

Fachbericht zum Gestaltungsplan „Wohnhaus im Bilander“, Brugg Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV

Auftraggeberin:	Stadt Brugg
Objekt:	Gestaltungsplan „Wohnhaus im Bilander“, Brugg
Standort:	Parzelle 778
Planungsträgerin:	Stadt Brugg, vertreten durch den Stadtrat
Planungsbüro:	Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Stapferstrasse 2, Postfach, 5201 Brugg
Bauträgerschaft:	IBB Energie AG, Gaswerkstrasse 5, 5200 Brugg
Richtprojekt:	Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Stapferstrasse 2, Postfach, 5201 Brugg

1. Auftrag

Es geht in diesem Fachbericht um eine Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Wohnhaus im Bilander“ gemäss § 8 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV). Es gilt aufzuzeigen, „wie die Abweichungen vom Allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsplanerisch besseren Ergebnis führen“. Somit ist 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). Grundlage zur Erarbeitung und Prüfung des Gestaltungsplans bilden § 21 BauG und § 8 BauV. Diese Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV ist mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen.

2. Unterlagen

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

- Gestaltungsplan „Wohnhaus im Bilander“, (Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV), Stand vom 7. November 2022
- Studienauftrag-Wettbewerb, Bericht der Beurteilung vom 20. Oktober 2020
- Richtprojekt-Pläne, Stand vom 7. November 2022
- Berechnungen und Nachweise zum Richtprojekt (Ausnützung, Parkierung, Sichtweiten, Fahrtenerzeugung, Schattenwurf),
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 8. Juli 2021 (durable, Planung und Beratung GmbH, Zürich)

- Lärmgutachten Bilander, Parzelle 778, 5200 Brugg, vom 29. April 2022 (Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich)
- Abschliessender Vorprüfungsbericht BVUARE 21.317 vom 21. September 2022
- Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg (BNO), vom Einwohnerrat beschlossen am 22.11.2019 (Teilgenehmigung Regierungsrat vom 24. März 2021)
- Bauzonenplan, vom Einwohnerrat beschlossen am 22.11.2019 (Teilgenehmigung Regierungsrat vom 24. März 2021)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 16.12.2020
- Räumliches Entwicklungsleitbild Brugg Windisch (RELB) vom 17. März 2015
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr Raum Brugg Windisch vom 29. Mai 2017
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

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 2022. Für die Betrachtungen zum Lärmschutz sind die Umweltschutzgesetzgebung und die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand am 7. Mai 2019) massgeblich. Namentlich sind das Urteil des Bundesgerichts vom 16. März 2016, 1C_139/2015, 1C_140/2015, 1C_141/2015, Gemeinde Niederlenz AG sowie der Kommentar von Lukas Bühlmann in VLP ASPAN/2016 „Die Lüftungsfensterpraxis ist nur ausnahmsweise zulässig“ beigezogen worden.

3. Absicht

Gemäss § 21 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

Mit dem Gestaltungsplan „Wohnhaus im Bilander“ wird folgende spezifische Absicht verfolgt (vgl. § 1 SNV):

- Sicherung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bebauung mit quartierverträglicher Verdichtung und ökologisch hochwertigen Freiräumen.

4. Vorbemerkungen

4.1. Inhaltliche Abgrenzung dieses Fachberichts

In dieser Stellungnahme geht es um die Frage, ob und inwieweit die im Entwurf des Gestaltungsplans „Wohnhaus im Bilander“ vorgesehenen Abweichungen von der Bau- und Nutzungsordnung gemäss § 21 BauG, § 8 Abs. 2 BauV und § 9 Abs. 6 BNO mit qualitativen Mehrwerten gegenüber den ohnehin geltenden Anforderungen an einen Gestaltungsplan plausibel begründet sind. Die Erfüllung der ohnehin geltenden 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 die dreieckförmige Parzelle 778 der Industriellen Betriebe Brugg (IBB) mit einer Fläche von 3'142 m². Er ist definiert durch die Seiden- und die Zimmermannstrasse sowie den Hummelweg respektive den Bahndamm der SBB-Strecke Othmarsingen / Brugg – Frick – Basel. Das Grundstück wird heute als Werkgelände des stillgelegten Grundwasser-Pumpwerks nicht weiter benötigt und ist teilweise mit Bündten extensiv genutzt. Die IBB Energie AG beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Wohnüberbauung mit Mietwohnungen im mittleren bis höheren Preissegment zu realisieren. Sie hat deshalb in Anlehnung an die Norm SIA 142, Ausgabe 2009, im Jahr 2020 einen Wettbewerb mit sechs eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Das Ziel bestand darin, das am besten geeignete Projekt und den Planer zu eruieren, mit dem das Vorhaben umgesetzt werden soll. Die Verfasser des Richtprojekts und des Gestaltungsplans gingen siegreich aus dem Verfahren hervor.

