den Nachbarparzellen nicht. Das Gegenteil ist der Fall: Wesentliche Elemente finden in der Transformation der Anlage eine neue Funktion.
- Ein Verzicht oder eine Herabsetzung der vorgesehenen Ausnützung resp. des Geschossflächen- Kontingents wäre nicht nur der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens abträglich und könnte es gar verhindern: Das Konzept der respektvollen Umnutzung, Ergänzung und Erweiterung der erhaltenswerten Bausubstanz der ehemaligen Produktionshallen lebt von einer angemessenen Dichte und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Alt und Neu. Diese wären mit einer geringeren Ausnutzungsmöglichkeit nicht gewährleistet.

7.1.4 Grünflächenziffer

- Im ehemaligen Industrieareal und im Rahmen der früheren Bau- und Nutzungsordnung war die Grünflächenziffer kein Thema. Aus der sorgfältigen, den künftigen Nutzungen entsprechenden Entwicklung der begrenzten Umgebungsfläche resultiert immerhin eine

Grünflächenziffer von rund 0,15. Mit besonders hohen Anforderungen an die Freiräume (§§ 13 f. SNV) ist das Manko wettzumachen.

- Ein Beharren auf der Erfüllung einer Grünflächenziffer von 0,3 würde den Abbruch von schützenswerten Gebäudeteilen erfordern und damit das Ensemble massgeblich schädigen.

7.2 Beurteilung der Restriktionen

Die gegenüber der Regelbauweise eingeschränkten baulichen Möglichkeiten führen in folgender Hinsicht zu einem besseren Ergebnis, als dies bei Ausschöpfung der BNO resultieren würde:

7.2.1 Vollgeschosse und Gesamthöhe

- Die Sicherung der Körnung und der Masstäblichkeit der neuen Aufbauten erfordert im Gegensatz zur Einräumung der Mehrhöhe über der Querhalle die Beschränkung der Vollgeschosszahl und der Gesamthöhe über den anderen Teilbaubereichen. Die Restriktionen sind der guten Proportionierung der Kuben der einzelnen Baubereiche und dem Umgang mit der bestehenden erhaltenswerten Substanz geschuldet.
- Ein Verzicht auf die Beschränkungen von Vollgeschossen und Gesamthöhe in verschiedenen Teilbaubereichen entspräche nicht dem qualitätsvollen Richtprojekt und würde in unerwünschter Weise auch andere, im Rahmen der Variantenstudien verworfene Grundtypologien ermöglichen. Damit würde den Empfehlungen des architektonischen Kurzgutachtens und der erwünschten hohen Qualität im Umgang und Zusammenspiel zwischen Alt und Neu weniger gut entsprochen.

7.2.2 Dachform

- Die sorgfältige und respektvolle Transformation, Ergänzung und Umnutzung des erhaltenswerten ehemaligen Fabrik-Ensembles erfordern spezielle Gestaltungsbestimmungen für die Dächer (§ 19 Abs. 1 SNV). Diese sind vom Richtprojekt und aus der Formensprache der erhaltenswerten Altbauten hergeleitet und umfassen auch Anordnungen für Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung. Bestimmungen über die Gestaltung der äusseren Erscheinung, die auf die bestehende Substanz abgestimmt ist, ergänzen die Dachvorschriften.
- Ohne diese Bestimmungen wären Dachformen zulässig, die nicht als Weiterentwicklung der architektonisch einheitlichen ehemaligen Fabrikanlage zu lesen und damit unerwünscht wären.

7.2.3 Ortsbau, Architektur, Aussenraum und Spielflächen

- Indem die Richtprojekte orientierend der Beurteilung von Baugesuchen zu Grunde gelegt (§ 4 Abs. 4 SNV) und begleitend für die Gestaltungsqualität (§ 18 Abs. 1 SNV) und den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz (§ 19 SNV) erklärt werden, sichert der Gestaltungsplan die gewünschte hohe Qualität in ortsbaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Hinsicht und trägt zum erwünschten besseren Ergebnis gegenüber der Regelbauweise bei.
- Die an Baugesuche gestellten qualitativen Anforderungen bezüglich Umgebungs- und Hofgestaltung, Vorgärten, Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche (§§ 13 f. SNV) gehen über die Bestimmungen der Regelbauweise hinaus und sind für die vorliegende Aufgabe spezifisch und differenziert formuliert.
- Dass die möglichen Flächen zur Gestaltung von Spielbereichen beschränkt sind, ist in der Umnutzung und der baulichen Disposition des ehemaligen Industrieareals begründet. Es ist begrüssenswert, dass eine Gestaltung für alle Altersgruppen, die Bepflanzung mit Bäumen

und die Leistung einer Ersatzabgabe für den Fall einer Unterschreitung der Vorgabe vorgeschrieben werden (§ 14, Abs. 4 SNV).

