

Fachbericht zur Teiländerung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“, Brugg Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV

Auftraggeberin:	Stadt Brugg
Objekt:	Gestaltungsplan Teiländerung „Annerstrasse“, Brugg
Standort:	Parzellen 576, 662, 664, 665, 666, 667, 668, 672 und Teil 1709
Planungsträgerin:	Stadt Brugg, vertreten durch den Stadtrat
Planungsbüro:	Metron Raumentwicklung AG, Brugg
Bauträgerschaften:	Christian Hartmann, Brugg; Stadt Brugg
Richtprojekt:	Hornberger Architekten AG, Zürich

1. Auftrag

Es geht in diesem Fachbericht um eine Stellungnahme zur Teiländerung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ (Stand 9. Februar 2018) gemäss § 8 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV). Demnach gilt es aufzuzeigen, „wie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsplanerisch besseren Ergebnis führen“. Es ist somit fachlich nachvollziehbar darzulegen, inwiefern Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen sind und wie sich diese auswirken. Da es sich um eine Teiländerung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans handelt, sind auch die Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan zu beurteilen.

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). Die Stellungnahme ist mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen. Grundlage zur Erarbeitung und Prüfung eines Gestaltungsplans bilden § 21 BauG und § 8 BauV.

2. Unterlagen

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

- Gestaltungsplan Annerstrasse, genehmigt am 13.11.2002, (Pläne 1-4, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht)
- Teiländerung Gestaltungsplan „Annerstrasse“, Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften, Synoptische Darstellung Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand vom 9. Februar 2018
- Richtkonzept, Hornberger Architekten AG, Stand 08.12.2017

- 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, Version für die öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 27. März 2018
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr Raum Brugg Windisch, Stand 29. Mai 2017
- Auszug aus dem abschliessenden 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)
- Leitsätze des Stadtrates 2015 - 2018
- Gestaltungsplan Freiraum Schulthess-Allee, genehmigt am 13.11.2002 (Situation, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht).
- Gestaltungsplan „Alte Post“, Stand vom 29.9.2017 (Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht und Grundeigentümerplan),
- Fachliche Stellungnahme des BVU zum Gestaltungsplan „Alte Post“ vom 11. Januar 2018.

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. Januar 2011, sowie die Bauverordnung (BauV), Stand 1. Januar 2015.

3. Absicht

Die Teiländerung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ drängt sich aus verschiedenen Gründen auf:

- In seinem westlichen Bereich soll er durch den Gestaltungsplan „Alte Post“ abgelöst werden, der massgeblich durch neue öffentliche Bau- und Nutzungsvorhaben sowie die Innentwicklungsstrategie der Stadt motiviert ist, und an der Schnittstelle einen gestalterischen und funktionellen Abstimmungsbedarf auslöst.
- Im verbleibenden Perimeter zeigt sich Anpassungsbedarf aufgrund geänderter Verhältnisse und neuer qualitativer Anforderungen: Auf verschiedenen Ebenen sind neue gesetzliche Bestimmungen in Kraft getreten oder stehen bevor. Auf Parzelle 665 bestehen zeitnah Bauabsichten, bei deren Konkretisierung sich Verbesserungspotenzial gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan gezeigt hat.

Mit der Teiländerung soll den aktuellen Verhältnissen und Rahmenbedingungen sowie den Herausforderungen der Zukunft in qualitativ optimaler Weise entsprochen werden. Mit ihr soll eine baldige etappenweise Realisierung ermöglicht werden, indem auch auf die heutige Grundeigentumsstruktur Bezug genommen wird.

Der hohen Bedeutung des Ortsbildes und der denkmalgeschützten Objekte innerhalb und ausserhalb des Perimeters will die Teiländerung Rechnung tragen, indem einerseits der Bereich, der innerhalb der W2 Zone liegt, in seinem heutigen Bestand und in seiner baulichen und freiräumlichen Qualität unverändert gesichert bleiben soll. Der westlich daran angrenzende Bereich soll andererseits in seiner baulichen Entwicklungsmöglichkeit topografisch und städtebaulich subtiler in die geschichtlich bedeutsame Umgebung integriert werden. Die Ablesbarkeit der städtebaulichen Entwicklung über die verschiedensten Zeitepochen soll gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan „Annerstrasse“ verbessert und die Gegenüberstellung von Alt und Neu in einer hochwertigen Innenentwicklung mit qualitätsvollen Aussenräumen und Bauten sowie mit einer verbesserten Erschliessung hervorgehoben werden. Die Vermittlungsfunktion zwischen der Altstadt und den Quartieren der „Neustadt“ soll gestärkt und der Zweck des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ (§1 der Sondernutzungsvorschriften) akzentuiert werden.