4.3 Bezug zur BNO

Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO gemäss Einwohnerratsbeschluss vom 22.11.2019, teilgenehmigt vom Regierungsrat am 24. März 2021), liegt das Grundstück 778 in der Wohnzone 4-geschossig W4. Eine Gestaltungsplanpflicht besteht nicht. Deshalb kommt § 9 BNO zur Anwendung, wonach gemäss Abs. 3 „bei Bedarf weitere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden können“. Gestützt auf § 9 Abs. 6 BNO kann der Stadtrat im Rahmen von Gestaltungsplänen bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Im Übrigen gilt für Abweichungen § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 2 BauV.

4.4 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Das Areal „Im Bilander“ ist im ISOS in der Umgebungszone XIV mit dem Erhaltungsziel b erfasst. Keines der bestehenden und umliegenden Gebäude steht unter kantonalem Denkmalschutz. Auch sind keine umliegenden Bauten im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem ISOS ist im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie und der Nutzungsplanung erfolgt.

Die umgebende Bebauung bietet ein heterogenes Bild. Sie ist geprägt von dichteren Mehrfamilien- und Wohnhochhäusern südlich der Seidenstrasse in der Erneuerungs- und W4- Zone sowie von kleinmasstäblicheren Ein- und Zweifamilienhäusern nördlich der Seidenstrasse in der W3- Zone.

5. Allgemeiner Nutzungsplan

5.1 BNO

In der Wohnzone W4, in der sich das Gestaltungsplangebiet befindet, sind gemäss BNO Wohnnutzungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig (§ 20 BNO). Aufgrund der Lärmvorbelastung gilt für das Grundstück gemäss § 13 Abs. 6 BNO die Empfindlichkeitsstufe III.

Das Grundstück 778 wurde im Rahmen der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung (Beschluss Einwohnerrat vom 22.11.2019) von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone W4 umgezont, weil das Areal des stillgelegten Grundwasser-Pumpwerks beim Hummelweg für die technischen Dienste nicht weiter benötigt wird. Die Umzonung ist im Räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB, insb. Kap. 5.4) und mit der Innenentwicklungsstrategie ausführlich begründet.

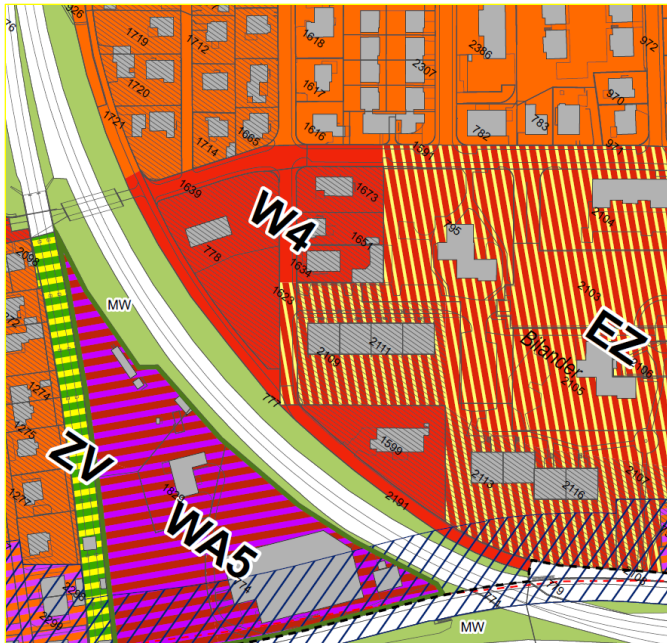


Abb.: Ausschnitt Zonenplan

	Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4 - WAZ4
	Wohn- und Arbeitszone 5 - WA5
	Wohnzone 3-geschosig - WZ
	Wohnzone 3-geschosig - W3
	Wohnzone 4-geschosig - W4
	Erneuerungzone - EZ

5.2 Regelbauweise

Die Regelbauweise (§ 13 BNO) wird insbesondere bestimmt durch die Ausnutzungsziffer (W4: 0,8), die Geschoszahl (4), den kleinen Grenzabstand (4 m), den grossen Grenzabstand (10 m) und die Grünflächenziffer (0,3).

