

Fachbericht zum Gestaltungsplan „Alte Post“, Brugg Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV

Auftraggeberin:	Stadt Brugg
Objekt:	Gestaltungsplan „Alte Post“, Brugg
Standort:	Parzellen 654, 655, 656, 657, 658, 659, 661 und Teil 1709
Planungsträgerin:	Stadt Brugg, vertreten durch den Stadtrat
Planungsbüro:	Metron Raumentwicklung AG, Brugg
Bauträgerschaft:	BSS&M Real Estate AG, Zürich
Richtprojekt:	Hornberger Architekten AG, Zürich

1. Auftrag

Es geht um das Erstellen einer Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Alte Post“ (Stand 29. September 2017) 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“. Es ist somit fachlich nachvollziehbar darzulegen, inwiefern Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen sind und wie sich diese auswirken.

2. Unterlagen

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

- Gestaltungsplan „Alte Post“, Situationsplan 1:500, Stand vom 9.2.2018
- Gestaltungsplan „Alte Post“, Sondernutzungsvorschriften, Stand vom 9.2.2018
- Gestaltungsplan „Alte Post“, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand vom 9.2.2018
- Gestaltungsplan „Alte Post“, Grundeigentümerplan
- Fachliche Stellungnahme BVU vom 11.1.2018
- Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg, Stand Mai 2009
- Bauzonenplan (https://www.ag.ch/de/dfr/geoportal/online_karten_agis/online_karten.jsp)
- Entwurf Bauzonen- und Kulturlandplan Stadt Brugg und Gemeinde Windisch, Exemplar für die Mitwirkung/ Vorprüfung
- Abschliessender Vorprüfungsbericht des BVU/ ARE zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 21.11.2017
- Bauinventar Aargau, Gemeinde Brugg, Objekte BRU917 (Müller- Haus) und BRU918 (Alte Schmiede)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat betreffend Entlassung der „Alten Post“ aus dem kommunalen Denkmalschutz und Kredit für den Wettbewerb Ersatzbau „Alte Post“ vom 28. Januar 2009
- Protokoll des Einwohnerrates zum Bericht und Antrag vom 28. Januar 2009
- Leitsätze des Stadtrates 2015 - 2018
- Richtprojekt Zentrumsüberbauung „Alte Post“, Hornberger Architekten AG, vom 22.5.2017

- Studienauftrag Überbauung „Alte Post“, Programm und Pflichtenheft vom 16.9.2017
- Studienauftrag Überbauung „Alte Post“, Bericht der Beurteilung vom 8.6.2016
- Protokollartikel Stadtrat Brugg vom 18.4.2017
- Studie Hornberger Architekten AG mit bestehenden Häusern Nr. 6 + 8 vom 28.4.2017
- Gestaltungsplan Annerstrasse, genehmigt am 13.11.2002, (Pläne 1-4, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht)
- Gestaltungsplan Freiraum Schulthess-Allee, genehmigt am 13.11.2002 (Situation, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht).

3. Vorbemerkungen

3.1. Inhaltliche Abgrenzung

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

3.2 BNO- Bezug

Weil die rechtskräftige BNO von Brugg umfassend revidiert wird und der Entwurf der neuen Bau- und Nutzungsordnung (E-BNO) in naher Zukunft öffentlich aufgelegt wird, werden die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sowohl an der rechtskräftigen BNO als auch an der E-BNO (Stand Mitwirkung/ Vorprüfung 2016) gemessen. Zum aktuellen Zeitpunkt dieses Fachberichts liegen sowohl die Ergebnisse und die Folgerungen des Stadtrats aus der öffentlichen Mitwirkung zum Entwurf der neuen Nutzungsplanung als auch der abschliessende Vorprüfungsbericht des BVU vom 21.11.2017 vor. Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung steht unmittelbar bevor.

Schliesslich wird in dieser Stellungnahme auch ein Vergleich zum rechtskräftigen Gestaltungsplan „Annerstrasse“, genehmigt am 13.11.2002, hergestellt, der im Perimeter des Gestaltungsplans „Alte Post“ von diesem abgelöst werden soll.