4. Vorbemerkungen

4.1. Inhaltliche Abgrenzung

In dieser Stellungnahme geht es um die Frage, ob und inwieweit die im Entwurf der Teiländerung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ 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. Weil es sich um eine Teiländerung handelt, interessieren auch die mit dieser Änderung erzielten Verbesserungen gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan aus dem Jahr 2002. Die Erfüllung der ohnehin geltenden gesetzlichen Anforderungen gemäss § 21 BauG werden im Planungsbericht aufgezeigt und die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit obliegt der kantonalen Vorprüfung gemäss § 23 BauG.

4.2 Bezug zur BNO

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 die Ergebnisse aus der öffentlichen Mitwirkung und die abschliessenden Folgerungen aus der kantonalen Vorprüfung des BVU/ ARE vom 21.11.2017 zum Entwurf der neuen Nutzungsplanung vor. Über die Begehren, Feststellungen und Hinweise aus der Mitwirkung und Vorprüfung ist im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung vom Stadtrat aber für die öffentliche Auflage noch zu befinden. Unter Umständen kann der vorliegende Entwurf der Teiländerungen am Gestaltungsplan „Annerstrasse“ dadurch noch beeinflusst werden. Es ist auch nicht auszuschliessen, dass die Teiländerung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ (ebenso wie der neue Gestaltungsplan „Alte Post“) vor der neuen BNO beschlossen und rechtskräftig wird.

4.3 Bezug zum neuen Gestaltungsplan „Alte Post“

Der neue Gestaltungsplan „Alte Post“, der den Gestaltungsplan „Annerstrasse“ vom 13.11.2002 in seinem westlichen Teil ablösen soll, ist rechtlich noch nicht gesichert. Zur Zeit dieser Stellungnahme ist die Kantonale Vorprüfung im Gang. Die öffentliche Mitwirkung beim Gestaltungsplan „Alte Post“ und bei der Teiländerung „Annerstrasse“ sowie die weiteren Verfahrensschritte sollen gleichzeitig erfolgen. Wegen des räumlichen und inhaltlichen Zusammenhangs wird in dieser Stellungnahme nebst dem Vergleich mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan „Annerstrasse“ (genehmigt am 13.11.2002) auch erwähnt, inwieweit der „Gestaltungsplan „Alte Post“ mit seinen Abweichungen von der Grundordnung zu einem besseren Ergebnis im verbleibenden Perimeter „Annerstrasse“ führt.

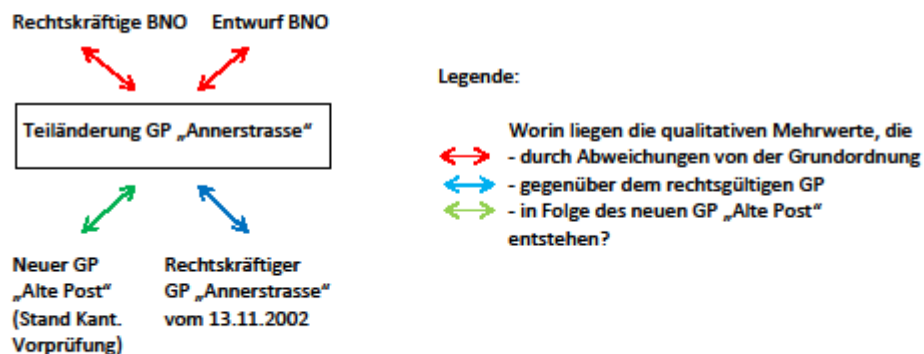


Abb.: Diese Stellungnahme umschreibt die qualitativen Mehrwerte, die mit der Teiländerung durch Abweichungen von der Grundordnung und gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan sowie in Folge des neuen GP „Alte Post“ entstehen.