6. Abweichungen von der BNO

§ 8 Abs. 2 BauV regelt die möglichen Abweichungen eines Gestaltungsplans von Allgemeinen Nutzungsplänen. § 9 Abs. 6 BNO spezifiziert die Abweichungsmöglichkeit bei der Anzahl Vollgeschosse, indem der Stadtrat im Rahmen von Gestaltungsplänen bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen kann, „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.

Die Sondernutzungsvorschriften und der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV weisen folgende Abweichungen gegenüber der Regelbauweise aus (vgl. Kapitel 5.3 des Planungsberichts, Stand 6. Mai 2022):

Boni bzw. Lockerungen in Form von grösserer Dichte, Gebäudehöhe etc.			
Strengere Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erreichen (§ 8 Abs, 3 BauV)			
Kriterium	Bauzonenplan / BNO	Richtprojekt	Gestaltungsplan / SNV (Sicherung der Projektabsichten)
Ortsbauliches Konzept / Architektur	Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG, §§ 64, 65 BNO)	Richtprojekt als wegleitend / orientierend für Beurteilung Qualität	Verschiedene Qualitätsvorgaben in §§ 4 und 13 SNV verankert
Nutzung	Gedeckter Spielbereich oder Gemeinschaftsraum	Gemeinschaftsraum erdgeschossig, auf Spielplatz orientiert, mit angemessener Infrastruktur, WC, Kleinküche	Festgelegt in § 6 SNV
Ausnützung AZ	W4, 0.8 mit Arealüberbauung 0.92 (+ Attika = ca. 1.06)	AZ 1.14 kein zusätzliches Attika möglich Projektierungsspielraum ca. 5 %	in § 7 SNV festgelegt
Vorspringende Gebäudeteile	§ 21 BauG 1.5m, 1/3 des Fassadenabschnitts	im Baubereich B1 0.70m, allseitig	Festgelegt in § 10 SNV
Geschosse	4 Vollgeschosse 1 Attika	5 Vollgeschosse kein Attika	Anzahl Vollgeschosse in § 11 SNV festgelegt
Freiraum	Terrainveränderungen / Umgebungsplan (§ 69 BNO)	Richtprojekt Freiraum Schwerpunkte hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, Förderung Biodiversität	Festgelegt in §§ 15-17 SNV
Grünflächen	Grünflächenziffer 0.3	Grünflächenziffer 0.4	Festgelegt in § 15 SNV
Dachbegrünung	SIA 312 Begrünung von Dächern	SIA 312 Begrünung von Dächern: Anforderungen gemäss ökologische Ausgleichsflächen	Festgelegt in § 14 SNV
Energiestandard	Energiegesetz Kanton Aargau	Minergie-P-Eco Energiekennwerte Nullenergie-Haus inkl. Monitoring	Festgelegt in § 25 SNV
Nachhaltigkeit	-	Materialkonzept mit Angaben zu Grauer Energie, Wiederverwendbarkeit und CO2 Emission	Festgelegt in § 26 SNV

In einem **weiteren Sinn** stellt auch die Lösung der Lärmproblematik gegenüber der Bahnlinie eine Abweichung vom allgemeinen Nutzungsplan dar, indem im Rahmen der Baubewilligung für einen Teil der Fenster lärmempfindlicher Räume gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV eine Ausnahmegewilligung in Aussicht genommen wird. Schliesslich stellen die Vorschriften zur Parkierung (§§ 19 f. SNV) besondere Anforderungen.

7. Beurteilung der Abweichungen

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

- das Siedlungsgebiet südlich der Seidenstrasse gegen den Bahndamm hin städtebaulich abzuschliessen,
- das ursprünglich gewerblich und mit Bündten genutzte Gelände in ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Areal umzunutzen, hochwertig zu ergänzen, zu verdichten und zu erneuern,
- das Potenzial des Standortes quartierverträglich auszuschöpfen,
- die südlich der Seidenstrasse vorhandene Baustruktur und Kubatur massstabsgerecht zu erweitern und zu verbinden,

- die Aussenraumgestaltung auf die neue Nutzung auszurichten und mit Bezug auf die Gartenstruktur des Quartiers differenziert zu gestalten,
- ein energetisch, klimatisch und ökologisch besonders nachhaltiges und vorbildliches Bebauungskonzept zu realisieren,
- eine besondere Adresse zu bilden, die der Charakteristik der Bebauung entspricht.