3.3 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (höchste Bedeutung) erfasst. Die Objekte „Müllerhaus“ und „Alte Schmiede“ sind im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt und von ihr zur kommunalen Unterschutzstellung beantragt. (Siehe abschliessender Vorprüfungsbericht BVU/ARE vom 21.11.2017 zur Gesamtrevision Nutzungsplanung). Eine vertiefte und sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS hat im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie der Stadt und einer umfassenden Interessenabwägung zu erfolgen. Sie muss daher Gegenstand der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung sein und kann nicht Inhalt dieser Stellungnahme sein. Dasselbe gilt für die beiden inventarisierten Einzelobjekte, deren Unterschutzstellung den Gestaltungsplan obsolet erscheinen liesse. Ein Verzicht auf eine kommunale Unterschutzstellung kann nur im Gesamtzusammenhang erfolgen und muss fundiert begründet werden. Die hier vorliegende Stellungnahme zu den Abweichungen des Gestaltungsplanentwurfs „Alte Post“ von der Regelbauweise kann höchstens Teilaspekte dazu beitragen. Es wird an dieser Stelle auf den Planungsbericht zur Allgemeinen Nutzungsplanung verwiesen.

4. Abweichungen

§ 8 Abs. 2 BauV regelt die möglichen Abweichungen eines Gestaltungsplans von allgemeinen Nutzungsplänen. Die BNO Brugg hat die Abweichungsmöglichkeiten in § 5 spezifiziert, indem sie sie auf einzelne Zonen (u. a. W4) beschränkte und auf zusätzliche Geschosse ausdehnte. Die E-BNO schränkt die mögliche Erhöhung der Vollgeschosszahl auf max. 2 zusätzliche Vollgeschosse ein. Unter den Abweichungen sind somit nicht die ohnehin im Rahmen eines Gestaltungsplans verlangten höheren qualitativen Anforderungen gegenüber der Regelbauweise sondern die baurechtlich relevanten Vorschriften zu betrachten.

4.1 Abweichungen GP „Alte Post“ von der rechtskräftigen BNO

Sollte der GP „Alte Post“ vor der neuen BNO in Kraft treten können, sind die Abweichungen zur rechtskräftigen BNO relevant für die Beurteilung der durch Abweichungen entstehenden Mehrwerte und Vorteile. Die Abweichungen von den Bestimmungen der 4-geschossigen Wohnzone W4 sind dafür massgebend. Es handelt sich um folgende:

- Baumasse: maximale Ausnützung (AZ) 2,2 anstelle von 0,8
zusätzlich 2 Vollgeschosse
- Bauweise: arealinterne Abstandsunterschreitungen
zum Teil geschlossene Bauweise
- Nutzungsart: EG (Einschränkung): vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen
- Gestaltung: Richtprojekt massgebend

4.2 Abweichungen GP „Alte Post“ vom Entwurf BNO (Stand Mitwirkung/Vorprüfung 2016)

Sollte die Gesamtrevision der BNO nach erfolgter öffentlicher Auflage eine Vorwirkung entfalten oder gar Rechtskraft erlangen, sind die neuen Bestimmungen für die Beurteilung der entstehenden Mehrwerte relevant. Es gilt für diesen Fall, die Abweichungen gegenüber den geplanten Bestimmungen zur Zentrumszone (ZeB) zu beurteilen, die sich wie folgt präsentieren:

- Baumasse: AZ: keine Abweichung, weil nicht begrenzt
zusätzlich 2 Vollgeschosse
4m Mehrhöhe für Bau der Stadtverwaltung
- Bauweise: Unterschreitung kleiner Grenzabstand
zum Teil geschlossene Bauweise
- Nutzungsart: keine Abweichung, Regelbau-konform
- Gestaltung: Richtprojekt massgebend

