

Stadt Brugg

Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Situation mit Perimeter Gestaltungsplan



Ansicht Südwest mit geplanten Aufbauten



Blick vom Dammweg auf Rütschi-Hallen

Bauherrschaft / Auftraggeberin

p-4 AG
Industriestrasse 22
CH-6302 Zug

Auftragnehmer Gestaltungsplan

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A

Richtprojekt Bebauung

p-4 AG
Industriestrasse 22
CH-6302 Zug

Richtprojekt Umgebung

BNP Landschaftsarchitekten
Eichstrasse 23
8045 Zürich

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Ausgangslage / Perimeter | 1 |
| 2 | Grundlagen | 2 |
| 2.1 | Rechtliche Grundlagen / Einordnung in raumplanerischen Kontext | 2 |
| 2.2 | Bau- und planungsrechtliche Grundlagen | 3 |
| 2.2.1 | Rechtsgültiger Bauzonenplan und BNO | 3 |
| 2.2.2 | Entwurf Bauzonenplan / BNO (Stand: Kantonale Genehmigung) | 4 |
| 2.3 | Räumliches Entwicklungsleitbild Brugg-Windisch | 6 |
| 2.4 | Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 2.5 | Ablauf / Terminprogramm | 6 |
| 3 | Grobanalyse | 7 |
| 3.1 | Beschrieb Gestaltungsplanareal | 7 |
| 3.2 | Beschrieb der näheren Umgebung | 8 |
| 3.3 | Architekturhistorisches Kurzgutachten Industrieareal Rüttschi Fluid AG | 9 |
| 4 | Verkehr und Umwelt | 10 |
| 4.1 | Verkehr | 10 |
| 4.2 | Lärmschutz | 11 |
| 4.3 | Hochwasserschutz | 12 |
| 4.4 | Kataster der belasteten Standorte | 13 |
| 4.5 | Störfallvorsorge | 14 |
| 4.6 | Elektromagnetische Strahlung | 14 |
| 5 | Richtprojekt | 15 |
| 5.1 | Variantenstudien, Phase 1 | 15 |
| 5.2 | Herleitung Richtprojekt, Phase 2 | 16 |
| 5.3 | Richtprojekt Bebauung | 17 |
| 5.4 | Richtprojekt Umgebung | 19 |
| 6 | Inhalte Gestaltungsplan | 21 |
| 6.1 | Grundsätzliches | 21 |
| 6.2 | Gegenüberstellung Regelbauweise mit Richtprojekt und Gestaltungsplan | 21 |
| 6.3 | Zu den Inhalten im Einzelnen | 24 |
| 7 | Verfahrensschritte | 29 |
| 7.1 | Mitwirkung der Bevölkerung | 29 |
| 7.2 | Kantonale Vorprüfung | 29 |
| 7.3 | Öffentliche Auflage | 29 |
| 7.4 | Beschlussfassung / Genehmigung | 29 |

Beilagen

| | |
|----|---|
| B1 | Richtprojekt Bebauung; 16.05.2019 rev. 17.04.2020 / p-4 AG, Zug |
| B2 | Richtprojekt Umgebung; 13.05.2019 / BNP Landschaftsarchitekten, Zürich |
| B3 | Konzept Städtebau, Variantenstudien; 22.11.2017 / p-4 AG, Zug |
| B4 | Workshop 3; Varianten I, II, III; 23.04.2018, p-4 AG, Zug |
| B5 | Architekturhistorisches Gutachten; 21.11.2016 / Fabian Furter, Kunsthistoriker, Baden |
| B6 | Abklärungen Altlasten |
| B7 | Lärmgutachten; 08.04.2020 / Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich |

1 Ausgangslage / Perimeter

Die auf der Parzelle Nr. 1007 befindlichen Fabrikgebäude der Rüttschi Pumpen sollen in eine primär dem Wohnen dienende Überbauung umgenutzt werden. Die geplante bauliche Konzeption sieht zudem verschiedene auf das bestehende Fabrikgebäude gesetzte Volumen und einen Teilabbruch zu Gunsten eines Innenhofes vor. Wesentliche Elemente des architektonisch wertvollen Bestandes sollen erhalten bleiben. Der Aussenraum soll im Hinblick auf die geänderte Nutzung attraktiv umgestaltet und die Parkierung weitgehend im bestehenden Untergeschoss untergebracht werden. Insgesamt kann mit der geplanten Neunutzung und der ortsbaulich auf die bestehende Struktur Rücksicht nehmende Vergrösserung der bestehenden Volumen eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt werden.

Das Gestaltungsplanareal befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Stadt Brugg in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Gemäss voraussichtlich neuem Bauzonenplan verbleibt das Areal in der WA3. Im bestehenden wie auch im neuen Bauzonenplan ist keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das öffentliche Interesse zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ergibt sich aus der Sicherstellung eines sorgfältigen und qualitätsvollen Umganges mit dem Bestand sowie aus dem Ermöglichen einer zweckmässigen Nachnutzung des zentral gelegenen Areals. Diese liegt im Kontext der aktuellen übergeordneten Raumplanung einer verstärkt anzustrebenden inneren Siedlungsentwicklung.



Luftbild 2017 mit Gestaltungsplanareal (rot umrandet), Quelle: AGIS

Als Basis für den Gestaltungsplan „Rüttschi-Hallen“ dienen das Richtprojekt Bebauung der p-4 AG und das Richtprojekt Umgebung der BNP Landschaftsarchitekten. Der Gestaltungsplan legt für die rund 0.5 ha grosse Fläche gestützt auf das Richtprojekt die wesentlichen „Eckpfeiler“

einer zukünftigen Überbauung, Umgebungsgestaltung und Erschliessung fest. Dabei sind auch genügend konkrete Festlegungen hinsichtlich der Gestaltung zu treffen, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Die möglichen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise der BNO und die qualitativen Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 21 BauG definiert.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes beschränkt sich auf die Parzellen Nrn. 1007 und 5505, wo eine Neunutzung und Erweiterung geplant ist. Mit in die Überlegungen einbezogen werden dabei die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten der zugehörigen Gesamtanlagen mit dem „Rütschi-Tower“ (Gebäude Nr. 1476, vor kurzem bewilligter Umbau / Sanierung), dem ehemaligen Bürotrakt (Gebäude Nr. 2773, heute als Tagesschule genutzt) und dem Wohlfahrtsgebäude Nr. 1691 (Wohnhaus), auf denen sich aber keine weiteren baulichen Veränderungen abzeichnen.

Der vorliegende Planungsbericht fasst die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen sowie die wichtigsten Umweltbelange des Gestaltungsplanes „Rütschi-Hallen“ zusammen. Im weiteren Prozess dient er als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Beschluss und der Genehmigung (§ 3 / §§ 23 bis 28 BauG). Im Hinblick auf die spätere Realisierung der Überbauung samt Umgebung ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen herbeigezogen werden.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen / Einordnung in raumplanerischen Kontext

Der Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Richtplangentext / Richtplangesamtkarte, beschlossen durch den Grossen Rat am 20. September 2011 inklusive späteren Teiländerungen
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018).
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Stadt Brugg vom 6. September 1996 (inkl. Teiländerungen, Stand vom Mai 2009).
- Bauzonenplan der Stadt Brugg vom 6. September 1996 (inkl. Teiländerungen, Stand vom 18. Februar 2009).

Beitrag zur Innenentwicklung: Nach kantonalem Richtplan, Beschluss S1.2 / Planungsgrundsatz A umfasst das *Siedlungsgebiet überbaute Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht*. Gemäss Übersicht Stand Erschliessung gilt das Gestaltungsplanareal als überbaut. Bei der rund 0.5 ha grossen Fläche handelt es sich um ein eher kleineres Areal, auf dem gemäss Richtprojekt 25 Wohneinheiten, 3 Atelierwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten Platz finden. Damit wird eine raumplanerisch erwünschte Innenentwicklung ausgelöst und gleichzeitig ein sorgfältiger Umgang mit dem kulturhistorisch bedeutsamen Gewerbeensemble gesichert. Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild Brugg-Windisch ist in diesem Gebiet eine grundsätzliche Ausrichtung auf die Innenentwicklung vorgesehen.

Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS: Das Gestaltungsplanareal befindet sich innerhalb der Umgebungszone XIV „*Planmässig angelegte Wohnüberbauung seit ungefähr 1920*“, in welcher das Erhaltungsziel b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen) anzustreben ist. Die angestrebte Entwicklung liegt im Kontext des ISOS.

Allgemeine Nutzungsplanung Stadt Brugg: Zurzeit wird die allgemeine Nutzungsplanung der Stadt Brugg gesamthaft revidiert. Die öffentliche Auflage fand vom 26. Februar 2018 bis am 27. März 2018 statt. Die Vorlage wurde vom Einwohnerrat am 15. und am 22. November 2019 beschlossen und im Februar 2020 zur kantonalen Genehmigung eingereicht. Infolge des sehr weit fortgeschrittenen Verfahrens wird der Gestaltungsplan auf das neue Recht abgestützt. Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften sind sowohl auf das geltende wie auch auf das neue Recht ausgerichtet.

2.2 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

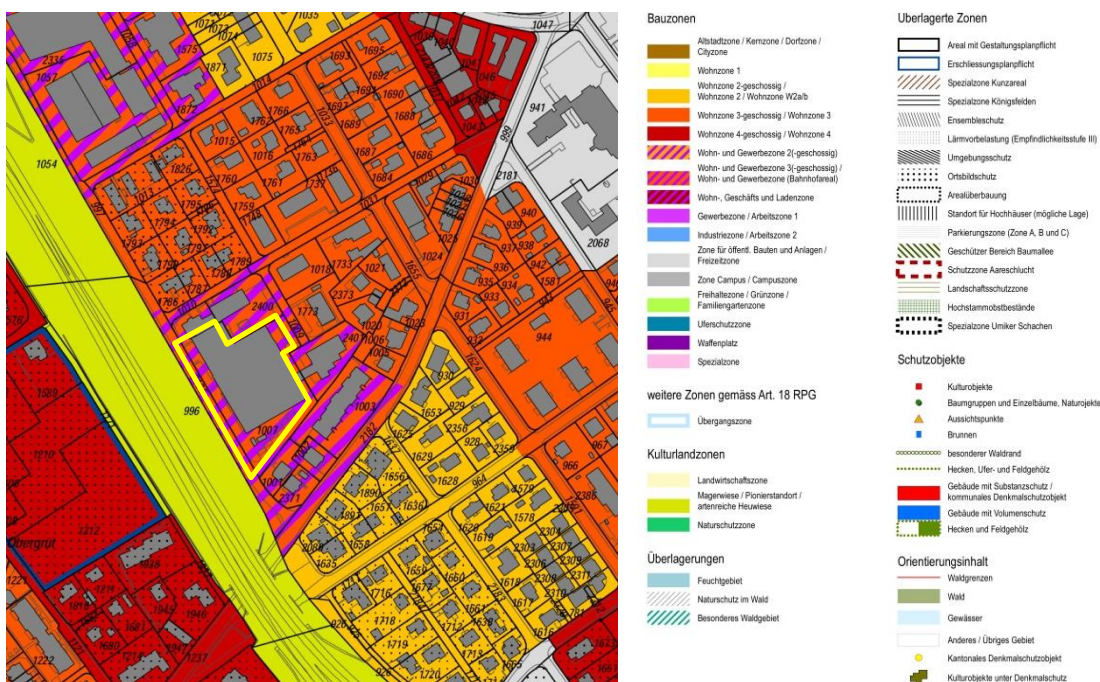
2.2.1 Rechtsgültiger Bauzonenplan und BNO

Die Fläche des Gestaltungsplanes „Rütschi-Hallen“ befindet sich im rechtskräftigen Bauzonenplan der Stadt Brugg in der „Wohn- und Gewerbezone WG3“. § 19 BNO enthält folgende Bestimmung: *Die Zone WG3 (3-geschossige Wohn- und Gewerbezone) ist bestimmt für Wohn- und Gewerbebauten. Läden, Büros und mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig.*

Gemäss § 10 BNO gelten in der Wohn- und Gewerbezone WG3 folgende Grundmasse:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Geschosszahl | 3 |
| Grenzabstand klein / gross | 5.0 m / 10.0 m |
| Ausnutzungsziffer | 0.6 |
| Empfindlichkeitsstufe | III |

Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann der Stadtrat in den Zonen C (Cityzone), WGL, W4, W3, W2, WG3, WG2, OeB und OeA zusätzliche Geschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden (§ 5 BNO).