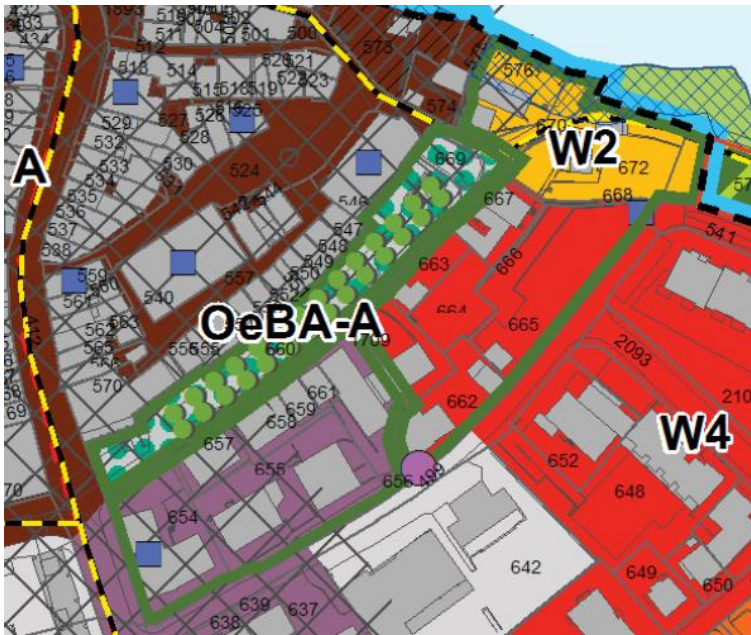


Abb.: Ausschnitt Zonenplan- Entwurf

6. 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 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.

6.1 Abweichungen des rechtskräftigen GP „Annerstrasse“ von der rechtskräftigen BNO

Weil der rechtskräftige Gestaltungsplan aus dem Jahr 2002 städtebaulich vergleichbare Ziele verfolgt und mit den Teiländerungen verbessert werden soll, sind die seinerzeit genehmigten Abweichungen von Interesse. Dies vor allem auch, weil dem Gestaltungsplan „Annerstrasse“ damals weder ein Konkurrenzverfahren noch ein Richtprojekt vorangingen und der Plan und seine Bestimmungen relativ generell gehalten sind. Die genehmigten Abweichungen gegenüber den Bestimmungen der Zone W4 sind folgende:

- Baumasse: maximale Ausnützung (AZ) ca. 2,7 anstelle von 0,8, min. und max. Vollgeschosszahl und Gebäudehöhen je nach Baufeld differenziert, auf Parzelle 667 (Jugendhaus Piccadilly) vom Stadtrat bestimmt;
- Bauweise: arealinterne Abstandsunterschreitungen, zum Teil geschlossene Bauweise, Freiheit für Parzelle 667;
- Nutzungsart: zusätzlich öffentliche Nutzung, Minimaler Wohnflächenanteil je nach Baufeld,
- Gestaltung: generelle Bestimmungen, keine Abweichungen, Regelbau-konform.

Im Bereich der vom Gestaltungsplan erfassten W2 Zone sind mit Ausnahme gut eingepasster Klein- und Anbauten keine Neubauten zulässig. Die Abweichung von der Regelbauweise ist hier aus Ortsbildschutzgründen restriktiv.

6.2 Abweichungen des rechtskräftigen GP „Annerstrasse“ vom Entwurf BNO (Stand vor öffentlicher Auflage)

Würde der GP „Annerstrasse“ unverändert bleiben, würde er gegenüber dem Entwurf der neuen BNO folgende Abweichungen aufweisen:

- Baumasse: maximale Ausnützung (AZ) ca. 2,7 anstelle 0,8, min. und max. Vollgeschosszahl und Gebäudehöhen je nach Baufeld differenziert, auf Parzelle 667 (Jugendhaus Piccadilly) vom Stadtrat bestimmt;
- Bauweise: arealinterne Abstandsunterschreitungen, zum Teil geschlossene Bauweise, Freiheit für Parzelle 667;
- Nutzungsart: keine Abweichungen, Regelbau-konform;
- Gestaltung: generelle Bestimmungen, keine Abweichungen, Regelbau-konform.

6.3 Abweichungen des teilgeänderten GP „Annerstrasse von der rechtskräftigen BNO

Sollte die Teiländerung 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) ca. 2,4 anstelle von 0,8, Restriktionen in Geschosszahl und Gebäudehöhe;
- Bauweise: arealinterne Abstandsunterschreitungen, Baufelder C und E1 Grenzbau;
- Nutzungsart: keine Abweichungen, Regelbau-konform,
- Gestaltung: Richtkonzept wegleitend.