Diese Absicht basiert auf einer qualitätsvollen und nachhaltigen Innenentwicklungsstrategie und auf der Basis des Ergebnisses des im Jahr 2020 durchgeführten Studienauftrags mit sechs beteiligten Planerteams. Die Entwicklung des nicht mehr benötigten gewerblichen Areals erfolgte so in einer sorgfältigen qualitätsbewussten Art.

Das im Planungsbericht (Kapitel 2 und 3) ausgewiesene Vorgehen in der Erarbeitung der Grundlagen zum Gestaltungsplan zeigt, dass die vorgesehenen Abweichungen das Resultat ausgedehnter Entwurfs- und Variantenstudien unter Berücksichtigung der besonderen Herausforderungen an der Schnittstelle verschiedener Bebauungsmuster und der hochliegenden Lärmquelle der Bahn auf der Südwestseite des Grundstücks sind. Das aus dem Ergebnis des Studienauftrags weiterentwickelte Richtprojekt ist von der Bauträgerschaft in mehreren Sitzungen mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt, der Bau- und Planungskommission und externen Fachberatern entwickelt worden. Es ist das Resultat eines vorbildlichen Prozesses unter den für diese Aufgabe relevanten Fragestellungen. Es berücksichtigt angemessen die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vorgebrachten Anliegen aus der Nachbarschaft sowie die Hinweise und Vorbehalte der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung des BVU.

Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Abweichungen von der zonengemässen Bauweise sind **einerseits Boni**, das heisst gegenüber der Regelbauweise erweiterte Möglichkeiten, und **andererseits strengere Rahmenbedingungen** als in der Regelbauweise.

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 Ausnützung (§ 7 SNV)

Als Ergebnis des Richtprojekts, das aufgrund des Mitwirkungsverfahrens modifiziert wurde, resultiert eine AZ von 1.14. Diese um gut einen Drittel gegenüber der Regelbauweise erhöhte Ausnützung liegt im Interesse der Innenentwicklung (Art. 1 Abs. 2 RPG und § 5 Abs. 1 BNO) und ermöglicht erst die Umsetzung der Erkenntnisse und Ergebnisse des Studienauftrags und des daraus entstandenen Richtprojekts.

Die Kompaktheit und Dichte verträgt sich gut mit der Umgebung, indem mit einem differenzierten, in der Tiefe gestaffelten und präzise gesetzten Kubus das optimale quartierverträgliche Mass in der Geschossigkeit und Höhenentwicklung gefunden wurde (vgl. den Bericht der Beurteilung zum Studienauftrag, den abschliessenden Vorprüfungsbericht BVUARE und den Mitwirkungsbericht). Die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität des Richtprojekts rechtfertigt die mit 3'390 m² ausgewiesene anrechenbare Geschossfläche. Sie liegt um 876 m² über derjenigen, die mit der Regelbauweise möglich wäre. Unter Berücksichtigung eines kleinen Projektierungsspielraums wird im Gestaltungsplan eine Ausnützungsziffer von 1,14 festgelegt (§ 7 Abs. 1 SNV). Die Gebäudesetzung, die Volumetrie, die besonderen räumlichen Qualitäten, vielfältige Wohnungstypen, abwechslungsreiche Freiräume und ein gleichermassen identitätsstiftendes und nachhaltiges Umsetzungskonzept machen die resultierende Ausnützung möglich. Verschiedene besondere Vorschriften sorgen für die Qualitätssicherung. Den Empfehlungen des Berichts der Beurteilung des Studienauftrags wird nachgelebt.

7.1.2 Vorspringende Gebäudeteile (§ 10 SNV)

Die Möglichkeit, mit vorspringenden Gebäudeteilen wie Balkonen, Terrassen und Vordächern die Begrenzungslinie des Baubereichs um bis zu 70 cm über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge überragen zu können, ist eine zweckmässige Folge der eng um das Richtprojekt herumgezogenen Begrenzungslinie. Statt der Überschreitungsmöglichkeit von 1.50 m über ein Drittel wie in der Regelbauweise, wird mit 70 cm über die ganze Fassade ein für den Gestaltungsplan angemessener Projektierungsspielraum gewährt. Würde man die Bestimmung der Regelbauweise einhalten, müsste die Begrenzungslinie des Baubereichs nach aussen erweitert werden, was zu Lasten der Grünflächenziffer ginge und der erwünschten Sicherung der städtebaulich und architektonisch begründeten Schlankheit des Baukörpers widersprechen würde.