4.3 Abweichungen GP „Annerstrasse“ von der rechtskräftigen BNO

Weil der rechtskräftige Gestaltungsplan aus dem Jahr 2002 städtebaulich vergleichbare Ziele verfolgt und mit Teiländerungen in der ostseitigen Nachbarschaft des GP „Alte Post“ weiterbestehen soll, sind die seinerzeit genehmigten Abweichungen ebenfalls von gewissem Interesse. Dies vor allem, weil dem Gestaltungsplan damals kein Konkurrenzverfahren und kein Richtprojekt vorangingen, der Plan und seine Bestimmungen relativ generell gehalten sind und die Sondernutzungsvorschriften in § 8 Abs. 1 erwähnen, dass die Erhaltung der südseitigen „alten Bauzeile“ an der Schulthess-Allee „wünschenswert aber nicht zwingend“ ist. Die genehmigten Abweichungen sind folgende:

- Baumasse: maximale Ausnützung (AZ) 2,0 anstelle von 0,8
min. und max. Vollgeschosszahl je nach Baufeld differenziert
- Bauweise: arealinterne Abstandsunterschreitungen
zum Teil geschlossene Bauweise
- Nutzungsart: zusätzlich öffentliche Nutzung
Minimaler Wohnflächenanteil je nach Baufeld
- Gestaltung: generelle Bestimmungen, keine Abweichungen, Regelbau-konform

4.4. Abweichungen des GP „Annerstrasse“ vom Entwurf BNO (Stand Mitwirkung/Vorprüfung 2016)

Lediglich zum Vergleich wird noch dargelegt, welche Abweichungen der GP „Annerstrasse“ gegenüber der neuen BNO aufweisen würde:

- Baumasse: keine Abweichungen, Regelbau-konform
- Bauweise: arealinterne Abstandsunterschreitungen
zum Teil geschlossene Bauweise
- Nutzungsart: Minimaler Wohnflächenanteil je nach Baufeld
- Gestaltung: generelle Bestimmungen, keine Abweichungen, Regelbau-konform

5. Beurteilung der Abweichungen

Der Gestaltungsplan „Alte Post“ ermöglicht die unbedingt erwünschte, ja notwendige nutzungsmässige und gestalterische Aufwertung der bislang unbefriedigend schwach ausgestalteten Verbindung zwischen Bahnhof/ Neumarkt und Altstadt. Insbesondere die Abweichungen von der zonengemässen Bauweise schaffen folgende Chancen und Mehrwerte:

- Sie liefern den Tatbeweis einer kraftvollen Innenentwicklung.
- Die Stellung des Zentrums Brugg wird gestärkt.
- Die übergeordneten Strategien von Kanton (Richtplan) und Stadt (Räumliches Entwicklungsleitbild RAUM BRUGG WINDISCH, RELB) werden umgesetzt und sind mit diesen konform.
- An zentralster Lage wird ein Innentwicklungspotenzial aktiviert und ausgeschöpft.
- Die insbesondere für die Prosperität der Altstadt wichtige Achse vom Bahnhof/ Neumarkt in die Altstadt wird gestärkt.
- Innere Reserven werden richtplankonform erschlossen und verdichtet.
- Ein weitgehend überalterter Baubestand wird nachhaltig ersetzt.
- Es entsteht ein willkommener und notwendiger Beitrag zur Stärkung der Altstadt von Brugg, indem im Mittelpunkt der Stadt ein quantitativ erwünschtes und qualitativ gutes Wohnangebot entsteht.
- An strategisch richtiger und wichtiger Stelle kann die Stadtverwaltung konzentriert und für die Aufgaben der Zukunft effizient aufgestellt werden. Die Kräfte werden an einem Ort gebündelt und es werden Entwicklungsreserven für den funktionalen Raum von Brugg und Windisch geschaffen.
- Das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Post erhält eine ihm adäquate öffentliche Nutzung
- Dezentrale Verwaltungsräumlichkeiten werden zusammengeführt und für neue Zwecke frei.
- An einem optimalen Standort wird die Voraussetzung zum Einzug der Stadtbibliothek (oder anderer und weiterer publikumsorientierter öffentlicher Nutzungen) geschaffen.
- Die städtebaulich integrierte Lösung ist aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen und schafft einen nachvollziehbaren Bezug zur Altstadt.
- Die Altstadt und das in ihr wichtige Gastgewerbe werden durch die Vergrößerung der Mantelbevölkerung in Gehdistanz und durch die Nähe der Stadtverwaltung gestärkt.
- Auch der stark unter Druck stehende Detailhandel in der Altstadt profitiert von der nahe wohnenden Laufkundschaft.
- Die Schulthess-Allee kann als kulturell bedeutsamer Aussenraum aufgewertet und dank Ersatzparkplätzen in der Tiefgarage „Alte Post“ von der oberirdischen Parkierung befreit werden. Die Bauzeile des Altstadtrands erhält ein geschlossenes, neuzeitliches und einheitliches Vis-à-vis.