Rechtsgültiger Bauzonenplan Stadt Brugg / Perimeter Gestaltungsplan (gelbe Umrandung)

Die BNO enthält folgende quantitativen und qualitativen Bestimmungen, die bereits in der Regelbauweise gelten:

- Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer werden Räume in Dach- und Attikageschossen angerechnet. Untergeschosse werden nicht angerechnet (§ 52 BNO).
- In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen (§ 61 BNO).
- Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen (§ 62 Abs. 1 BNO). Bei grösseren Mehrfamilienhäusern (über 8 Wohnungen) ist ein gedeckter Spielplatz oder Gemeinschaftsraum zu erstellen (§ 62 Abs. 3 BNO).

2.2.2 Entwurf Bauzonenplan / BNO (Stand: Kantonale Genehmigung)

Gemäss neuem Bauzonenplanentwurf der Stadt Brugg befindet sich der Perimeter des Gestaltungsplanes „Rütschi-Hallen“ in der „Wohn- und Arbeitszone WA3“, einer weitgehend analogen Zone gegenüber der bisherigen WG3. § 19 nBNO enthält dazu folgende Zonenbestimmung:

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3, WA4, WAZ4 und WA5 sind für gemischte Nutzungen bestimmt.

² Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie sowie Landwirtschaftsbauten. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen

Gemäss § 13 nBNO gelten in den Wohn- und Arbeitszonen WA3 die folgenden Grundmasse:

| | |
|----------------------------|--------------|
| Vollgeschosse | 3 |
| Ausnutzung | 0.6 |
| Grünflächenziffer | 0.3 |
| Gesamthöhe | 14 m |
| Grenzabstand klein / gross | 4.0 m / 10 m |
| Empfindlichkeitsstufe: | III |

§ 9 nBNO macht zu Sondernutzungsplänen folgende Aussagen:

³ Bei Bedarf können weitere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. In diesem Fall kann der Stadtrat Vorgaben bezüglich Bebauungsstruktur, Erschliessung und Freiraumgestaltung festlegen.

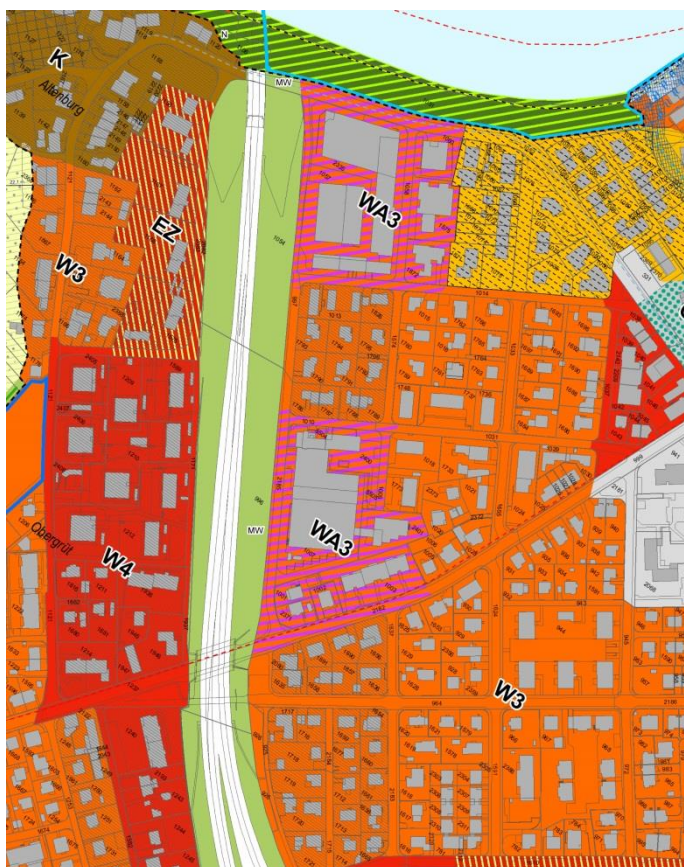
⁵ Die Erstellung eines Gestaltungsplans setzt ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus. Der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG ist zu prüfen. Die Stadt ist in das Verfahren miteinzubeziehen.

⁶ 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.

Die neue BNO enthält folgende quantitativen und qualitativen Bestimmungen, die bereits in der Regelbauweise gelten:

- Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch oder im Gebäudevolumen anzuordnen (§ 58 nBNO).
- Für Zweiradfahrzeuge sind an zweckmässigen Lagen genügend gedeckte Abstellplätze bereitzustellen (§ 60 nBNO) / zurückgewiesen gemäss Beschluss Einwohnerrat.
- In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dgl. vorzusehen (§ 61 nBNO).

- Die Grundfläche von Kinderspielflächen und Spielflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. (§ 62 Abs. 1 nBNO). Ist das Erstellen der geforderten Kinderspielflächen und Spielflächen nicht möglich, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat eine Ersatzabgabe zu leisten (§ 62 Abs. 3 nBNO).
- Bei grösseren Mehrfamilienhäusern (über acht Wohnungen) ist ein gedeckter Spielplatz oder ein Gemeinschaftsraum zu erstellen (§ 62 Abs. 4 nBNO).
- Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen (§ 63 nBNO).
- Die architektonische Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dachaufbauten und Solaranlagen müssen sich gut in die Dachfläche einfügen (§ 68 Abs. 1 und 3 nBNO).
- Flachdächer ab einer Grösse von 30 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Ab einer Grösse von 200 m² ist ein ökologisches Konzept einzureichen, das mindestens 20 % ökologisch höherwertige Flächen aufweist. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind begehbare Terrassen und Bereiche mit Solaranlagen (§ 68 Abs. 4 nBNO).
- Der Umgebungsplan bildet einen zwingenden Bestandteil des Bauprojekts. Der Stadtrat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungspläne müssen den Zielvorgaben und Massnahmen des NLEK entsprechen. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen (§ 69 Abs. 2 nBNO).
- Bei der Ausnützungsziffer werden Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht angerechnet (§ 74 nBNO).



Legende

Genehmigungsinhalt

Bauzonen

| | |
|--|--|
| | Altstadt - A |
| | Cityzone - C |
| | Zone Campus - ZC |
| | Zentrumszone Brugg - ZeB |
| | Kernzone - K |
| | Wohn- und Arbeitszone 2 - WA2 |
| | Wohn- und Arbeitszone 3 - WA3 |
| | Wohn- und Arbeitszone 4 - WA4 |
| | Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4 - WAZ4 |
| | Wohn- und Arbeitszone 5 - WA5 |
| | Wohnzone 2-geschossig - W2 |
| | Wohnzone 3-geschossig - W3 |
| | Wohnzone 4-geschossig - W4 |
| | Erneuerungzone - EZ |
| | Arbeitszone 1 ES III - AI |
| | Arbeitszone 2 ES IV - AII |
| | Arbeitszone "Rütene" - ARü (separate Planung) |
| | Arbeitszone "Kabelwerke" - AKa |
| | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - OeBA |
| | Zone für öffentliche Anlagen - OeBA-A |
| | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Mitte" - OeBA-Mitte |
| | Zone Waffenplatz - WP |
| | Zone unter Viadukt - ZV |
| | Freizeitzone - FZZ |
| | Freihaltezone - FZ |

Entwurf neuer Bauzonenplan (Stand: **Kantonale Genehmigung**, Quelle: Metron)

2.3 Räumliches Entwicklungsleitbild Brugg-Windisch

Das räumliche Entwicklungsleitbild für den Raum Brugg-Windisch wurde vor der laufenden Revision der Nutzungsplanung von den Behörden zusammen mit der Bevölkerung von Brugg und Windisch erarbeitet. Es soll eine breit abgestützte, zukunftsweisende Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft bis ins Jahr 2035 gewährleisten.

Eines der Hauptziele ist es, dass die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent aufeinander abgestimmt werden. Dies umfasst betrieblich optimierte Verkehrsnetze, gut gestaltete Strassenräume und ein engmaschiges Fuss- und Radwegnetz. Im Raum Brugg Windisch soll der Charakter als attraktiver Wohnstandort gefördert werden.

Das Rüttschi-Areal liegt im Quartier Bilander. Darin sind verschiedenen Flächen auf ihr Innenentwicklungspotenzial zu prüfen. Ausserdem sollen Aufwertungen der Wohnzonen 3 zu Wohnzonen 4 geprüft und die vorhandenen Baulücken aktiviert werden. Das bestehende Mischgebiet entlang dem Bahndamm wird weiterhin gewerblich genutzt, wobei kein verkehrsintensives Gewerbe zulässig ist. Im Quartier die Umsetzung von Tempo 30 zu prüfen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Gestaltungsplanes „Rüttschi-Hallen“ beinhaltet folgende im Situationsplan 1:500 dargestellten Parzellen:

| Eigentümer | Parz.-Nr. | Fläche | Perimeter |
|-----------------------------------|-----------|----------------------|----------------------------|
| P-4 AG, 6302 Zug | 1007 | 4'773 m ² | 4'773 m ² |
| Frei Immo-Bau AG, 8807 Freienbach | 5505 | 234 m ² | 234 m ² |
| Total | | | 5'007 m² |

2.5 Ablauf / Terminprogramm

| Grundlagen, Projektentwicklung Entwürfe | |
|--|------------------------------|
| Startsitzung mit Vertretern Planung und Bau / 1. Variantenstudie | 11. Mai 2017 / 17. Aug. 2017 |
| Konzept Städtebau; Variante 1 - 4, Vorschlag Richtprojekt | 22. Nov. 2017 |
| 1. Besprechung Baukommission; Nutzungs- / Volumenstudien | 22. Februar 2018 |
| Besprechung Workshop 3; Volumenstudie, Varianten I, II, III | 23. April 2018 |
| 2. Besprechung Baukommission; Nutzungskonzept, Wohntypologie, Architektur, Aussenräume | 25. Juni 2018 |
| Vertiefung / Erarbeitung Richtprojekte Bebauung / Umgebung | August / September 2018 |
| Entwurf Gestaltungsplan, Sondernutzungsvorschriften, Bericht | August / September 2018 |
| 3. Besprechung Baukommission | 12. November 2018 |
| 4. Besprechung Baukommission betr. Umgang mit Querhalle | 28. Januar 2019 |
| Bereinigung / Präzisierung Gesamtdossier | März 2019 bis Mai 2019 |
| Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV | Juni / Juli 2019 |
| Verabschiedung Vorlage durch den Stadtrat | August 2019 |
| Vorprüfung und Mitwirkung | |
| Provisorische kantonale Vorprüfung | Sept. 2019 bis Dez. 2019 |

| | |
|--|-----------------------------|
| Anstösserinformation zum Projekt | 11. September 2019 |
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) | 14. Sept. bis 14. Okt. 2019 |
| Entwurf abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.19.329) | 14. Januar 2020 |
| Bereinigung Vorprüfung / Mitwirkung | Dez. 2019 bis April 2020 |
| Mitwirkungsbericht | Mai 2020 |
| Verabschiedung überarbeitete Vorlage durch den Stadtrat | Juni 2020 |
| Abschliessende kantonale Vorprüfung | Juli 2020 bis August 2020 |
| Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.19.329) | 4. September 2020 |
| Rechtssetzung | |
| Vorbereitung öffentliche Auflage | Oktober 2020 |
| Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage) | 13. Nov. bis 14. Dez. 2020 |
| Allfällige Stellungnahme zu den Einwendungen | Jan. / Februar 2021 |
| Einigungsverhandlung | 12. März 2021 |
| Einwendungsentscheid | Juli 2021 |
| Beschluss Stadtrat | Juli 2021 |
| Genehmigung kantonale Behörde | ca. April 2021 |