7.1.3 Höhenmasse (§ 11 SNV)

Die Höhe des Hauptgebäudes wird trotz dem zusätzlichen Vollgeschoss gemäss Richtprojekt nicht überschritten. Der Gestaltungsplan berücksichtigt mit der ausgewiesenen Höhe von 363.60 m. ü. M. einen kleinen Projektierungsspielraum für das Bauprojekt. Die im Erdgeschoss gegenüber den Regelgeschossen auf der Südwestseite partiell etwas gesteigerten lichten Höhen lassen den Bau elegant erscheinen. Sie verleihen ihm eine angenehme Leichtigkeit.

7.1.4 Anzahl Geschosse (§ 12 SNV)

Das zentrumsnahe Quartier ist einerseits durch die Hochhaussiedlung „Bilander“ mit den aktuell höchsten Gebäuden der Stadt und andererseits durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern geprägt. An der Schnittstelle dieser Bebauungstypologien erweisen sich nach Überprüfung auch des Schattenwurfs fünf Vollgeschosse in Abstufung gegen den Bahndamm und die westlich davon liegende Bebauung als eine zwischen den benachbarten Baukörpern vermittelnde Zahl, die die Interessen der Nachbarschaft gebührend einbezieht. Mit fünf Vollgeschossen ohne zusätzliches Attika entsteht aus verschiedenen Blickwinkeln ein lebhafter, das Gesamtbild des Gebiets „Bilander“ abschliessender Horizont, ohne dass die Umgebung über Gebühr beschattet wird. Die fünf Vollgeschosse ermöglichen es, einen angemessenen hohen Teil des Grundstücks als Grün- und Spielfläche offen zu halten. Auf der Parzelle 778 ist unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbeiträge mit dem Richtprojekt das optimale Mass der Geschossigkeit in Verbindung mit der Ausnutzung und den Freiflächen ausgelotet und nun in den Gestaltungsplan umgesetzt worden. Die Einhaltung der Geschosshöhe der Regelbauweise mit nur vier Vollgeschossen würde weder der Innenentwicklungsstrategie gerecht, noch würde zum Abschluss der Siedlung „Bilander“ gegen den Bahndamm hin ein genügend kraftvolles und zur Umgebung angemessen vermittelndes Volumen gesetzt.

7.2 Beurteilung der strengeren Rahmenbedingungen

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 Qualitätsvorgaben (§§ 4 und 13 SNV)

§ 4 SNV gibt dem Richtprojekt einen wegleitenden Charakter, ohne Einzelheiten zu zementieren. Es bleibt richtigerweise ein angemessener Projektierungsspielraum bestehen. Wichtig ist die Bestimmung, wonach das Bauprojekt dereinst qualitätsmässig mindestens ebenbürtig sein muss. Mit § 13 Abs. 2 SNV wird der Baubehörde eine Überprüfungsmöglichkeit geboten. Ohne Gestaltungsplan wäre die besonders hohe Qualität weder gesichert noch einzufordern. Indem das Richtprojekt als Beurteilungsgrundlage von Baugesuchen bezeichnet ist (§ 4 Abs. 1 SNV) und auch für die Beurteilung der Freiräume als Qualitätsmassstab gilt (§ 4 Abs. 2 SNV), sichert der Gestaltungsplan die gewünschte

hohe Qualität in ortsbaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Hinsicht und trägt zum erwünschten besseren Ergebnis gegenüber der Regelbauweise bei.

7.2.2 Dachgestaltung (§ 14 SNV)

Indem Flachdächer eine extensive und ökologisch wertvolle Begrünung aufzuweisen und gemäss den Anforderungen an ökologische Ausgleichsflächen der SIA Norm 312, Begrünung von Dächern zu entsprechen haben, ist ein höherer Standard als bei der Regelbauweise gefordert.

7.2.3 Freiraum (§ 15 ff. SNV)

Gemäss Nachweis zum Richtprojekt resultiert eine angemessen hohe Grünflächenziffer von 0,4, die damit 25 % über dem in der Regelbauweise geforderten Wert liegt. Die Grünfläche, die ökologisch wertvoll zu gestalten ist, leistet einen wesentlichen Beitrag zur klimagerechten Überbauung und zur Wohnqualität. Ohne Gestaltungsplan könnte der Mehrwert nicht eingefordert und nicht als Anforderung an das Bauprojekt gesichert werden.