6.4 Abweichungen des teilgeänderten GP „Annerstrasse“ vom Entwurf BNO (Stand vor öffentlicher Auflage)

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 der W4 zu beurteilen. Demnach resultieren folgende Abweichungen:

- Baumasse: maximale Ausnützung (AZ): ca. 2,4 anstelle von 0,8, Restriktionen in Geschosszahl und Gesamthöhe;
- Bauweise: arealinterne Abstandsunterschreitungen, Baufeld C und E2 Grenzbau;
- Nutzungsart: keine Abweichungen, Regelbau-konform;
- Gestaltung: Richtkonzept wegleitend.

6.5 Abweichungen des GP „Alte Post“ von der rechtskräftigen BNO und vom Entwurf BNO

Lediglich zum Vergleich werden nachstehend die vorgesehenen Abweichungen des neuen GP „Alte Post“ gegenüber der rechtskräftigen BNO aufgeführt. 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.

Gegenüber den geplanten Bestimmungen zur Zentrumszone (ZeB, gemäss Entwurf BNO), präsentieren sie sich wie folgt:

- 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.

7. Beurteilung der Abweichungen

Die Teiländerung ermöglicht in Anknüpfung an den Gestaltungsplan „Alte Post“ eine in formeller, inhaltlicher und gestalterischer Hinsicht erwünschte Verbesserung des bislang aus verschiedenen Gründen nicht realisierten Gestaltungsplans „Annerstrasse“ aus dem Jahr 2002. Der Realisierung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ standen bis heute im Westteil hauptsächlich fehlende konkrete Bauabsichten und im Ostteil unterschiedliche Grundeigentümer- Interessen entgegen, obschon die rechtskräftigen Abweichungen von der Regelbauweise erhebliche Mehrwerte zusichern.

Die mit der Teiländerung unverändert belassenen oder neu vorgesehenen Abweichungen von der zonengemässen Bauweise schaffen folgende Chancen und Mehrwerte:

- Sie unterstreichen die Absicht 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 zentraler Lage wird ein Innentwicklungspotenzial aktiviert und unter Beachtung der hohen Bedeutung des Ortsbildes und der Denkmalschutzobjekte ausgeschöpft.
- Mit der erhöhten Ausnützung wird ein Beitrag zur Erreichung der Mindesteinwohnerdichte pro Hektare gemäss kantonalem Richtplan geleistet.
- Die insbesondere für die Prosperität der Altstadt wichtige Nachbarschaft wird aufgewertet.
- Es entsteht ein willkommener und notwendiger Beitrag zur Stärkung der Altstadt von Brugg, indem an bester Lage ein quantitativ erwünschtes und qualitativ gutes Wohnangebot entsteht.
- Die Altstadt und das in ihr wichtige Gastgewerbe werden durch die Vergrösserung der Mantelbevölkerung in Gehdistanz gestärkt.
- Auch der stark unter Druck stehende Detailhandel in der Altstadt profitiert von der nahe wohnenden Laufkundschaft.
- Innere Reserven werden richtplankonform erschlossen und unter Beachtung der städtebaulich bedeutsamen Geschichte des Ortes verdichtet.
- Ein weitgehend überalterter Baubestand wird nachhaltig ersetzt.
- Ein Richtkonzept, das aus demjenigen für den Gestaltungsplan „Alte Post“ heraus entwickelt wurde und wegleitend wird, garantiert bei konsequenter Fortführung und Anwendung eine hochwertigere Qualität als eine Regelbebauung.
- Das Richtkonzept bildet die wegleitende Grundlage für die Teiländerung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ und für die Beurteilung der künftigen Baugesuche innerhalb des Perimeters.
- Aufgrund des Richtkonzepts reduzieren sich der Umfang und das Mass der Abweichungen gegenüber dem allgemeinen Nutzungsplan (BNO und E-BNO) und dem rechtskräftigen Gestaltungsplan.