- Mit der geforderten Gestaltung, der guten Gesamtwirkung, der geforderten ruhigen Erscheinung und den gut aufeinander abgestimmten Farben und Materialien sind die Bestimmungen gegenüber der Regelbauweise so präzisiert, dass ein hoher Qualitätsanspruch erfüllt werden kann (§ 18 Abs. 3 SNV). Ohne diese Vorschriften bestünde diesbezüglich keine Verbindlichkeit.
- Die Nennung der Beurteilungskriterien für Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplans (§ 18 Abs. 2 SNV) trägt ebenfalls zu einem besseren Ergebnis bei, als dies mit der Regelbauweise zu erzielen wäre.

7.2.4 Parkierung und Veloabstellplätze

- Dass das Richtprojekt die Querhalle für die interne Erschliessung des transformierten Areals nutzt und aufwertet, ist ein zentrales Element des sorgsamem Umgangs mit der alten Substanz. In die Halle fügt sich die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Parkierungsanlage, die die bestehenden Untergeschossflächen für die Pflichtparkfelder mit Ausnahme derjenigen für Besucher/-innen nutzt, in selbstverständlicher Weise ein.
- Indem die Pflichtparkfelder entsprechend der Platzverhältnisse in ihrer Anzahl begrenzt und oberirdische Parkfelder für Besucher/-innen in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung auf der Parzelle Nr. 5505 für eine gemeinschaftliche Nutzung mit der Schule vorgesehen sind (§ 10 SNV), entsteht eine optimale Integration und Verteilung der Motorfahrzeug-Abstellplätze.
- Für die übersichtlich angelegten und witterungsgeschützten Veloabstellplätze werden bestehende bauliche Strukturen genutzt (§ 11 SNV), sodass sie sich gut in die Bebauung einfügen.
- Die Transformation des Gestaltungsplanperimeters in ein dichter genutztes Wohngebiet mit einer ganz besonderen Adresse und hoher Qualität bedarf der vorgesehenen gezielten Festlegung und Integration der Parkfelder für Autos und Velos in die Bebauung mit den entsprechenden Bestimmungen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität. Ohne solche Bestimmungen wäre der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr nicht so effizient und rationell sichergestellt.

8. Besseres Ergebnis

Die vorgesehenen Abweichungen, die der Gestaltungsplan zulässt bzw. verlangt, sind nur gegenüber dem heutigen Baubestand innerhalb des Perimeters, nicht aber gegenüber den (noch) geltenden und den neuen BNO- Bestimmungen erheblich. Die Abweichungen müssen aber in jedem Fall durch ein besseres Ergebnis legitimiert und auch in einem gut begründeten Verhältnis zu den Vorteilen und Mehrwerten stehen. Liessen sich die Mehrwerte auch mit geringeren Abweichungen realisieren oder wären die Mehrwerte nicht sichergestellt, dürften sie nicht oder nur in bescheidenerem Umfang gewährt werden.

Im vorliegenden Fall sind die Abweichungen nicht nur sachgerecht, gut begründet und verhältnismässig, sondern sie stehen aufgrund der Beurteilung in vorstehender Ziffer 7 in einem überzeugenden Verhältnis zu den Vorteilen und Mehrwerten. Das Richtprojekt übernimmt infolge des sorgsamem Erhalts wesentlicher Teile der bestehenden Bausubstanz den vorhandenen „Fussabdruck“ und den Habitus der Produktionshallen. Damit ist die Lage der Fassaden gegeben. Ein Zurückweichen auf die Regelabstände würde die Eigenheiten des Ensembles in unerwünschter Weise schmälern. Die überhöhte Querhalle dient als adressbildendes Element und als Drehscheibe der künftigen Nutzungen. Die Erhöhung der baulichen Dichte stellt die Erhaltung der alten Substanz

wirtschaftlich sicher, dient dem Bestreben nach einer haushälterischen Nutzung und sorgt für eine ausgewogene Volumenverteilung von Alt und Neu.