Die an Baugesuche gestellten qualitativen Anforderungen bezüglich Platzgestaltung, Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche (§ 15 SNV) und die Vorgaben für die Bepflanzung und die Einfriedungen (§ 17 SNV) gehen über die Bestimmungen der Regelbauweise hinaus und sind für die vorliegende Aufgabe spezifisch und differenziert formuliert. Mit der geforderten Gestaltung, der guten Gesamtwirkung, den geforderten ökologischen Werten und den Bestimmungen über gut aufeinander abgestimmte Materialien mit hohem Grünanteil sind die Vorschriften gegenüber der Regelbauweise nach allgemeinem Nutzungsplan so präzisiert, dass ein hoher Qualitätsanspruch erfüllt werden kann. Ohne die Vorschriften der §§ 15 und 17 bestünde keine Verbindlichkeit und keine Sicherung der angestrebten Mehrwerte. Die Bezeichnung der Linde als erhaltenswerter und während der Bauarbeiten besonders zu schützender Baum (§ 17 Abs. 2 SNV) trägt ebenfalls zu einem besseren Ergebnis bei, als dies mit der Regelbauweise zu erzielen wäre.

7.2.4 Vorgarten, Garten, private Freiräume und Spielflächen (15 Abs. 4 ff. SNV)

Die Differenzierung in unterschiedliche Bereiche des Freiraums ist sorgfältig auf das Bebauungsmuster und dessen Typologie abgestimmt. Der Vorgarten dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als vielseitig nutzbarer Begegnungsort. Sitzgelegenheiten, Trinkbrunnen, Kinderspiel-Elemente oder ein Tischtennistisch laden zum Verweilen ein. Diese Möglichkeiten stellen ein weiteres besseres Ergebnis gegenüber den Minimalanforderungen der Regelbauweise dar. Im Übrigen erreicht die ausgewiesene Spielfläche die auch mit der Regelbauweise zu erreichende Grösse.

7.2.5 Parkierung Personenwagen und Motorräder (§§ 19 SNV)

Dass die Parkierung für die Bewohnerschaft mit Ausnahme der gedeckten Ein- und Ausfahrtsrampe vollständig unter dem Gebäude und der Vorgarten-, Spiel- und Aufenthaltsfläche angeordnet ist, entspricht der anvisierten haushälterischen Bodennutzung und belässt einen hohen Anteil an nicht befestigter und nicht unterbauter Grünfläche. Die Ein- und Ausfahrtsrampe ist gut platziert. Die Überdeckung gemäss Richtprojekt sorgt für einen optimalen Schutz gegen den Ein- und Ausfahrtslärm. Funktional richtig sind lediglich die Parkfelder für Besucherinnen und Besucher oberirdisch entlang der Zimmermannstrasse in senkrechter Anordnung platziert. Die Anzahl der Parkfelder für Personenwagen ist angesichts der Lage und Nähe zu Bahnhof und Stadtzentrum leicht reduziert. Diese Herabminderung kommt dem Ziel einer energetisch vorbildlichen Überbauung ein Stück weit entgegen. Indem die Pflichtparkfelder in ihrer Anzahl begrenzt und nur wenige oberirdische Parkfelder für Besucher/-innen ausgewiesen werden, entsteht eine optimale Integration und Verteilung der Motorfahrzeug- Abstellplätze. Das künftig dichter und für attraktives,

zentrumsnahes Wohnen genutzte Grundstück, das eine besondere Adresse und hohe Qualität bekommt, bedarf der vorgesehenen Festlegungen mit den entsprechenden Bestimmungen zur Förderung einer nachhaltigen E-Mobilität und des Car-Sharings. Die Bestimmungen über bedarfsgerechte Abstellflächen verschiedenster Fahrzeuge sind begrüssenswert.

7.2.6 Parkierung Fahrräder (§ 20 SNV)

Dass die Veloabstellplätze einerseits witterungsgeschützt in der Einstellhalle und andererseits übersichtlich und überdeckt auf dem Eingangs-Vorplatz angeordnet werden, kommt der häufigen Benutzung des umweltfreundlichen Verkehrsmittels zu Gute. Das grosszügige Angebot an Einstellräumen für Zweiräder und Anhänger, die witterungsgeschützt im Untergeschoss angeordnet und über die Rampe und einen Lift erschlossen sind, erfüllt einen hohen, mit der Regelbauweise nicht zu garantierenden Standard.

7.2.7 Energiestandard und Nachhaltigkeit (§ 25 SNV)

Das Richtprojekt sieht ein sogenanntes „Nullenergiehaus“ vor, das unter anderem über Photovoltaik auf dem Dach und an der Fassade Energie produziert, ein gutes Dämmniveau und eine hohe Speicherkapazität aufweist und hinsichtlich Klimagerechtigkeit vorbildlich ist. Die Massnahmen zur Erreichung der Nullenergie-Bilanz und Klimagerechtigkeit reichen bis zu Retention von Regenwasser, Lowtech-Konzepten und Angeboten zur umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Mobilität.