3 Grobanalyse

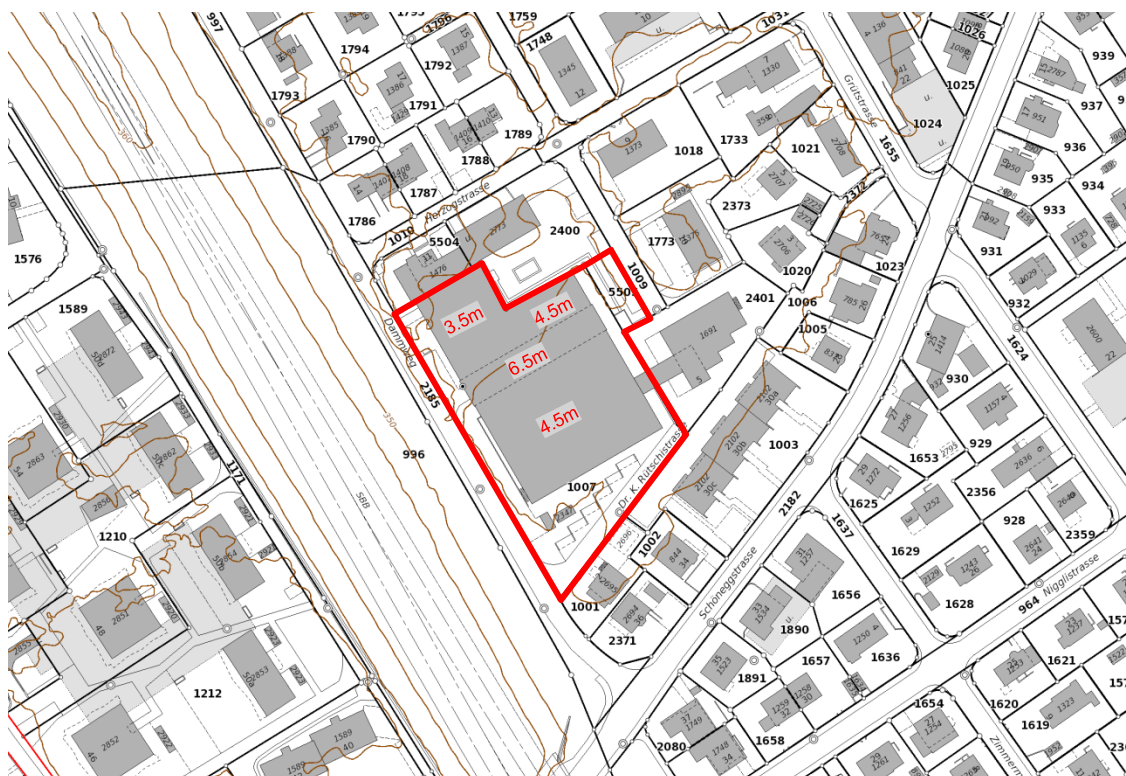
3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal

Das Rüttschi-Areal ist bereits vollständig bebaut und wurde bis vor kurzem gewerblich genutzt. Der Perimeter des Gestaltungsplanes weist eine Fläche von insgesamt 5'007 m² auf. Beim grossflächigen Gebäude handelt es sich um eine Produktionshalle mit Lager, Werkstatt und Spedition. Das bestehende Volumen weist folgende unterschiedlichen Höhen auf: 3.5 m (Werkhalle Nordwest), 4.5 m (Werkhalle Nordost, Werkhalle Süd), 6.5 m (Querhalle).

Das Areal liegt auf einer Ebene unterhalb des Bahndamms und weist entsprechend praktisch keine Höhendifferenzen auf. Die Umgebung ist weitgehend geprägt durch die gewerbliche Nutzung: Parkfelder entlang des Dammweges und Auto- / Velounterstände entlang der Dr. K. Rüttschistrasse. Die wenigen Grünbereiche umfassen zwei „Restflächen“, die sich im Süden zwischen der Fabrikhalle und den Auto- / Velounterständen befinden und entlang der östlichen Parzellengrenze einen schmalen, nur rund 4.3 m breiten Streifen umfassen.

Entlang der südöstlichen Grenze verläuft auf der Parzelle Nr. 1007 die rund 5.0 m bis 5.5 m breite und private Dr. K. Rüttschistrasse, welche die oberirdischen Garagen in den Erdgeschossen der Parzellen Nr. 1003 und 2401 erschliesst.

Mit in den Perimeter einbezogen wird auch die Parzelle Nr. 5505 (Frei Immo-Bau AG) an der Schilplinstrasse (Parzelle Nr. 1009), um oberirdische Parkfelder für gewerbliche Nutzungen und gemeinschaftlich nutzbare Besucherparkfelder anbieten sowie einen Spiel- und Aufenthaltsbereich gestalten zu können. Auf den weiteren zur Gesamtanlage gehörenden Bauten (Parzelle Nr. 2400, 2401, 5504) sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen, weshalb diese nicht miteinbezogen werden.



Übersichtsplan des Gestaltungsplanareals mit Höhenkurven und Hallenhöhen, Quelle: AGIS

3.2 Beschrieb der näheren Umgebung

Das Rüttschi-Areal liegt am Dammweg im mehrheitlich von Wohnnutzungen geprägten Quartier Bilander. Der Dammweg bildet die südwestliche Grenze des Gestaltungsplanareals. Der Bahndamm unmittelbar vis-à-vis liegt ca. 15 m erhöht und bildet so eine klare räumliche Begrenzung.

In unmittelbarer Nachbarschaft bilden der Rüttschi-Tower (Gebäude Nr. 1476, Parzelle Nr. 5505), der ehemalige Bürotrakt (Gebäude Nr. 2773, Parzelle 2400, heute als Tagesschule genutzt) und das Wohlfahrtsgebäude (Gebäude Nr. 1691, Parzelle Nr. 2401) mit den Fabrikgebäuden im Gestaltungsplanareal ein zusammenhängendes bauliches Ensemble (vgl. 3.3). In diesem Umfeld besteht das Quartier fast ausschliesslich (ausgenommen Gewerbebauten Jäggi AG weiter nördlich) aus Wohnbauten mit unterschiedlichsten Typologien. Das Quartier ist geprägt durch das grösstenteils noch erkennbare schachbrettartige Bebauungsmuster. Die umliegenden Bereiche liegen in der Wohnzone W2 oder in der Wohnzone W3.



Südansicht vom Dammweg: Fabrikhallen, Rüttschi-Tower und Bahndamm



Rückseite der Fabrikbauten mit überhöhter, 6,5 m hoher Querhalle



„Rütschi-Tower“, Ansicht von Süden



Nordwestlicher Anbau (Wohlfahrtsgebäude), Parz. 2401



Ehemaliger Bürotrakt, heute als Tagesschule genutzt.



Fassaden Fabrikhalle

3.3 Architekturhistorisches Kurzgutachten Industriearéal Rütschi Fluid AG

Die Stadt Brugg liess 2016 zur Analyse und Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz im gesamten Industriearéal Rütschi Fluid AG ein Kurzgutachten unter besonderer Berücksichtigung des Bürohochhauses aus architekturgeschichtlicher Sicht erstellen. Die betreffenden Bauten sind in der aktuellen und zukünftigen kommunalen Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO) nicht als Schutzobjekte enthalten. Die nachfolgende Zusammenfassung stammt aus dem erwähnten Kurzgutachten (vgl. Beilage 5 zu diesem Planungsbericht).

Städtebau / Gebäudehülle: Das Areal zeichnet sich durch einen klaren und einheitlichen formalen Ausdruck und eine hohe architektonische Qualität aus. Die Bauten der Etappen 1 und 2 von Carl Froelich stehen mit ihren Rasterfassaden und den Flugdächern typologisch in der Tradition der Fünfzigerjahre. Das Wohlfahrtshaus und das neue Bürogebäude (Tower) hingegen zeugen von einer Neuinterpretation der Klassischen Moderne.

Zustand: Die Bauten befinden sich nach über 50 Jahren äusserlich in gutem und mit Ausnahme des Wohlfahrtsgebäudes und des alten Bürotraktes im ursprünglichen Zustand.

Wertung: Das Industriearéal Rütschi wird als gelungener Gesamtentwurf eingestuft und hat als Baudenkmal vorbildhafte regionale Bedeutung. Besonders gelungen sind die Materialisierung und die architektonische Gestaltung. Die mit Sichtbackstein ausgefachten Betonrasterfassaden der Werkhallen und insbesondere die Stahl-Glasfassaden des «Rütschi-Towers» haben eine ausgesprochen hohe Wertigkeit, die sie über die Jahrzehnte erhalten haben. Die etappenweise Realisierung der Gesamtanlage nach einem einheitlichen Konzept zeugt von besonderer Identifikation des Bauherrn mit „seiner“ Fabrik und vom Willen, für Mitarbeitende und Kunden eine repräsentative, aber auch eine attraktive Arbeitsstätte zu schaffen.



LK 1940



LK 1955



LK 1964

Titelblatt; Architekturhistorisches Kurzgutachten

Empfehlungen: Das Industrieareal ist als Baudenkmal zu pflegen und idealerweise in seiner Substanz kommunal zu schützen. Das Augenmerk gilt insbesondere dem äusseren Erscheinungsbild. Alle von aussen sichtbare Substanz (v.a. die Fassaden) ist nach Möglichkeit zu erhalten. Erneuerungen sollen im ursprünglichen Habitus geschehen, wie dies beim Umbau des alten Verwaltungsgebäudes durch Walker Architekten gelungen ist. Der «Rüttschi-Tower» als gut sichtbares und architektonisch hochwertiges Emblem des Areals ist besonders zu pflegen.

4 Verkehr und Umwelt

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Situation sieht im näheren und weiteren Umfeld des Gestaltungsplanareals „Rüttschi-Hallen“ wie folgt aus:

- Die Erschliessung des Areals erfolgt von Südwesten über den Dammweg. Dieser ist als Quartiererschliessungsstrasse klassiert und verfügt über eine Strassenbreite von 6 m.
- Die nächstgelegene kantonale Hauptverkehrsstrasse (HVS) Aarauerstrasse K112 (Brugg - Schinznach) befindet sich südöstlich des Quartiers in einer Distanz von rund 500 m. Sie ist über die Schöneggstrasse (Quartiersammelstrasse) auf direktestem Weg erreichbar.
- Die kantonale Radroute 510 verläuft auf der Aarauerstrasse K112 zwischen Schinznach-Bad und dem Zentrum / Bahnhof von Brugg. Die etwas näher gelegene Badstrasse / Schöneggstrasse bildet eine Ersatzroute in die Altstadt von Brugg. Entlang der Aare verläuft eine nationale Radroute von SchweizMobil (Nr. 5/8/56). Das kommunale Strassennetz bietet im Übrigen Velofahrern zusätzliche direkte und bequeme Verbindungen ins Stadtzentrum und zum Bahnhof. Somit ist das Areal ausgezeichnet für Radfahrer benutzbar.
- Auch für Fussgänger stehen attraktive und direkte Wege ins Stadtzentrum und zum Bahnhof Brugg zur Verfügung. Die Distanz beträgt je rund 700 m (Luftlinie).

- Entlang der Aare verläuft ein kantonaler Wanderweg, welcher die Altstadt von Brugg und das Kurzentrum Schinznach-Bad miteinander verbindet.
- Das Gestaltungsplanareal liegt in der OeV-Gütekategorie B. Die nächstgelegene Bushaltestelle Unterführung SBB südlich des Areals befindet sich an der Schöneggstrasse und ist in Fusswegdistanz (50 m) sehr gut erreichbar. Die Postautolinie 368 fährt zum Bahnhof Brugg, zum Gewerbegebiet im Südwesten und ins Kurzentrum nach Schinznach-Bad.
- Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) sieht die Einführung von Tempo 30 im Quartier vor.



Übersichtsplan zur Verkehrssituation beim Gestaltungsplanareal Rüttschi-Hallen

Um eine rationelle, zweckmässige und gesamtheitlich optimierte Erschliessung zu sichern, sind mit dem Gestaltungsplan „Rüttschi-Hallen“ folgende verkehrsplanerischen Massnahmen umzusetzen:

- Der Anschluss für den motorisierten Verkehr erfolgt konzentriert ab dem Dammweg. Bei der Arealzufahrt müssen die Sichtzonen berücksichtigt werden.
- Die Pflichtabstellplätze werden, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in einer unterirdischen Einstellhalle innerhalb des bestehenden Untergeschosses angeordnet.
- Zur möglichst bequemen Nutzung von Fahrrädern soll ein angemessener Anteil an oberirdischen Abstellflächen in der Nähe der Zugangsbereiche angeordnet werden.
- Infolge der verkehrlichen Lage ist eine Begrenzung der Anzahl Parkfelder eine geeignete Massnahme, um die Mobilität vermehrt auf den Langsamverkehr und die Benutzung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu lenken.