6. Mehrwerte ohne (oder mit bescheidenen) Abweichungen?

Gegenüber dem heutigen Baubestand, namentlich aber gegenüber den (noch) geltenden BNO-Bestimmungen sind die Abweichungen, die der Gestaltungsplan zulässt, erheblich. Gegenüber der E-BNO fallen sie bescheidener aus, weil in der neuen ZeB mit dem Ziel der Verdichtung keine maximale AZ festgelegt werden soll. Die Abweichungen müssen daher vor allem bei der heutigen Rechtslage besonders legitimiert und auch verhältnismässig, d. h. in einem gut begründeten Verhältnis zu den Vorteilen und Mehrwerten stehen. Liessen sich die Mehrwerte auch mit geringeren Abweichungen realisieren oder wären die Mehrwerte nicht sichergestellt, dürften sie nicht oder nur in bescheidenerem Umfang gewährt werden.

Unter diesem Aspekt fällt auf, dass das dem Gestaltungsplan „Alte Post“ zu Grunde liegende Richtprojekt sowohl im obersten Geschoss des denkmalgeschützten Gebäudes wie auch im obersten Geschoss des Stadtverwaltungsneubaus grössere Raumreserven ausweist, die teils auch fremdvermietet werden sollen (DG der „Alten Post“). Es muss daher die Frage des öffentlichen Interesses und der Legitimation von Abweichungen gegenüber der BNO gestellt und plausibel beantwortet werden können. Weil der Neubau der Stadtverwaltung die grössten Abweichungen beansprucht, interessiert in diesem Zusammenhang auch, was mit den Räumlichkeiten geschieht, die durch den Umzug der Stadtverwaltung in den Neubau frei werden (Stadthaus mit Nebenbauten, Rathaus).

Allein städtebaulich und architektonisch ist das die Dachtraufe der „Alten Post“ partiell weit überragende, im höchsten Teil fast den First erreichende Neubauvolumen nicht zwingend. Dies, obschon zum gegenüberliegenden ehemaligen Volksbank- Gebäude ein wohl proportionierter Kontrapunkt gesetzt wird, der eine Platz- und Torsituation am Anfang der Schulthess-Allee schafft (vgl. dazu den Beurteilungsbericht zu den Studienaufträgen vom 8.6.2016).

Von massgebendem öffentlichem Interesse (und damit eine plausible Begründung für die Abweichungen) ist die Notwendigkeit einer langfristig genügenden, der verstärkten regionalen Zentrumsentwicklung Rechnung tragenden baulichen Struktur für eine moderne Stadtverwaltung. Um langfristige, heute noch unbekannte Bedürfnisse im Bereich der öffentlichen Verwaltung in der Wachstumsregion Brugg aufnehmen zu können, bedarf es der mit dem Gestaltungsplan bzw. dem Richtprojekt ausgewiesenen Flexibilität und inneren Erweiterbarkeit, sodass später die eingeplanten Reserven beansprucht werden können. Die nachhaltige Innenentwicklungsstrategie führt sich so bis in die Volumetrie und Organisation der Gebäude fort. Die Weitsicht, die Ausbaubarkeit und die Reaktionsfähigkeit auf künftige Entwicklungen in einer bürgernahen Verwaltungsorganisation machen die Abweichungen prioritär nötig und legitimieren die Inanspruchnahme im geplanten Umfang. Mit ihnen kann den Leitsätzen 2015 – 2018 des Stadtrates und dem Willen des Einwohnerrates von 2009 unter Erhaltung und Sanierung der „Alten Post“ entsprochen werden. Abstriche an den Abweichungen würden die Perspektiven, die Effektivität und die Flexibilität langfristig zum öffentlichen Nachteil einschränken.