§ 26 SNV beschränkt sich auf generelle, aber klar über die Regelbauweise hinausgehende Vorschriften. Für die Projektierung und die Phase des Baugesuchs hält man sich verschiedene Optionen zu einer allfälligen Zertifizierung offen. Das ist vernünftig, weil die Festlegung eines Labels im Gestaltungsplan nicht stufengerecht wäre und den Spielraum für die Optimierung in der Phase des Bauprojekts einschränken würde. Mit dem wegleitenden Charakter des Richtprojekts sind die Ziele jedoch hoch gesetzt. Sie tragen massgeblich zum besseren Ergebnis des Gestaltungsplans gegenüber der Regelbebauung bei.

Weil es ein erklärtes Ziel ist, ein „Leuchtturm-Projekt“ für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften zu realisieren (vgl. Planungsbericht Kapitel 4.1), ist es folgerichtig, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein detailliertes Material- und Farbkonzept für die Aussenbauteile auszuweisen und dieses aufgrund einer rechtzeitigen Bemusterung bewilligen zu lassen. Gerade in der Materialwahl liegt ein Potenzial, um dem anvisierten „Leuchtturm-Projekt“ besondere Kraft und Vorbildfunktion zu verleihen, indem der Kreislaufwirtschaft und der Wiederverwendung (z. B. Recycling- Beton, Second-Hand-Baumaterialien, usw.) sowie Umweltinnovationen besondere Beachtung geschenkt wird.

7.3 Beurteilung des Lärmschutzes

Wie im Lärmgutachten und in den Nachweisen zum Richtprojekt festgehalten wird, werden die Immissionsgrenzwerte nicht bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen, sondern nur bei allen Lüftungsfenstern eingehalten werden können. Im Rahmen des Studienauftrags und dessen Weiterbearbeitung wurde die Lösung der Lärmproblematik eingehend studiert und bearbeitet. Die Massnahmen der LSV zur Einhaltung der Grenzwerte sind umfassend geprüft worden. Wie das Lärmgutachten ausführlich darlegt, erlauben die gestaffelte, gegen Südosten abgewinkelte Setzung des Baukörpers, die von Fassade zu Fassade durchgebundenen Wohnungsgrundrisse und die Disposition der vorspringenden Bauteile einen in der gegebenen Situation optimalen Lärmschutz. Die lärmempfindlichen Räume werden über die ruhige Nordostseite belüftet. Die zweispännige Erschliessung ist hinsichtlich der auf der Südwest- und Längsseite des Grundstücks liegenden Lärmquelle die beste Lösung. Angesichts der Orientierung der Bauparzelle (Lärmquelle auf der Südwestseite) erweisen sich andere Grundrissdispositionen mit ausschliesslich lärmunempfindlichen Räumen auf der Südwestseite als unzweckmässig. Aus dem Lärmgutachten geht hervor, dass sich

jede andere Lärmschutzmassnahme als die vorgesehene als schlechter erweist und eine Verminderung der Wohnqualität und des Wohnkomforts zur Folge hätte (Besonnung, Belüftung etc.). Alle Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens sind somit gegeben und dank der optimierten Grundrisse und Fassaden Teil der besseren Lösung im Rahmen des Gestaltungsplans. Mit der Bauweise im Rahmen des Allgemeinen Nutzungsplans wäre lärmschutzmässig keine bessere Lösung zu erzielen. Die qualitativ hochwertige Überbauung mit ihrer unter allen Aspekten optimierten Anordnung der Räume setzt die Ausnahmegewilligung voraus. Die strikte Anwendung des Umweltrechts (Art. 22 USG) würde sich als unverhältnismässig erweisen, könnte die Bauparzelle doch faktisch gar nicht zonengemäss überbaut werden, geschweige denn den vorgesehenen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Die erfolgte Interessen- und Variantenabwägung und die Ausführungen in den Kapiteln 6.1 und 6.2 des Lärmgutachtens zeigen, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auf der Südwestseite in keiner anderen Art und Disposition besser erreicht werden kann.