4.2 Lärmschutz

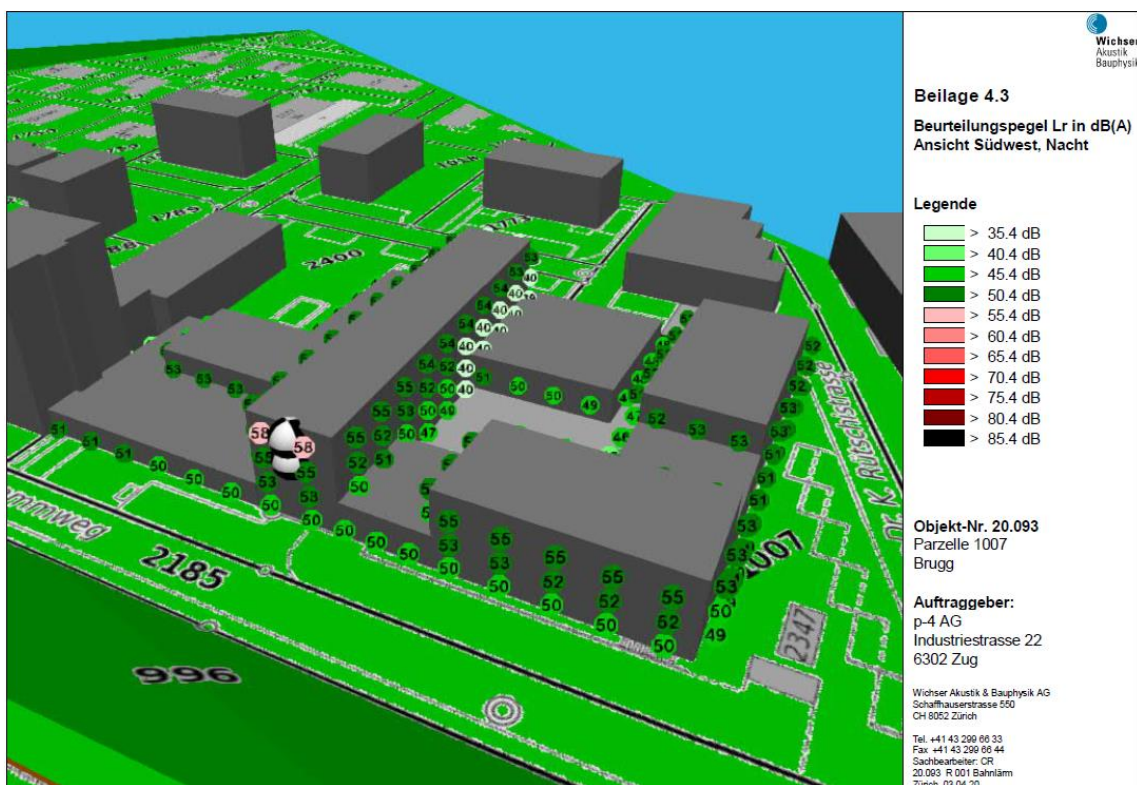
Gemäss BNO der Stadt Brugg gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV. Das Gestaltungsplanareal kann in lärmtechnischer Hinsicht als erschlossen betrachtet werden. Bei Neu-

bauten müssen somit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Diese betragen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Lärmgutachten; Wichser Akustik Bauphysik AG, 08. April 2020 (vgl. Beilage B7)

Die massgebende Lärmquelle ist die nahegelegene Bahnlinie auf dem Damm in rund 15 m Höhe. Die Grundlage für die Berechnung des Eisenbahnlärms sind die aktuellen Schallemissionen der DfA-Bahnlinien 648 und 700, die auf dem Bahndamm neben der Parzelle 1007 verlaufen. Als bereits vorhandene Lärmschutzmassnahme wurde die bestehende Lärmschutzwand auf dem Bahndamm berücksichtigt, die 0.8 m über der Gleisoberkante liegt.

In der Beurteilung kommt das Lärmgutachten bezüglich Eisenbahnlärm zu folgendem Ergebnis: *Am mittleren Gebäudekörper wird der Nachtgrenzwert der ES III im 3.OG an der bahnseitigen Fassade um 3 dB überschritten. An dieser Fassade sind jedoch keine Fenster vorgesehen, weshalb die Grenzwertüberschreitung hier keine Rolle spielt. Bei allen anderen Fassaden werden die Anforderungen an den Immissionsgrenzwert der LSV am Tag und in der Nacht erfüllt. Das Projekt ist bezüglich Lärmschutz bewilligungsfähig.*



Beurteilungspegel nachts; Wichser Akustik Bauphysik AG, Beilage 4.3 zum Lärmgutachten

4.3 Hochwasserschutz

Das „Rütschi-Areal“ liegt gemäss Gefahrenkarte Hochwasser nicht in einem hochwassergefährdeten Gebiet und ist auch nicht von Oberflächenwasserabflüssen betroffen. Deshalb sind im Gestaltungsplan keine Massnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen bzw. zu formulieren.

4.4 Kataster der belasteten Standorte

Das Rüttschi Pumpen-Areal ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) als Betriebsstandort eingetragen unter der Nummer AA4095.0186. Als Status nach Altlastenverordnung ist folgendes angegeben: *Belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig*.

Infolge des Verkaufs der Parzelle Nr. 1007 wurde durch die BMG Engineering AG in Schlieren mit Datum vom 11. Mai 2005 eine Umwelttechnische Beurteilung durchgeführt. Dazu hat die kantonale Abteilung Umwelt am 31. Mai 2015 eine Stellungnahme abgegeben und folgende Schlussfolgerungen formuliert:

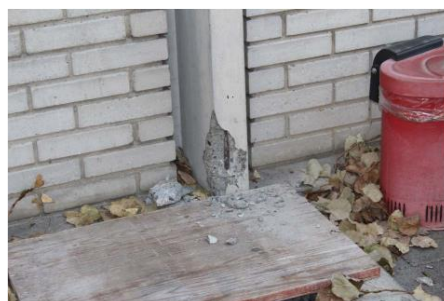
1. Der Eintrag des Standorts Nr. AA4095.0186 wird insbesondere auf die Liegenschaft (Assek.-Nr. 2214) auf der Parzelle 1007 in Brugg verkleinert (vgl. Planausschnitt). Der Standort wird als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig gemäss Art. 8 AltIV beurteilt (vgl. Datenblatt).
2. Die Durchführung einer technischen Untersuchung ist nicht erforderlich. Bei Bauvorhaben kann dagegen eine Untersuchung notwendig werden. Eine technische Untersuchung kann der Grundeigentümerschaft bereits heute Aufschluss über die Belastungssituation geben und gegebenenfalls zur Löschung des Eintrags im Kataster führen.
3. Für die Parzellen 2400 und 2401 in Brugg wird die Löschung der Anmerkung im Grundbuch veranlasst.

In der Folge liess die P-4 AG durch die K2S Bauingenieure AG in Wallisellen einen Bericht „Beurteilung und Empfehlung zur möglichen Arealüberbauung“ mit Datum vom 11. Sept. 2017 erarbeiten, worin die Tragkonstruktion, die Betonüberdeckungen und die Karbonatisierung der Fassade untersucht wurden. Daraus ergaben sich folgende Empfehlungen:

- Eine mögliche Aufstockung über mehrere Geschosse ist möglich. Es ist zwingend darauf zu achten, das Untergeschoss und die Decke dazu beizubehalten.
- Die Fassade kann mit dem vorgeschlagenen Ertüchtigungssystem erhalten bleiben.



Sondierstelle 1



Sondierstelle 2

Eintrag im Kataster der belasteten Standorte

4.5 Störfallvorsorge

Entlang der Bahnlinie gilt hinsichtlich der Störfallvorsorge ein Konsultationsbereich von 100 m (Transport gefährlicher Güter). Das Bahngleis auf dem Damm liegt in einer Entfernung von 37 m gegenüber dem nächstgelegenen Baubereich. Der Damm ist rund 15 m hoch. Auf dem Bahndamm besteht eine Lärmschutzwand, die 0.8 m hoch ist ab Gleisoberkannte.

Die angestrebte Innenentwicklung tangiert den Konsultationsbereich. Raumplanerisch ist es in hohem Masse erwünscht, dass die innere Siedlungsentwicklung in einer Kernstadt wie Brugg (vgl. Raumkonzept Aargau) und im Bereich von gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen Lagen stattfinden kann.

Damit die Risiken für die Bevölkerung nicht grundsätzlich erhöht werden, sind ohnehin geeignete Massnahmen in Zusammenhang mit der Einsatzplanung (Alarmierungskonzept, Evakuationsplanung, Schulung und Information) zu treffen bzw. abgestimmt auf die jeweils zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Gegenüber der ursprünglichen gewerblichen Nutzung ergibt sich aus dem Gestaltungsplan keine wesentlich intensivere Nutzung, welche eine verstärkte Konzentration von Personen erwarten lassen.

In Zusammenhang mit der baulichen Realisierung sind generell folgende Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen, um die Risiken soweit möglich und angemessen zu minimieren. Dafür kommen z.B. folgende Massnahmen in Frage:

- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage nur Nutzungen zulassen für Personengruppen und Aktivitäten mit hinreichenden Möglichkeiten zur Selbst- und Fremddrettung.
- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage ein beschränktes Aufkommen von gleichzeitig anwesenden Personen zulassen.
- Wo dies möglich ist, die Distanz zu den Anlagen möglichst gross halten oder sekundäre Nutzungen anlagenseitig anordnen.
- Bauliche Massnahmen wie dichte Gebäudehülle, Fassadenöffnungen soweit möglich und sinnvoll anlagenabgewandt anordnen, Hauseingänge als mögliche Fluchtwege konzipieren, Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlageabgewandt und möglichst hoch über dem Boden.
- Eine Ausbreitung hindernde und Zurückhaltung des Gefahrengutes unterstützende Umgebungsgestaltung.

Weitergehende Hinweise finden sich in der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Oktober 2013 (Herausgeber: ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA).

Die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Grundriss- / Nutzungskonzeption sichert ein beschränktes Aufkommen von Personen auf engem Raum. Sie lässt Möglichkeiten zur Selbst- und Fremddrettung offen. Die Magerwiese am Bahndammhang schafft günstige Voraussetzungen zur Verminderung der Ausbreitung bzw. Zurückhaltung von Gefahrenherden. Geeignete bauliche Massnahmen im Gestaltungsplanareal sind im Rahmen des Baugesuches vorzusehen, wofür ein Konzept zum Umgang mit der Störfallvorsorge auszuarbeiten ist.

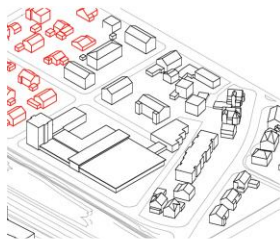
4.6 Elektromagnetische Strahlung

Die bestehende, solitär stehende Trafostation am Dammweg wurde vom eidgenössischen Starkstrominspektorat ESTI am 20. September 2010 unter der Vorlagennummer S-151989 genehmigt. Demzufolge wird der Anlagegrenzwert von einem Mikrottesla in einem Abstand von 4.0 m bis 5.5 m eingehalten. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohnraum beträgt rund 4.4 m und wird auf der betreffenden Seite eingehalten.

5 Richtprojekt

5.1 Variantenstudien, Phase 1

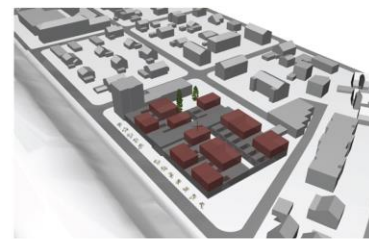
Ausgehend von den vorhandenen Bebauungsformen (EFH, MFH, Gewerbe) im näheren Umfeld des Rüttschi-Areals wurden vier Varianten einer möglichen baulichen Konzeption ausgearbeitet und einander gegenüber gestellt, um schliesslich die am besten geeignete Grundtypologie für das Richtprojekt bestimmen zu können.