- Das Richtkonzept und in der Folge die Teiländerung weisen gegenüber dem Gestaltungsplan 2002 zahlreiche Verbesserungen auf:
 - Die Bauten sind sorgfältig in die bewegte Topografie eingepasst,
 - Gegenüber dem Richtkonzept, das dem Gestaltungsplan „Alte Post“ zu Grunde liegt und das mit seiner die Eigentumsverhältnisse respektierenden Gebäudedisposition einen Hof mit halböffentlichem Charakter bildet, ist der Aussenraum des ehemaligen Stadtgrabens naturnaher und offener gegenüber dem Aarehang gestaltet,
 - die Firsthöhen der Altstadtzeile und des Salzhauses (niedrigere Gesamthöhen als Gestaltungsplan 2002) werden respektiert,
 - die Neubauten an der Annerstrasse (Baufeld E) sind in zwei unabhängig voneinander realisierbare Baukörper gegliedert (E1 und E2),
 - die Breite der Stirnfassaden ist von 17m auf rund 15m reduziert,
 - dank Verzicht auf die nordseitige geschossweise Staffelung der Gebäudetiefe im Baufeld E werden vielfältige, gut orientierte Wohnungsgrundrisse ermöglicht,
 - die Massstäblichkeit, die Körnung und die Gliederung der Baustruktur entspricht dem Ort und der Eigentumsstruktur in hohem Mass,
 - die Höhe der Bauten, die Höhenstaffelung und die Gebäudelängen auf den Baufeldern C, E1 und E2 sowie die Dachform von Gebäude C sind gegenüber dem Gestaltungsplan von 2002 mit Vorteilen für das Gesamterscheinungsbild angepasst worden,
 - die partiell reduzierten Gebäudehöhen und die neue Höhenstaffelung respektieren die überragenden Firsthöhen der Altstadthäuser besser,
 - die Grenz- und Gebäudeabstände sind aufgrund der städtebaulichen Optimierung der Gebäudestellungen und -abmessungen partiell unterschritten und durch eine hohe Aussenraumqualität legitimiert,
 - die Schulthess-Allee wird nicht mehr zur Motorfahrzeuerschliessung privater Abstellplätze genutzt. Damit wird unerwünschter Verkehr auf dieser „Kulturmeile“ vermieden,
 - die unterirdischen Abstellplätze werden entsprechend den Baufeldern gegliedert und halten deren Begrenzungen ein,
 - die Zu- und Wegfahrt entlang der Annerstrasse wird durch eine senkrecht in die Baukörper der Baufelder E1 und E2 mündende Rampe ersetzt,
 - die Umgebung der Bauten ist von Plattformen und vielfältigen Umgebungsbereichen (Gebäudevorplätzen, Vorgärten, Baumreihe entlang Annerstrasse, Kinderspielplatz, Natur- und öffentlicher Grünbereich) geprägt, deren Niveauunterschiede mit Mauern subtil gestaltet sind,
 - die Qualität der Aussenräume ist hoch und mit sachgerechten Bepflanzungsvorschriften unterstrichen,
 - die Durchlässigkeit der Bebauung wird mit der zusätzlichen öffentlichen Wegverbindung zwischen der Annerstrasse und der Schulthess-Allee verstärkt.
 - An einem erwünschten, allerdings nicht besonders nachfragestarken Standort an der Schulthess-Allee wird die Voraussetzung zur Erweiterung einer publikumsorientierten öffentlichen Nutzung geschaffen.
- Die Umgebung des denkmalgeschützten Salzhauses wird nutzungsmässig und gestalterisch aufgewertet und durch die Volumetrie und Form der geplanten Neubauten gestärkt. Der geschützte Altbestand und der Altstadtrand erhalten ein zeitgemässes, zurückhaltendes Vis-à-vis, das die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise und die Teiländerungen voraussetzt.
- Dem Jugendhaus Piccadilly, das an einer topografischen und städtebaulichen Schlüsselstelle liegt, kommt eine Scharnierfunktion zu. Ihm wird eine Zukunft innerhalb des heutigen Bestands gesichert und es wird später auch ein Neubau ermöglicht, für den ein

qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) den Rahmen bilden muss. Die neue Bestimmung ersetzt einen zu grossen Gestaltungsfreiraum durch ein qualitätssicherndes Vorgehen.

- Nachdem das Richtprojekt für den neuen Gestaltungsplan „Alte Post“ aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist, bildet die Weiterentwicklung auf dem verbliebenen Perimeter des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ durch die gleichen Verfasser eine naheliegende und konsequente Fortsetzung.
- Die Schulthess-Allee kann als kulturell bedeutsamer Aussenraum aufgewertet werden. Die Bauzeile des Altstadtrands erhält ein geschlossenes, neuzeitliches und einheitliches Vis-à-vis.
- Die Sondernutzungsvorschriften werden mit zeitgemässen Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung (inklusive Parkierung von Zweirädern), zur Freiraumgestaltung (inkl. Pflegekonzept, Vorschriften zur Sicherstellung und Neophytenbekämpfung), zur Energieversorgung, zur Versickerung, zur Entsorgung, und zur Qualitätssicherung ergänzt.