Die Wohnbauten nehmen weniger Abweichungen in Anspruch als der Verwaltungsbau. Hier sorgen die geschlossene Bauweise und die architektonische Formulierung für zeitgemässe spannungsvolle Aussenräume und eine Klärung des Altstadttrandes. Die Disposition bietet die Chance der Aufwertung der Schulthess-Allee zu einem die Altstadt stärkenden Begegnungsort und zu einer Art „Kulturmeile“.

7. Sicherstellung der Mehrwerte

Die mit den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gewährten Vorteile und Mehrwerte bedürfen der Sicherstellung. Es muss eine Garantie bestehen, dass sie auch tatsächlich geschaffen werden. Einerseits geschieht dies, indem die Realisierung der Mehrwerte im Baubewilligungsverfahren geprüft und am Bau kontrolliert wird. Andererseits werden im vorliegenden Fall durch die Abweichungen auch Mehrwerte geschaffen, die vorgängig einer Baubewilligung und idealerweise bereits vor der Beschlussfassung über den Gestaltungsplan zu sichern sind.

Weil die Mehrwerte hauptsächlich mit öffentlichen Interessen an der Zukunft der Stadtverwaltung und der Altstadt begründet sind, müssen folgende Absichten **rechtlich und finanziell verbindlich** (z. B. mit Vereinbarungen und politisch verbindlichen Beschlüssen) umgesetzt werden, um die Abweichungen zu legitimieren:

- Die Nutzung der „Alten Post“ und ihrer neuen Anbauten für die Zwecke der Stadtverwaltung,
- die sorgfältige denkmalpflegerische Sanierung des Gebäudes „Alte Post“,
- die öffentliche Benützbarkeit der beiden, das Areal querenden Fusswege zwischen Annerstrasse und Schulthess-Allee,
- die Integration der Stadtbibliothek oder anderer (und wenn möglich weiterer) publikumsorientierter Erdgeschoss- Nutzungen mit Öffentlichkeitsbezug, die auf die Schulthess-Allee bezogen sind,
- die Sicherung der öffentlich, für die Stadtverwaltung und die Regionalpolizei benötigten Parkfelder in der Tiefgarage gemäss Gestaltungsplan mit Ein- und Ausfahrt an der Annerstrasse,
- die Sicherstellung einer genügenden Anzahl überwiegend gedeckter Veloabstellplätze und von Abstellplätzen für Motorräder,
- die Erarbeitung und Befolgung eines Mobilitätskonzepts,
- die Aufwertung der Schulthess-Allee mit Aufhebung der Kurzzeit-Parkplätze nach der Inbetriebnahme der Ersatzparkplätze in der neuen Tiefgarage, samt Anpassung des Gestaltungsplans „Freiraum Schulthess-Allee“ vom 13.11.2002,
- die Zukunft der mit dem neuen Verwaltungsstandort frei werdenden Liegenschaften.