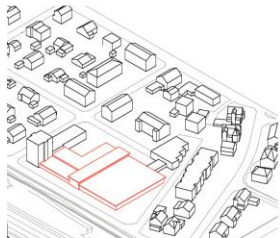
Masstäblichkeit Einfamilienhäuser



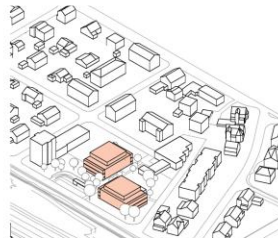
Halle als Sockel



Aufbauten 1-geschossig, Einschnitte für Belichtung



Komplettabbruch Halle



Regelbauweise Ersatzneubauten



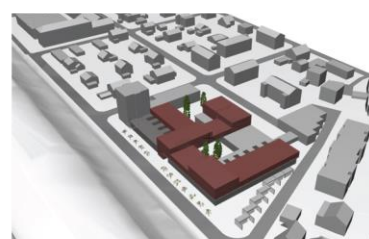
2 Neubauten, 3 Vollgeschosse



Masstäblichkeit Mehrfamilienhäuser, unterschiedliche Ausrichtung



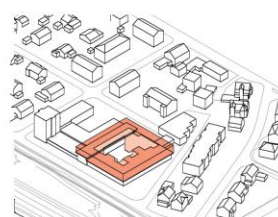
Situatives abrechen bzw. ergänzen



Kontextbezug durch unterschiedliche Geschossigkeit und Ausrichtung der Aufbauten



Hochhaus als Landmark und Solitär



Aufgesetzter Ring mit Innenhof
AZ 1.00



Stärkung der Grossform Halle als Pendant zum Hochhaus
Stärkung der Grossform Halle als Pendant zum Hochhaus

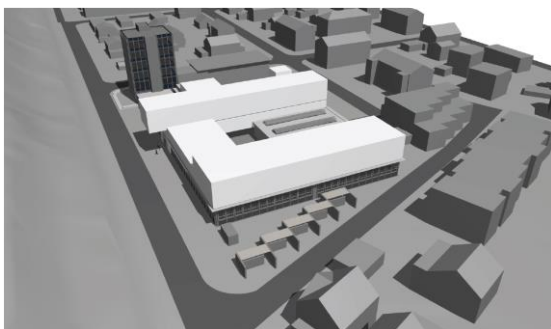
Zusammenfassung / Ergebnis

- Die „aufgesetzten Einfamilienhäuser“ in Kombination mit der Halle als Sockel passen volumetrisch und typologisch nicht zusammen.
- Eine komplette Neuüberbauung mit Abbruch der Fabrikbauten würde zu einem starken Identitätsverlust führen und das architekturhistorisch bedeutsame Ensemble zerstören.

- Ein Kontextbezug durch unterschiedliche Geschossigkeit und Ausrichtung der Aufbauten kann zu einem spannungsvollen Nebeneinander von Altem und Neuem sowie zur Schaffung einer eigenständigen Identität im Quartier beitragen.
- Ein aufgesetzter Ring ergibt eine im Quartier nicht angemessene Grossform und führt zu einer in dieser Ausformung unerwünschten Konkurrenz gegenüber dem Rütschi-Tower

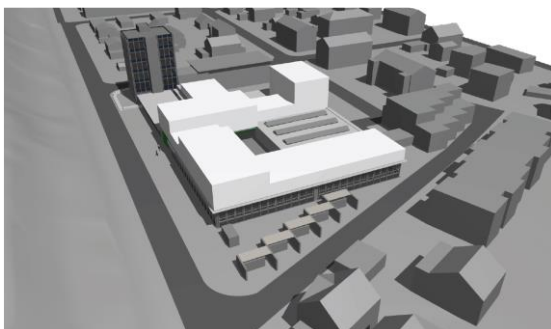
5.2 Herleitung Richtprojekt, Phase 2

Die aus dem Variantenstudium hervorgegangene Bestvariante wurde in der Weiterbearbeitung vertieft. Dabei wurde die Gesamtwirkung und Verträglichkeit gegenüber der bestehenden Typologie geprüft. Mit unterschiedlichen Aufbauten konnte die effektiv zu wählenden Aufbauten ermittelt werden.



Variante I

- + An sich ruhige Gesamtwirkung der Aufbauten
- unterliegende Fabrikbauten werden zu stark „erdrückt“
- Südlicher Aufbau tritt zu stark in Konkurrenz zum Aufbau über der Querhalle und wirkt auch beeinträchtigend gegenüber den Nachbarbauten



Variante II

- + Auf Massstäblichkeit des baulichen Umfeldes reagierend
- Aufbauten verunklären die an sich ruhige Volumetrie der Fabrikbauten
- Allzu unentschiedene Anordnung und Abfolge der Höhenstaffelung



Variante III

- + An sich homogene Gesamtwirkung / Körnigkeit der Aufbauten
- Heute klare Struktur mit hervortretender Querhalle geht etwas verloren
- Noch etwas zu viele unterschiedliche und zufällig erscheinende Höhenstaffelungen

Zusammenfassung / Ergebnis

- Keine der Variante vermag vollständig zu überzeugen, wobei jedoch wichtige Erkenntnisse für die Weiterbearbeitung des Richtprojektes gewonnen werden konnten.
- Die Aufbaute über der Querhalle sollte sich über die gesamte Länge erstrecken und somit das funktionale Bindeglied der gesamten Überbauung werden.

- Die südlichen Aufbauten sollen auf die Massstäblichkeit im Quartier reagieren und eher in der Horizontalen wirken.

5.3 Richtprojekt Bebauung

Aus den Varianten und der vertiefenden Weiterbearbeitung ging schliesslich die nachfolgend dargestellte Volumetrie hervor, welche das Richtprojekt bildet:



Volumen Südwest-Perspektive: Quelle p-4 AG



Volumen Nordost-Perspektive: p-4 AG

Verfasser Richtprojekt Bebauung: p-4 AG, 6300 Zug

Analyse Umfeld: Das Areal befindet sich in einem gemischten Wohn- / Gewerbegebiet und ist geprägt durch unterschiedliche Massstäblichkeiten der jeweiligen Bebauungsform (EFH, MFH, Gewerbeareale). Das Areal Rütchi Pumpen selbst besteht aus verschiedenen Gebäudeteilen mit eigenen Charakteristiken (Bürohochhaus, Produktionshallen, Querhalle mit Kranbahn und Personalhaus), welche zusammen ein Nutzungskonglomerat bilden. Die Qualitäten dieser Charakteristik sollen aufgegriffen und im Projekt städtebaulich, architektonisch und im Hinblick auf die Nutzung weiterentwickelt werden.

Umgang Bestand: Die bestehenden Hallen sind gekennzeichnet durch eine regelmässige Grundstruktur mit einem Rastermass von 5.70 m x 5.70 m. Diese Struktur wird unterbrochen durch die Querhalle welche eine durchgehende Zäsur bildet und sich in der Höhe absetzt. Die Grundstruktur soll beim neuen Projekt respektiert werden und wo nötig (Innenhof für Belichtung und Erschliessung) aufgebrochen werden. Das bestehende Volumen wird durch Aufbauten ergänzt, welche auf diese Struktur eingehen und durch unterschiedliche Höhen differenziert auf den Bestand und die Umgebung reagieren.

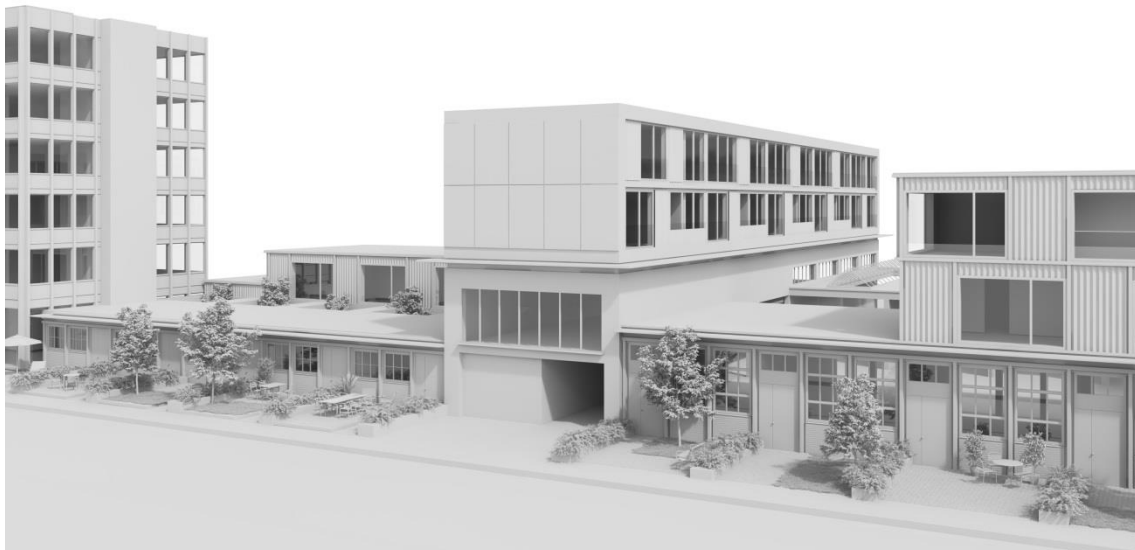
Nutzungskonzept: Schwerpunkt des Nutzungskonzepts bildet das Wohnen. Es werden spezifische Wohnformen für die bestehende Struktur entwickelt, welche auf die jeweilige räumliche Situation reagieren. Das vielfältige Wohnungsangebot umfasst Patiohäuser, Reihenhäuser, Loftwohnungen, Atelierwohnungen, Maisonettewohnungen und verschiedene Geschosswohnungen mit Flächen zwischen 60 und 180 m². Ergänzt wird die Wohnnutzung durch direkt zugängliches Gewerbe im Erdgeschoss. Im Teil A sind gemäss Situationsplan 1:500 keine Wohnungen, im Teil B Gewerbe in Kombination mit Wohnen zugelassen. Insgesamt finden 25 Wohneinheiten, 3 Atelierwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten in den unterschiedlichen Gebäudeteilen Platz.

Die bestehende Querhalle mit Kranbahn schafft als zentrales Erschliessungs- und Begegnungselement Bezüge zu den unterschiedlichen Gebäudeteilen und verbindet diese. Die zweigeschossige Halle bleibt als solche erlebbar und nimmt verschiedene gemeinschaftliche Funkti-

onen auf. Das schräge Dach der Tiefgaragenrampe wird mit Sitzstufen ausgestattet und zur Tribüne für Veranstaltungen auf der Spielfläche. Ein abgeschlossener Gemeinschaftsraum mit offener Galerie ist über diese Treppenanlage erreichbar und kann für unterschiedliche Anlässe genutzt werden.

Architektur: Die Architektur der Aus- und Aufbauten bezieht sich stark auf den Bestand. Das neue Volumen respektiert dabei die bestehenden Qualitäten mit der prägnanten Querhalle und den flächigen Produktionshallen. Die bestehenden Hallen mit ihrer industriellen Ausprägung werden zum Sockel der neuen Aufbauten. Die ein- bzw. zweigeschossigen Aufbauten markieren die Gebäudeecken und setzen sich in der Materialität ab. Dabei werden vorhandene Themen aufgegriffen und neu interpretiert. Die Gliederung der Fassaden der Aufbauten nimmt Bezug auf die Struktur der Hallenfassade, welche ebenfalls aus einem Rahmenwerk mit Füllungen besteht. Je nach Grundriss wird dieser Raster direkt oder indirekt übernommen und ebenfalls mit Profilen gerahmt.

Die Stirnfassade der Querhalle tritt als statisch ausformuliertes Element in Erscheinung, auf welchem sich der zweigeschossige Aufbau befindet. Dieser markiert durch die Überhöhung den Haupteingang als Adresse und übernimmt das bestehende Vordach, welches eine Zäsur zwischen Alt und Neu bildet. Der konstruktive Rhythmus der Kranbahnträger wird aufgenommen und strukturiert die Fassade der zweigeschossigen Wohnungen.



Visualisierung architektonische Konzeption: Quelle p-4 AG

5.4 Richtprojekt Umgebung

Verfasser Richtprojekt Umgebung: BNP Landschaftsarchitekten, 8045 Zürich

Durch die Erhaltung, Umnutzung und Ergänzung des markanten Altbaus soll für die Bewohner ein identitätsstiftender Ort mit charakteristischen Aussenräumen entstehen. So individuell und vielfältig wie die verschiedenen Wohnungstypen sind auch die Aussenräume. Neben privaten Gärten gibt es Räume, die von der Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden, sowie dem Quartier zugewandte Aussenräume, die allen zur Nutzung zur Verfügung stehen. Die Gestaltung und Bepflanzung aller Aussenräume inklusive der Dachflächen hat möglichst ökologisch wertvoll und unter Berücksichtigung der Kleintierförderung zu erfolgen.

Private Gärten: Die privaten Gärten liegen entlang des Dammwegs und der Dr. K. Rüttschi-strasse. Eine niedrige Mauer trennt den neuen Fussweg von den privaten Bereichen, die einmal Vorgarten sind, von denen die Wohnungen direkt erschlossen werden und einmal Garten, der an die Wohnung anschliesst. Einheitliche Heckenelemente, sowie schmale Säulenpappeln sind Grünelemente, die sich in gleichmässigen Abständen wiederholen und den Raum gliedern. Die detaillierte Ausstattung der Aussenräume mit Wiese, Kies und Terrassenflächen ist den Bewohnern individuell überlassen. Es entsteht eine verbindende Gleichmässigkeit, die dennoch Vielfalt erlaubt. Maximal ein Drittel der privaten Gärten darf befestigt sein.