8. Besseres Ergebnis

Die vorgesehenen Abweichungen, die der Gestaltungsplan zulässt bzw. verlangt, sind gegenüber den BNO-Bestimmungen erheblich. Die Abweichungen sind durch ein überzeugendes Richtprojekt und zweckmässige, auf die Besonderheiten des Ortes bezogene Gestaltungsplan-Festlegungen legitimiert. 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. Auch das Verhältnis zwischen Boni und strengeren Rahmenbedingungen gegenüber der Regelbauweise überzeugt und ist ausgewogen. Das Richtprojekt wird stufengerecht in den Gestaltungsplan übersetzt. Es entwickelt das Ergebnis des Studienauftrags, der Stellungnahme des BVUARE und des Mitwirkungsverfahrens konsequent weiter und übernimmt und steigert gar noch dessen Qualitäten. Dem Lärmschutz wird mit grundrisslichen und konstruktiven Massnahmen hohe Beachtung geschenkt und optimal Rechnung getragen. Die Lage und Exposition des Grundstücks wird gleichwohl noch eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV erfordern, weil andere Massnahmen der LSV zur Abschirmung des Neubaus gegenüber dem Bahnlärm ausser Betracht fallen.

Die Boni und die Restriktionen sind mit dem Richtprojekt 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 würden eine niedrigere bauliche Ausnützung, eine niedrigere Geschosszahl und eine geringere Gesamthöhe zu Lösungen führen, die mit den Zielen der Innenentwicklung und dem städtebaulichen Abschluss der Überbauung „Bilander“ 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 Entwicklung des Grundstücks und seiner unmittelbaren Umgebung. Die Überbauung hat das Potenzial für ein „Leuchtturm-Projekt“, wenn neben der Null-Energiebilanz im Betrieb der grauen Energie und der ressourcenschonenden Bauweise (Kreislaufwirtschaft, Wiederverwendung von Baumaterialien) gebührend Beachtung geschenkt wird.

9. Sicherstellung der Mehrwerte

Das mit den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise entstehende bessere Ergebnis wird zu einem grossen Teil mit der Beschlussfassung über den Gestaltungsplan und durch die Genehmigung gesichert. Das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle werden der Überprüfung dienen.

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 SNV),
- den Bestimmungen über die Nutzung und Gestaltung mit Blick auf eine vielfältige Bewohnerstruktur und eine besondere Adressbildung (§ 6 bis 14 SNV),
- den Bestimmungen über den Freiraum und die Bepflanzung mit Blick auf die Wohnqualität, die Biodiversität und die Klimagerechtigkeit (§§ 15 ff. SNV),
- den Festlegungen über die Parkierung mit Blick auf die Nachhaltigkeit (§§ 19 f. SNV),
- den hohen energetischen und ökologischen Anforderungen (§25 SNV).

Ergänzend wird empfohlen,

- die graue Energie, die Ressourcenschonung und die Wiederverwendung von Baumaterialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft gebührend zu berücksichtigen und die in § 25 Abs. 4 SNV vorgesehene Eingabe und Bewilligung des definitiven Material- und Farbkonzepts für die Aussenbauteile mit einer rechtzeitigen Bemusterung zu verbinden,
- das Pflegekonzept nicht erst vor Abnahme der Umgebung, sondern zusammen mit dem Baugesuch und dem Umgebungsplan einzureichen.

Das bessere Ergebnis ist wo nötig über den Gestaltungsplan hinaus möglichst frühzeitig mit privatrechtlichen Regelungen zu sichern, namentlich

- die Nutzung des Gemeinschaftsraums, der Spiel-, Erholungs- und Grünflächen, der Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage, der Veloabstellplätze,
- die Benutzung, der Betrieb und der Unterhalt der Parkierungsanlage mit ihrer Ausstattung für nachhaltige Mobilität,
- die Energieproduktion, -verwendung und -abrechnung sowie das Monitoring,
- die Regelung der Finanzierung von Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Einrichtungen, Aussen- und Innenräume.

10. Zusammenfassung und Fazit

Mit dem Gestaltungsplan „Wohnhaus im Bilander“ wird die mit dem kantonalen Richtplan, dem räumlichen Entwicklungsleitbild und der Innentwicklungsstrategie angestrebte hochwertige und nachhaltige Nutzung, Erschliessung, Überbauung und Gestaltung eines nicht mehr benötigten, nur noch extensiv genutzten Geländes ermöglicht. Die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise machen eine besonders haushälterische Nutzung in hoher städtebaulicher Qualität unter besonderer Berücksichtigung der lärmexponierten Lage und von energetischen und klimaschützenden Massnahmen möglich. Unter der Bedingung, dass die Mehrwerte mit den erwähnten Mitteln rechtzeitig sichergestellt sind, erfüllen der Gestaltungsplan und das Richtprojekt die Voraussetzungen für die vorgesehenen Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in hohem Mass.