Die Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan vom 29.9.2017 enthalten die notwendigen Präzisierungen als Teil der rechtlich verbindlichen Sicherstellung in folgenden Bestimmungen:

- Erwähnung der Stadtverwaltung als wesentliche, im öffentlichen Interesse der Stadt liegende Nutzung in § 1,
- Bezeichnung des Richtprojekts als für die Projektierung richtungsweisend in § 3, Abs. 1 und § 24,
- Verbindliche Festlegung einer publikumsorientierten EG- Nutzung in § 9 SNV,
- Verpflichtung zu einer sorgfältigen Instandsetzung der „Alten Post“ nach denkmalpflegerischen Kriterien in § 12 Abs. 2 SNV,
- Hohe gestalterische Anforderungen an die Bauten mit der Pflicht für ein Material- und Farbkonzept sowie für Bemusterungen von Fassaden- und Aussenbauteilen in § 12, Abs. 5,
- Dauerhafte Sicherstellung der Gestaltungsanforderungen an den Freiraum mit einem Umgebungsplan und einem Pflegekonzept in § 14 SNV,
- Bepflanzung der Umgebung in § 15 SNV,
- Öffentliche und hindernisfreie Benützbarkeit der beiden Fusswege in § 17 SNV,
- Festlegung und Bezeichnung der maximalen Anzahl Parkfelder für die private Nutzung mit Blick auf die Standortgunst und die ÖV- Güteklasse in § 18 und 20 Abs. 1 SNV,
- Verpflichtung zum Angebot genügender, überwiegend gedeckter Veloabstellplätze und von Abstellplätzen für Motorräder in § 19 SNV.

- Verpflichtung zur Erstellung der technischen Voraussetzungen zur Ausrüstung von Parkfeldern mit elektrischen Ladeeinrichtungen für Autos, Velos und Motorräder in § 18, Abs. 5 und § 19, Abs. 5 SNV,
- Ermöglichung, die Ersatzparkplätze für die in der Schulthess-Allee aufzugebenden öffentlichen Parkfelder in der Tiefgarage unterzubringen (§ 18 Abs. 2 und § 20 SNV)
- Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept in § 20 SNV,
- In die Bauten integrierte Entsorgungseinrichtungen in § 23 SNV,
- Qualitätssicherung über einen Gestaltungsbeirat oder mittels Fachgutachten in § 24 SNV.

Die Stadt ist sich bewusst, dass **über die Festlegungen im Gestaltungsplan bzw. in den Sondernutzungsvorschriften hinaus** die Investitionen für die Zentralisierung der Stadtverwaltung und für die Stadtbibliothek (oder andere publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen) sowie für die Aufwertung der Schulthess-Allee ins **Investitionsprogramm** und den **Finanzplan 2018 - 2023** ff. aufzunehmen sind. Für die Umsetzung ist überdies die Erarbeitung einer öffentlich-rechtlichen **Vereinbarung** zwischen der Stadt und dem Investor zur **Regelung der Finanzierung und des Planungsausgleichs** notwendig und in Auftrag gegeben worden.

8. Zusammenfassung und Fazit

Der Gestaltungsplan „Alte Post“ ermöglicht die mit dem kantonalen Richtplan, dem räumlichen Entwicklungsleitbild und der Innentwicklungsstrategie angestrebte hochwertige und nachhaltige Nutzung, Erschliessung, Überbauung und Gestaltung eines Schlüsselareals im Zentrum von Brugg. Die dabei vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise ermöglichen eine besonders haushälterische Nutzung des wertvollen städtischen Bodens mit Integration der Stadtverwaltung und der Stadtbibliothek (oder anderer adäquater Nutzungen) als höchst wünschenswerte publikumsorientierte, altstadtnahe Magnete. Es werden hohe öffentliche Interessen an Ausbaubarkeit, Flexibilität, Effizienz und Effektivität bei der Aufgabenerfüllung berücksichtigt und es werden Beschlüsse des Einwohnerrates und des Stadtrates zur Konzentration der Verwaltung umgesetzt. Unter der Bedingung, dass die Mehrwerte rechtlich und finanziell mit den erwähnten Mitteln rechtzeitig sichergestellt sind, erfüllen der Gestaltungsplan und das Richtprojekt die Voraussetzungen zu den vorgesehenen Abweichungen sowohl vom rechtsgültigen allgemeinen Nutzungsplan als auch vom Entwurf der neuen Bau- und Nutzungsordnung.

Aarau, den 9. Februar 2018



Felix Fuchs