Gemeinschaftsbereiche

Gemeinschaftsplatz (Spiel- und Aufenthaltsbereich): An der Ecke Dammweg / Dr. K. Rüttschi-strasse eröffnet ein kleiner, länglicher Platz das Angebot, zu verweilen und zu spielen. Als Spielelemente sind z.B. Sandkasten, Schaukel, Wippe denkbar. Die bestehende Hainbuche wird nach Möglichkeit erhalten oder ersetzt und bietet einen schattigen Platz unter dem Blätterdach. Hier sind auch die Entsorgung und der Behindertenstellplatz angeordnet.

Treffpunkt (allgemein zugänglicher, begrünter Hof): Im Inneren der Überbauung befindet sich ein Gemeinschaftshof. Dieser liegt mittig in der alten Fabrikhalle, ist öffentlich zugänglich und nach oben offen, sodass die verschiedensten Witterungen erlebbar sind. Eine lockere Baumsetzung in Tröge holt das Grün in die Überbauung. Mobile Tische und Stühle unterstreichen den urbanen Charakter und laden zur spontanen Aneignung ein. Hier kann man sich treffen, ein Buch lesen, arbeiten oder gemeinsam einen Kaffee geniessen.

Spielzone (Querhalle): Die Spielzone zieht sich durch die gesamte überdachte Querhalle bis in den rückwärtigen Freiraum. Indoor kann hier bei jedem Wetter geklettert, geschaukelt und geschwungen werden. Als Spielelemente sind z.B. Schaukeln oder Kletterseile denkbar. Der Vorplatz der Treppenanlagen kann für Veranstaltungen genutzt werden.

Grün: Zu allen Seiten des Grundstücks wird mit möglichst vielfältigem Grün an das Gebäude angeschlossen. Neben den privaten Gartenbereichen ist das Gebäude von einer grünen Böschung umschlossen, die mit Säulenpappel akzentuiert ist. Den Bewohnern werden ausserdem Kisten zum individuellen Bepflanzen und Gärtnern zur Verfügung gestellt. Bestehende Bäume werden, soweit wie möglich, erhalten oder ersetzt.

Dächer: Die Dachflächen werden mittelintensiv gemäss SIA 312 begrünt. Es entstehen so wertvolle Biotope, die gleichzeitig ermöglichen, das Regenwasser zu retendieren und gedrosselt abzugeben. Geplant ist, die Dachflächenbegrünungen mit Photovoltaikanlagen zu kombinieren. Insbesondere auf den obersten Dachebenen muss eine solche Kombination erfolgen.

Infrastruktur: 7 Parkfelder werden nordöstlich des Gebäudes angeboten. Davon dienen deren 5 zur ausschliesslichen Nutzung der Parzellen Nr. 2400 / 5504 sowie je 1 Besucher- und Behindertenparkfeld zur gemeinsamen Nutzung. Weitere 4 Parkfelder sowie ein Behinderten Stellplatz befinden sich sehr präsent an der Dr. K. Rütchistrasse. Sie werden in den bestehenden Unterständen, entlang der Strasse, platziert. Hier sind zusätzlich, vor der Witterung geschützt, 30 Velostellplätze angeordnet.



Situation Umgebungsgestaltung: Quelle BNP Landschaftsarchitekten, 8045 Zürich

6 Inhalte Gestaltungsplan

6.1 Grundsätzliches

Gestützt auf das Richtprojekt Bebauung und Umgebung legt der Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ für den gesamten Perimeter die Lage und Höhe der Bauten, die Nutzungsdichte und -verteilung, die gestalterischen Rahmenbedingungen, die Erschliessung und Parkierung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest. Soweit relevant, werden die Umweltbelange behandelt und wo nötig in die Sondernutzungsvorschriften miteinbezogen.

Im Gestaltungsplan werden die Baubereiche zur verbindlichen Sicherung des Richtprojektes eng um die bestehenden und geplanten Gebäudeflächen gelegt. Die Sondernutzungsvorschriften werden stufengerecht formuliert, damit ähnliche gestalterische Lösungen realisierbar sind. Somit ist gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV sichergestellt werden können und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung gewisse Handlungsspielräume offen bleiben.

Der Gestaltungsplan „Rütschi-Hallen“ basiert auf den §§ 16 bis 21 BauG und besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:250
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV inklusive des Richtprojektes Bebauung und Umgebung hat keine direkte Rechtswirkung. Das Richtprojekt gibt aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung wichtige wegweisende Hinweise.


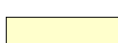
6.2 Gegenüberstellung Regelbauweise mit Richtprojekt und Gestaltungsplan

| Kriterien | BNO / Bauzonenplan (noch rechtsgültig) | BNO / Bauzonenplan (neu, Beschluss Einw.rat) | Richtprojekt | Regelungsbedarf im Gestaltungsplan |
|---|--|--|--|------------------------------------|
| Zonenkonformität Wohn- und Gewerbezone WG3 / WA3 | Wohn- und Gewerbebauten. Läden, Büros und mässig störendes Gewerbe sind zulässig | Wohn- / Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur / Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie sowie Landwirtschaftsbauten. | Vorwiegend Wohnen (Patio-Häuser, Atelier-Wohnungen, Loft-Wohnungen, Reihenhäuser, Maisonette- / Geschosswohnungen) rund 13% Gewerbe inkl. Gewerbeateliers | Keine Abweichung |
| Strassenabstand Gebäude | 4 m bei Gemeindestrassen (§ 111 BauG) 6 m bei Kantonsstrassen (§ 111 BauG) | 4 m bei Gemeindestrassen (§ 111 BauG) 6 m bei Kantonsstrassen (§ 111 BauG) | ca. 7.3 m zum Dammweg keine Kantonsstrasse angrenzend | Keine Abweichung Nicht relevant |
| Grenzabstand Tiefbauten / Unterniveau- und unterirdische Bauten | 0.5 m (§ 18a ABauV) | 0.5 m (§ 20 BauV) | Einstellhalle innerhalb bestehendem Untergeschoss | Keine Abweichung |

| Kriterien | BNO / Bauzonenplan (noch rechtsgültig) | BNO / Bauzonenplan (neu, Beschluss Einw.rat) | Richtprojekt | Regelungsbedarf 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-ge-schossiger Aufbau auf rund 10 m Länge Nordostseitig ca. 4.3 m (bestehend) / zur Parz. Nr. 2401 2-geschossiger Aufbau auf rund 12 m Länge | Ja. Unterabstände nordwest- und nordostseitig zulassen (Projekt übernimmt den Fussabdruck des bestehenden Fabrikgebäudes) |
| | | | Südostseitig ca. 6.9 m / 2-geschossiger Aufbau | Keine Abweichung (Hauptwohnseite ist Südwesten) |
| Vollgeschosse | Geschosszahl: 3 (§ 10 BNO) | 3 Vollgeschosse (§ 13 BNO) | Ausgehend vom best. Volumen in Teilbaubereichen Aufbauten mit 1 bis 3 Geschossen | Ja, aber nur im Bereich des 3-geschossigen Aufbaus über der Querhalle |
| Gebäudehöhe / Fassadenhöhe | Keine Festlegung | Keine Festlegung | - | Nicht relevant |
| Firsthöhe / Gesamthöhe | Keine Festlegung | 14 m (§ 13 BNO) | 4.0 m / 5.0 m im Bereich ohne Aufbauten 7.0 m / 8.5 m im Bereich 1-geschossiger Aufbauten 8.5 m im Bereich 2-geschossiger Aufbaute | Keine Abweichung, aber Teilbaubereiche mit max. Höhenkote eingrenzen |
| | | | 14.5 m Bereich 3-geschossiger Aufbau | Ja, Überschreitung 0.5 m über Querhalle |
| Ausnützung AZ | 0.6 (§ 10 BNO) Dach- / Attikageschosse werden angerechnet, Untergeschosse nicht (§ 52 BNO) | 0.6 (§ 13 BNO) Dach- / Attika-/ Untergeschosse werden nicht angerechnet (§ 74 BNO) | aGF: 3'948 m ² (ohne „Attika“ auf Patio-Häuser) AZ von 0.83, bezogen auf aGSF von 4'773 m ² Volumen best. 11'600m ³ / neu 19'562m ³ | Ja, 4'000 m ² aGF ermöglichen als Kontingent (ohne „Attika“ auf Patio-Häuser) bzw. 4'250 m ² aGF (inkl. „Attika“ auf Patio-Häuser) |
| Grünflächenziffer | | 0.3 (§ 13 BNO) | 0.3 ergibt 1'433 m ² , bezogen auf aGSF von 4'773 m ² / im Richtprojekt 846 m ² errechnet, dabei bis 1/3 befestigte Flächen in privaten Vorgärten zugestanden | Ja, in SNV 800 m ² verlangen |
| Lärmimmissionen | Empfindlichkeitsstufe III, Immissionsgrenzwerte | Empfindlichkeitsstufe III, Immissionsgrenzwerte | Grenzwerte infolge Bahnlärm eingehalten | Keine Massnahmen erforderlich |
| Dachform / -neigung | Keine Vorgabe | Keine Vorgabe | Einheitliche Dachform: Flachdach | Ja. Dachform festlegen |
| Ortsbauliches Konzept / Architektur | Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG) | Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG, §§ 64 und 65 BNO) | Richtprojekt als wegleitend / orientierend für Beurteilung der Qualitäten erklären | Ja. Verschiedene Qualitätsvorgaben aufnehmen |

| Kriterien | BNO / Bauzonenplan (noch rechtsgültig) | BNO / Bauzonenplan (neu, Beschluss Einw.rat) | Richtprojekt | Regelungsbedarf im Gestaltungsplan |
|----------------------|---|--|---|--|
| Aussenraumgestaltung | Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG) | Terrainveränderungen / Umgebungsplan (§ 69 BNO) | Richtprojekt Umgebung zeigt Aufwertung Aussenraum Wohnumfeld | Ja. Konzept / Qualität in Situation und SNV sichern |
| 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 Spielfl. Richtprojekt weist nur 454 m ² aus plus 258 m ² im Gemeinschaftshof ergibt total 712 m ² Spiel- und Gemeinschaftsflächen | Ja. Nutzungsbezogene / gestalterische Vorgaben in Situation und SNV / Möglichkeit Ersatzabgabe |
| Veloabstellplätze | VSS-Norm SN 640'065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung | VSS-Norm SN 640'065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung. | 92 geplante Zimmer erfordern dieselbe Anzahl Veloabstellplätze: rund 30 oberirdisch bei Dr. K. Rüttschistrasse, restliche im Untergeschoss | Ja. Mind. 1/3 oberirdisch, gedeckt und zugänglich / übrige im UG an geeigneten Stellen anordnen |
| Parkierung | VSS-Norm SN 640'281 Parkieren; Angebot an Parkfelder für PW | VSS-Norm SN 640'281 Parkieren; Angebot an Parkfelder für PW, Richtwerte minimal / maximal (§ 57 BNO) Bei MFH Abstellplätze für Bewohner unterirdisch / in Gebäuden (§ 58 BNO) | 40 Parkfelder im Untergeschoss vorgesehen, zusätzliche 12 Parkfelder oberirdisch 25 Wohn- / 3 Atelier- und 3 Gewerbeeinheiten, 5 für externe Nutzung Frei Immo | Ja, Pflicht-Parkfelder in unterirdischer Einstellhalle festlegen, oberirdische Parkfelder nutzungsbezogen definieren / beschränken |

Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften (§ 21 BauG / § 8 BauV)

-  Boni bzw. Lockerungen in Form von grösserer Dichte, Erhöhung Bauvolumen
-  „strengere“ Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erreichen (§ 8 Abs. 3 BauV)

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beinhalten zusammenfassend folgende Punkte:

- Unterabstände für die nordwest- und nordostseitigen Aufbauten über dem Fabrikgebäude
- Ein zusätzliches Vollgeschoss im Bereich des 3-geschossigen Aufbaus über der Querhalle
- Überschreitung der Gesamthöhe um 0.5 m über dem Aufbau der Querhalle
- Anhebung der Ausnutzungsziffer von 0.6 auf 0.826 (4'000 m² aGF ermöglichen als Kontingent)
- Unterschreitung Grünflächenziffer gemäss neuer BNO auf rund 0.17.