Die Boni und die Restriktionen sind mit den Richtprojekten Bebauung und Umgebung gut begründet und stehen in einem plausiblen wirkungsorientierten Verhältnis zueinander. Mit geringeren Abweichungen vom Allgemeinen Nutzungsplan wären die Mehrwerte nicht oder höchstens in geringem Mass vorhanden. Insbesondere eine niedrigere bauliche Ausnützung, die Einhaltung der Grünflächenziffer nach nBNO oder regelkonforme Abstände würden zu Lösungen führen, die mit den Zielen der Innentwicklung und den Erhaltungszielen für das ehemalige Fabrikareal nicht kompatibel wären. Sie würden den öffentlichen und den privaten Interessen entgegenstehen.

Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan und die ihnen vorausgehende architektonische Formulierung im Richtprojekt sorgen für eine hochwertige und spannungsvolle Transformation.

9. Sicherstellung der Mehrwerte

Das mit den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise entstehende bessere Ergebnis bedarf der Sicherstellung. Es muss eine Garantie bestehen, dass die Mehrwerte auch tatsächlich realisiert werden. Idealerweise wird das bessere Ergebnis daher so weit wie möglich mit der Beschlussfassung über den Gestaltungsplan gesichert. Im Weiteren dienen das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle der Überprüfung.

Der rechtlich verbindlichen Umsetzung folgender Sondernutzungsvorschriften kommt für das bessere Ergebnis gegenüber der Regelbauweise besondere Bedeutung zu:

- der wegleitenden Bedeutung des Richtprojekts für die Konkretisierung des Projekts und als Beurteilungsgrundlage von Baugesuchen (§ 4 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 SNV),
- den Nutzungsvorschriften mit Blick auf eine vielfältige Bewohnerstruktur und eine besondere Adressbildung (§ 8 SNV),
- der in die bestehende Bausubstanz integrierten Erschliessung, Parkierung und Fusswegverbindung (§§ 9 bis 12 SNV),
- den Bestimmungen zu Umgebungsgestaltung, Querhalle, Hof, Grünflächen, Vorgärten, Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Energie und Abfallentsorgung (§ 13 bis 16 SNV),
- der Pflicht zur Einreichung und Bewilligung eines detaillierten Umgebungsplans, der Auskunft über die Materialisierung, die Begrünung und die Bepflanzungsarten gibt und ein Pflegekonzept ausweist (§ 13 Abs. 4 SNV),
- der Pflicht zur Eingabe und Bewilligung eines Material- und Farbkonzepts für Aussenbauteile mit rechtzeitiger Bemusterung (§ 18 Abs. 3 SNV),
- dem Umgang mit der bestehenden Bausubstanz (§ 19 SNV),
- der Gestaltung der Flachdächer (§ 20 SNV).

Das bessere Ergebnis ist aber auch möglichst frühzeitig mit privatrechtlichen Regelungen im Grundbuch zu sichern (§ 3 SNV), namentlich

- die Nutzung der Gemeinschaftsanlagen, des Hofes, der Spiel-, Erholungs- und Grünflächen, der Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage, der Fusswegverbindungen, der Veloabstellplätze,
- die Benutzung, der Betrieb und der Unterhalt der Parkierungsanlage und der Entsorgungsstelle,
- die Regelung der Finanzierung von Erstellung, Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Einrichtungen, Aussen- und Innenräume,
- die Erstellung der genügenden Anzahl gedeckter Veloabstellplätze.

10. Zusammenfassung und Fazit

Mit dem Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ werden die mit dem kantonalen Richtplan, dem räumlichen Entwicklungsleitbild und der Innentwicklungsstrategie angestrebte hochwertige und nachhaltige Nutzung, Erschliessung, Überbauung und Gestaltung eines ehemals bedeutenden industriellen Produktionsareals in Form einer Transformation, Erneuerung, Ergänzung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Substanz ermöglicht. Die dabei vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise in Form von Boni und Restriktionen machen eine besonders haushälterische Nutzung in hoher städtebaulicher Qualität möglich. Unter der Bedingung, dass die Mehrwerte rechtlich und finanziell mit den erwähnten Mitteln rechtzeitig sichergestellt sind, erfüllen der Gestaltungsplan und das Richtprojekt die Voraussetzungen für die vorgesehenen Abweichungen sowohl vom rechtsgültigen allgemeinen Nutzungsplan als auch vom Entwurf der neuen Bau- und Nutzungsordnung in hohem Mass.



Aarau, den 24. Juni 2020

Felix Fuchs