Die Abweichungen lassen sich wie folgt begründen: Das Richtprojekt übernimmt infolge des Erhalts prägender Teile der bestehenden Bausubstanz den vorhandenen Fussabdruck des eingeschossigen Fabrikgebäudes. Somit ist die Lage der Fassaden vorgegeben. Infolge der architekturgeschichtlichen Bedeutung würde ein Zurückweichen auf die Regelabstände die Qualitäten in unerwünschter Weise schmälern. Das volumetrische Konzept des Richtprojektes sieht die Betonung einer überhöhten Querhalle vor, die als adressbildendes Element und als Drehscheibe der künftigen Nutzungen dienen soll. Die Erhöhung der baulichen Dichte soll - neben den wirtschaftlichen Aspekten und dem Bestreben einer haushälterischen Nutzung - eine ausgewogene Volumenverteilung von Bestehendem und Neuem sowohl in der Vertikalen wie in der Horizontalen sicherstellen.

6.3 Zu den Inhalten im Einzelnen

Die **allgemeinen Bestimmungen** sind in den §§ 1 bis 4 SNV (Ziel und Zweck, Verhältnis zum übergeordneten Recht, Privatrechtliche Regelungen, Perimeter und Bestandteile) sowie in § 21 SNV (Inkrafttreten) enthalten:

- § 1: Im Zweckartikel werden die auf die örtliche Situation bezogenen Ziele sowie die auf den zu sichernden Erhalt wesentlicher Elemente der bestehenden Bausubstanz ausgerichteten Planungsabsichten definiert. Insgesamt werden der sorgfältige Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, eine angemessene Ergänzung mit zusätzlichen Volumen, eine örtlich differenzierte Aussenraumgestaltung und eine gesamthaft koordinierte Erschliessung angestrebt. Die Zweckbestimmungen sind insbesondere bei Ermessensfragen und Interessenabwägungen in die Beurteilung künftiger Bauvorhaben miteinzubeziehen.
- § 2: In der Stadt Brugg sind die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB in der BNO noch nicht angepasst worden. Allerdings ist das Verfahren der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung bereits relativ weit fortgeschritten (im Februar 2020 zur kantonalen Genehmigung eingereicht). Entsprechend wird der Gestaltungsplan auf das neue Recht abgestützt, muss aber auch in Kraft treten bzw. angewandt werden können, wenn die Nutzungsplanung Brugg allenfalls im Zeitpunkt einer Baueingabe noch nicht rechtskräftig ist. In den Sondernutzungsvorschriften werden bereits die neuen Begriffe der kantonalen BauV bzw. der IVHB verwendet und die Bestimmungen so formuliert, dass sich nach der Anpassung der BNO keine wesentlichen materiellen Auswirkungen ergeben und der Gestaltungsplan in gleichem Masse anwendbar bleibt. Entsprechende Hinweise finden sich in den nachfolgenden Erläuterungen. Die BNO der Stadt Brugg gilt in jenen Punkten weiterhin, wo der Gestaltungsplan nicht explizit etwas anderes festlegt.
- § 3: Als erforderliche Gemeinschaftsanlagen werden z.B. die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle, arealinterne Zugangs- und Parkierungsbereiche, durchgehende Fusswegverbindungen und gemeinschaftliche Aussenräume aufgeführt. Diese können noch nicht abschliessend definiert werden, da sich je nach Situation weitere gemeinschaftliche Anlagen ergeben.
- § 4: Der Perimeter besteht aus den beiden Parzellen Nr. 1007 und 5505. Für den Einbezug der Parzelle Nr. 5505 besteht ein Vorvertrag unter den betroffenen Grundeigentümern, in dem auch die Anzahl und künftige Zuweisung der Parkfelder geregelt ist. Die Parzellen Nr. 5504, 2400 und 2401 werden aus den in den Abschnitten 1 und 3.1 erwähnten Gründen nicht in den Perimeter miteinbezogen.
- § 4: Bezüglich der Bestandteile des Gestaltungsplanes wird zwischen verbindlich und wegleitend unterschieden. Insbesondere wird die Anwendbarkeit des Richtprojektes (vgl. Beilagen 1 und 2 dieses Planungsberichtes) näher umschrieben, das als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Freiraumgestaltung dient. Dieses ist bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften wegleitend beizuziehen.

Der **Baubereich für Hochbauten** ist in § 5 SNV definiert und bezeichnet die maximale Ausdehnung der ober- und unterirdischen Gebäudevolumen:

- Die Lage und Grösse des Baubereiches für Hochbauten ergibt sich aus dem bestehenden Gebäudegrundriss der ehemaligen Fabrikhalle. Um die architektonisch bedeutsame Fabrikhalle in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, sind in der flächigen Ausdehnung keine Projektierungsspielräume vorgesehen. Lediglich die bestehenden Dachvorsprünge dürfen über die Begrenzung des Baubereiches hinausragen. In Kombination mit den Höhenmassen gemäss § 6 SNV und der maximal anrechenbaren Geschossfläche werden die baulichen Volumen sehr konkret festgelegt.
- Der Begriff „Baubereiche für Hochbauten“ ist in § 5 Abs. 1 SNV definiert. Er umfasst ober- / unterirdische Gebäude (BauV, Anhang 1, Ziffer 2.1 / 2.4) und Unterniveaubauten (BauV, Anhang 1, Ziffer 2.1 / 2.5). Da die IVHB in der BNO Brugg noch nicht umgesetzt ist, werden die Baubereiche definiert: Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen

die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände und die gesetzlichen Strassenabstände.

- § 5 Abs. 2 SNV legt fest, dass vorspringende Gebäudeteile nicht zugelassen sind, mit Ausnahme von bestehenden Dachvorsprüngen. Dies bedeutet, dass z.B. Balkone, allfällige erkerartige / wintergartenähnliche Vorbauten, pergolaartige Konstruktionen oder Treppen vollständig innerhalb des Baubereiches anzuordnen sind. § 5 Abs. 2 SNV lässt lediglich für bestehende Dachvorsprünge eine Überschreitung des Baubereiches zu. Damit kann der im Situationsplan 1:250 enthaltene Baubereich auch tatsächlich mit den dargestellten Gebäudeabständen seine Wirkung erzielen.
- Gemäss § 5 Abs. 3 SNV werden Ausnahmen für Bauten ausserhalb des Baubereiches lediglich für den im Situationsplan 1:250 bezeichneten Unterstand (für Besucher-Parkfelder, Veloabstellplätze, Aussensitzplätze, eingehautes Volumen für die Entsorgung) zugelassen.
- § 5 Abs. 4 SNV ermöglicht in zwei Bereichen pergolaartige Konstruktionen bis auf jeweils zwei Dritteln der Dachfläche, welche über die maximalen Höhenkoten des jeweiligen Teilbaubereiches hinausragen. Damit können in den entsprechenden Volumeneinschnitten attraktive und zweckmässige Aussenraumnutzungen angeboten werden (quasi als Ersatz für nicht zugelassene Balkonauskragungen).

Höhenmasse: Die Höhenmasse gemäss § 6 SNV werden im Situationsplan 1:250 für alle Teilbaubereiche als maximale Höhenkoten in m ü.M. sowie mit der maximalen Anzahl Geschosse festgelegt. Die Herleitung dieser Höhen ergibt sich grundsätzlich aus dem Richtprojekt Bebauung. Die definierten Höhen enthalten einen Projektierungsspielraum von rund 0.5 m. Im Sinne eines sorgfältigen Umganges mit den typologisch prägenden Merkmalen dürfen bestehende, über die Höhenkoten hinausragende Oblichter umgebaut, umgestaltet und ersetzt werden.

Geschossfläche: Die maximale anrechenbaren Geschossflächen aGF wird für das gesamte Areal auf 4'000 m² festgelegt (§ 7 SNV). Die zonengemässe Ausnützungsziffer beträgt in der Wohnzone WG3 bzw. WA3 0.60. Das Richtprojekt weist eine aGF von 3'948 m² (ohne Attika auf Patio-Häuser) auf, was einer Ausnützungsziffer von 0.826 entspricht (bei einer anrechenbaren Landfläche von 4'773 m²). Für den Fall, dass im Zeitpunkt des Baugesuches Attikas ange-rechnet werden müssen, wird die anrechenbare Geschossfläche aGF auf 4'250 m² festgelegt.

Nutzungen: Die zulässigen zonenkonformen Nutzungen ergeben sich aus der BNO. § 8 BauV lässt nur in begrenztem Masse Abweichungen in der Nutzungsart zu (soweit überwiegende Schutzinteressen wie Lärmschutz, Denkmalschutz usw. es erfordern). Um den beabsichtigten Zweck gemischter Nutzungen gemäss § 19 nBNO zu sichern, wird gemäss § 8 SNV eine minimale gewerbliche Nutzung an den im Situationsplan 1:250 bezeichneten Lagen verlangt. Zur Sicherung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur müssen die Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen ausgelegt sein und mit unterschiedlichen Grössen von mindestens 60 m² und maximal 180 m² konzipiert sein. Die Wohnungen sind v.a. auf 1- / 2-Personen-Haushalte und auf Kleinfamilien ausgerichtet. Das Angebot für unterschiedliche Zielgruppen ergibt sich aus den unterschiedlichen Wohnungstypologien, der Spannweite der Wohnungsgrössen, den in verschiedene Richtungen orientierenden Wohnungen sowie den Niveaus mit / ohne Bezug zum Aussenraum. Zur Konkretisierung von § 54 BNO bzw. § 62 Abs. 4 nBNO ist im ersten Obergeschoss der Querhalle ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung von mindestens 40 m² Fläche zu realisieren.

Erschliessung und Parkierung: Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, respektive die Ein- und Ausfahrt in die Fahrzeugeinstellhalle im bestehenden Untergeschoss erfolgt zusammengefasst ab dem Dammweg über die im Situationsplan 1:250 ausgeschiedene Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 SNV). Das Richtprojekt sieht eine Rampe vor, die sich vollständig innerhalb des Gebäudes im Bereich der Querhalle befindet. Die Sichtzonen bei der geplanten Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle sind im Situationsplan 1:250 ausge-

schieden. Sie beziehen auch das hier mögliche Überholen mit ein und sind auf das geltende Geschwindigkeitsregime von 50 km/h ausgelegt. Der kommunale Gesamtplan Verkehr sieht die Einführung von Tempo 30 km/h vor. Allerdings wurde an einer Volksabstimmung die geplante Einführung der Tempo 30 Zone abgelehnt. Für den Fall, dass Tempo 30 doch noch eingeführt werden kann, wird § 9 Abs. 3 SNV definiert, wonach die im Situationsplan 1:250 eingetragene Sichtzone auf die Knotensichtweiten / Beobachtungsdistanzen von Tempo 30 reduziert werden kann, sobald dies rechtlich und baulich umgesetzt ist. Die wenigen oberirdischen Parkplätze sind über die bereits ausgebaute Dr. K. Rüttschi-strasse resp. die Schilplinstrasse erreichbar. Die Dr. K. Rüttschistrasse ist eine Privatstrasse und dient in erster Linie wie bisher der Erschliessung der Parzellen Nr. 1003 und 2401, wobei sie auf einer Breite von mind. 5.5 m freizuhalten ist.

Alle erforderlichen **Pflichtparkfelder** für die Neubebauung der Rüttschi-Hallen sind gemäss § 10 Abs. 1 SNV mit folgenden Ausnahmen in der unterirdischen Fahrzeugeinstellhalle anzuordnen:

- 7 Parkfelder werden nordöstlich des Gebäudes angeboten. Davon dienen deren 5 zur ausschliesslichen Nutzung der Parzellen Nr. 2400 / 5504 sowie je 1 Besucher- und Behindertenparkfeld zur gemeinsamen Nutzung.
- 4 Parkfelder sowie ein Behinderten Stellplatz befinden sich sehr präsent an der Dr. K. Rüttschistrasse.

Die Anordnung der Parkfelder im Untergeschoss ermöglicht, dass die bestehenden Stützen weitgehend erhalten bleiben können (im Sinne des Erhalts der bestehenden Bausubstanz). Die erforderlichen Besucherparkfelder können in den im Situationsplan 1:2500 bezeichneten Bereichen an gut auffindbarer Lage platziert werden. Die Anzahl der zulässigen Parkfelder ist für jeden Bereich separat festgelegt (§ 10 Abs. 2 SNV). Gestützt auf eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 5505 sollen für gewerbliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 5505 2 gemeinschaftlich nutzbare Besucherparkfelder und 3 Parkfelder realisiert werden dürfen. Als Ausgleich sollen im Untergeschoss 6 Parkfelder abgetreten werden.

Veloabstellplätze: Übersichtlich angelegte und bequem zugängliche Veloabstellplätze fördern eine nachhaltige Mobilität der Bewohner. Deshalb sind mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch und gedeckt in dem dafür vorgesehen Bereich an der Dr. K. Rüttschistrasse anzuordnen (§ 11 Abs. 1 SNV). Die restlichen Abstellplätze sind unterirdisch, gut auffindbar in der Nähe der Zugangsbereiche vorzusehen (§ 11 Abs. 2 SNV). Bei der Dimensionierung der Veloabstellplätze sind gestützt auf § 43 BauV die darin verbindlich erklärten VSS-Normen zu verwenden. Dies sind im Moment die VSS-Norm SN640'065 und SN640'066.

Fusswege: Die arealinterne Fusswegverbindung fördert die Durchlässigkeit des Areals sowie die Zugänglichkeit zu den unterschiedlichen Nutzungen im Erdgeschoss. Sie ist daher spätestens mit der Neunutzung der jeweils angrenzenden Teilbaubereiche zu erstellen (§ 12 Abs. 1 SNV). Die zweite, private Fusswegverbindung dient der siedlungsinternen Erschliessung und ist von der benachbarten Erschliessung räumlich abzutrennen (§ 12 Abs. 2 SNV). Entlang des Dammweges wird zudem eine interne Fusswegverbindung geschaffen, mit der der Zugang zu den Patio-Häusern, dem zentralen Innenhof und dem Platzbereich am Dammweg sichergestellt wird (vgl. § 14 Abs. 5 SNV).

Qualitative Anforderungen Umgebung: § 13 SNV legt fest, dass in der Umgebungsgestaltung unterschiedlich nutzbare, ökologisch wertvolle und attraktiv gestaltete Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche mit angemessener Durchgrünung sicher zu stellen sind. Mindestens zwei Drittel der Baum- und Strauchsarten müssen einheimisch sein. Zudem wird der Einsatz von Neophyten verboten und die dauerhafte Pflege verlangt.

Mit der Umgestaltung der Umgebungsflächen ist gestützt auf § 13 Abs. 5 SNV sicherzustellen, dass keine erhöhten Schadstoffbelastungen im Boden vorhanden sind

Anstelle der in der neuen BNO vorgesehenen Grünflächenziffer wird in § 13 Abs. 6 SNV eine anrechenbare Grünfläche von 800 m² verlangt. Innerhalb der privaten Vorgärten sind gestützt auf § 14 Abs. 5 SNV zwei Drittel zu begrünen. Zusammen mit allen anderen Grünflächen können im Richtprojekt 846 m² ausgewiesen werden, was einem Grünflächenanteil von 17% entspricht. Diese Flächen werden in einem separaten Schemaplan im Richtprojekt konkret ausgewiesen. Die geforderten 30% können nicht erreicht werden. Die reduzierte Grünfläche entsteht vor allem durch den Umstand, weil die prägende Baustruktur erhalten bleibt und dies auch verbindlich gesichert wird. Trotzdem kann ein insgesamt angemessenes Wohnumfeld geschaffen werden. Die Gestaltung der Umgebungsflächen und die Summe ökologischer Massnahmen führen zu einer überdurchschnittlichen Qualität. In Abwägung aller Interessen ist somit die reduzierte Grünflächenziffer vertretbar.

Örtlich spezifizierte Qualitäten der Umgebung werden in § 14 SNV wie folgt umschrieben:

- Die Querhalle beinhaltet die ins Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle sowie den allgemein zugänglichen Fussweg und eine siedlungsinterne Spiel- / Veranstaltungsfläche. Diese drei Elemente und die Zugänge zu den Teilbaubereichen sind funktional und gestalterisch aufeinander abzustimmen (§ 14 Abs. 1 SNV). Die Querhalle dient als multifunktionaler Raum und kann z.B. als Indoor-Spielbereich oder für gemeinschaftliche Siedlungsanlässe genutzt werden.
- Der begrünte Hof ist gemäss § 14 Abs. 2 SNV als allgemein zugänglicher und offener Begegnungsbereich zu konzipieren, so dass ein attraktiver Treffpunkt entstehen kann.
- Der Bereich zwischen der Parzellengrenze und den Fassaden muss als eine offene ökologisch wertvolle Grünfläche, z.B. angelegt mit Kleinstrukturen, gestaltet sein (§ 14 Abs. 3 SNV).
- Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind als Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen auszugestalten und mit Bäumen zu bepflanzen (§ 14 Abs. 4 SNV). Diese befinden sich im Bereich der beiden südwestlichen und nordöstlichen Flächen, werden aber auch innerhalb der Querhalle angeboten. Insgesamt werden im Richtprojekt 712 m² Spiel- und Gemeinschaftsflächen ausgewiesen:
 - . Indoorspielbereich in Querhalle: Vorplatz Treppenanlage für Veranstaltungen und Spielgeräte mit Seilen zum Schaukeln und Klettern: 55 m²
 - . Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit Geräten zum Spielen wie z.B. Sandkasten, Schaukel, Wippe etc.: Westseite 138 m² plus Ostseite 107 m² ergibt insgesamt 245 m²
 - . Indoorspielbereich: Treppenanlage für Veranstaltungen und zum spielen, klettern, rutschen mit Gemeinschaftsraum im 1. Obergeschoss: 154 m² (davon Gemeinschaftsraum 52 m²)
 - . Gemeinschaftshof im begrünten Hof mit Sitzmöglichkeit: 258 m²
 Die 454 m² Spiel- und Aufenthaltsbereiche liegen unter den 600 m², welche den gemäss BNO geforderten 15% entsprechen würden. Die voraussichtlich neue BNO lässt folgende Möglichkeit offen: *Ist das Erstellen der ... geforderten Kinderspielplätze und Spielflächen nicht möglich, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden (§ 62 Abs. 3 BNO).* Falls sich nicht ausreichend Spielgeräte und Flächen fürs Spielen realisieren lassen, kann die Vorgabe der genügenden Spielbereiche auf diese Weise erfüllt werden.
- Die privaten Vorgärten am Dammweg können als private Gartenanlagen genutzt werden. Einfriedigungen wie auch Bepflanzungen zur Abgrenzung privater Freiflächen dürfen maximal 1.2 m hoch sein. Maximal ein Drittel der Fläche darf befestigt sein (§ 14 Abs. 5 SNV).

Energie: Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird mindestens der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt (§ 15 Abs. 1 SNV). Um zudem eine nachhaltige Mobilität zu fördern, sollen die Parkfelder mit einer

ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden (§ 15 Abs. 2 SNV). Die Prüfung eines Anschlusses an verfügbare Nahwärmeverbände wird zurzeit abgeklärt.

Störfallvorsorge: Gestützt auf die Darlegungen im Abschnitt 4.5 wird in § 17 Abs. 1 SNV eine Bestimmung aufgenommen, welche mit dem Baugesuch ein Konzept verlangt, wie mit allfälligen Störfällen aus dem Transport von Gefahrgut auf der Bahnlinie umzugehen ist.

Gestaltung der Bauten und Anlagen: Um die Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV zu erreichen, werden in §§ 18, 19 und 20 SNV folgende Bestimmungen festgeschrieben:

- Die beiden Richtprojekte Bebauung und Umgebung sind für die Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Abgewichen werden kann, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt ist (§ 18 Abs. 1 SNV). In § 18 Abs. 2 SNV werden die Kriterien aufgeführt, nach denen der Stadtrat die Überbauung beurteilt. § 18 Abs. 3 SNV konkretisiert die auf die örtliche Situation Bezug nehmenden Anforderungen.
- Gemäss den Ausführungen von § 19 Abs. 1 SNV ist die prägende Baustruktur des ursprünglichen Fabrikgebäudes in verschiedenen Elementen zu erhalten. So sollen z.B. prägende Bauteile in der Fassade (z.B. Stützen, Sichtbacksteine) sowie der inneren Grundstruktur (z.B. Stützen) und der Bedachung (z.B. Ersatz Oblichter) weiter sichtbar bleiben. Das Schema Erhalt Bestand im Richtprojekt Bebauung zeigt auf, welche Bauteile in welcher Form erhalten werden:
 - . Erhalt Fassade und Vordächer unter Berücksichtigung bautechnischer-bauphysikalischer Erneuerung (Fenster werden ersetzt, neue Ein- / Ausgänge)
 - . Erhalt bzw. Erneuerung der Oblichter gemäss bauphysikalischen Vorgaben
 - . Erhalt Querhalle mit Vordach (partielle Eingriffe zur Nutzungsänderung vorgesehen)
 - . Erhalt Stützen, Balken-Trägerstruktur und Dach der ehem. Produktionshallen
 Demgegenüber werden lediglich folgende Bauteile zurückgebaut:
 - . Abbruch Hallendach zugunsten Gemeinschaftshof für Erschliessung, Belichtung und Aufenthalt
 - . Öffnen des Hallendaches für Lichthof
 - . Abbruch bestehenden Daches für Aufstockung
- Ist der Erhalt nicht möglich und sollen Gebäudeteile rückgebaut oder rekonstruiert werden, so ist dies nur dann bewilligungsfähig, wenn ein unabhängiges Fachgutachten vorliegt, welches die Sachlage beurteilt (§ 19 Abs. 2 SNV).
- Auch bei Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnischen Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen sind die Charakteristiken zu erhalten (§ 19 Abs. 3 SNV).
- Die Dachform wird auf Flachdächer festgelegt. Die Dächer sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und Anlagen zur Energiegewinnung ökologisch wertvoll und extensiv gemäss SIA 312 (Grundanforderung) zu begrünen. An geeigneten Stellen sind am Dachrand Nistplätze für lokal förderungswürdige Vogelarten zu erstellen (§ 20 SNV). Angestrebt wird eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Energiegewinnung.

7 Verfahrensschritte

7.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über die Planungsakten des Gestaltungsplans „Rütschi-Hallen“ informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 14. September 2019 bis 14. Oktober 2019 statt. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung sind im „Mitwirkungsbericht“ vom 14. Mai 2020 tabellarisch zusammengefasst.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Gestützt auf die kantonale fachliche Stellungnahme vom 14. Januar 2020 (BVUARE.19.329) wurden die Unterlagen des Gestaltungsplanes bereinigt und zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse aus der Vorprüfung sind in der Tabelle vom 14. Mai 2020 zusammengefasst.

Mit Datum vom 4. September 2020 hat die kantonale Abteilung Raumentwicklung den abschliessenden Vorprüfungsbericht (BVUARE.19.329) ausgehändigt. Demzufolge kann die bereinigte Vorlage öffentlich aufgelegt werden. Zu den Hinweisen im abschliessenden Vorprüfungsbericht ergeben sich folgende Bemerkungen bzw. folgende Anpassungen:

- Im Abschnitt 2.1 des Planungsberichtes wurde auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz eingegangen.
- Im Abschnitt 2.1 des Planungsberichtes wurde der Satz eingefügt, dass „der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften sowohl auf das geltende als auch auf das neue Recht ausgerichtet sind“.
- Im Abschnitt 6.3 des Planungsberichtes (Seite 27) findet sich eine Auslegeordnung, weshalb sich die Nichteinhaltung der in der neuen BNO vorgesehenen Grünflächenziffer begründen lässt.
- In § 7 Abs. 1 SNV wurde für den Fall, dass im Zeitpunkt des Baugesuches Attikas angerechnet werden müssen, die anrechenbare Geschossfläche aGF auf 4'250 m² festgelegt.
- In § 18 Abs. 2 SNV wurde ein zusätzliches Kriterium für die Beurteilung des Baugesuches aufgenommen; „weitgehender Erhalt der bestehenden Bausubstanz“.
- § 19 Abs. 2 SNV wurde das Wort „urteilt“ durch „bestätigt“ ersetzt.

7.3 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Die öffentliche Auflage fand vom 13. November 2020 bis 14. Dezember 2020 statt. Innert der Auflagefrist gingen 2 Einwendungen ein. Am 12. März 2021 fand eine Einigungsverhandlung statt. Der Stadtrat entscheidet über die Einwendungen zusammen mit der Beschlussfassung zum Gestaltungsplan.

7.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlichen Auflage dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes „Rütschi-Hallen“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).