8. Besseres Ergebnis ohne Abweichungen?

Gegenüber dem heutigen Baubestand wie auch gegenüber den (noch) geltenden BNO-Bestimmungen sind die Abweichungen, die der Gestaltungsplan im Bereich der W4- Zone zulässt bzw. verlangt, namentlich bezüglich der baulichen Ausnützung erheblich. Sie sind gleich wie bei der rechtskräftigen BNO. Gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan „Annerstrasse“ und im Vergleich zum neuen Gestaltungsplan „Alte Post“ sind sie jedoch infolge erheblicher qualitativer Verbesserungen bescheidener.

Die Abweichungen müssen in jedem Fall durch ein besseres Ergebnis legitimiert und auch in einem gut begründeten Verhältnis zu den Vorteilen und Mehrwerten stehen. Liessen sich die Mehrwerte auch mit geringeren Abweichungen realisieren oder wären die Mehrwerte nicht sichergestellt, dürften sie nicht oder nur in bescheidenerem Umfang gewährt werden.

Im vorliegenden Fall sind die Abweichungen nicht nur im Verhältnis zu allen genannten planungsrechtlichen Grundlagen sachgerecht, gut begründet und verhältnismässig, sondern stehen aufgrund der Beurteilung in vorstehender Ziffer 7 in einem plausibel begründeten Verhältnis zu den Vorteilen und Mehrwerten. Mit geringeren Abweichungen vom Allgemeinen Nutzungsplan wären die Mehrwerte nicht oder höchstens in geringerem Mass vorhanden. Insbesondere eine niedrigere bauliche Ausnützung oder regelkonforme Abstände würden zu Lösungen führen, die mit den Zielen der Innentwicklung und der Stärkung des Brugger Zentrums in Nähe der Altstadt nicht kompatibel wären. Sie würden beispielsweise auch dem Ortsbildschutz oder der begrenzten Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes keine besonderen Vorteile oder Mehrwerte verschaffen.

Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan und die damit einhergehende architektonische Formulierung im Richtkonzept sorgen für zeitgemässe und spannungsvolle Aussenräume sowie eine Klärung des Altstadtrandes und des ehemaligen Stadtgrabens. Die Disposition bietet in Abhängigkeit vom neuen Gestaltungsplan „Alte Post“ die Chance der Aufwertung der Schulthess-Allee zu einem die Altstadt stärkenden Begegnungsort und zu einer Art „Kulturmeile“.

9. Sicherstellung der Mehrwerte

Die mit den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise entstehenden 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 vor einer Baubewilligung und idealerweise bereits im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Gestaltungsplan zu sichern sind.

Weil die Mehrwerte hauptsächlich mit städtebaulichen und gestalterischen Vorzügen begründet sind, müssen folgende Absichten **rechtlich und - soweit sachgerecht - finanziell verbindlich** umgesetzt werden,

so in den Sondernutzungsvorschriften:

- die Verankerung der wegleitenden Bedeutung des Richtkonzepts für die Projektierung und als Beurteilungsgrundlage von Baugesuchen,
- die Pflicht zur Einreichung und Bewilligung eines detaillierten Umgebungsplans zu jedem Baugesuch, der Auskunft über die Materialisierung, die Begrünung und die Bepflanzungsarten gibt und ein Pflegekonzept ausweist,
- die Pflicht zur Eingabe und Bewilligung eines Material- und Farbkonzepts für Aussenbauteile mit rechtzeitiger Bemusterung,
- die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens bei Neubauten auf der Jugendhaus-Parzelle,
- die Möglichkeit zur Einholung von Fachgutachten im Baubewilligungsverfahren zwecks Qualitätssicherung,
- die Gestaltung der Flachdächer
- die Benutzbarkeit der Aussenräume

oder in Vereinbarungen:

- die Erstellung und der Unterhalt des neuen Fussweges von der Annerstrasse zur Schulthess-Allee,
- die Anbindung, Benutzung und der Betrieb und Unterhalt der Tiefgaragen der Baufelder C und E1,
- die Benutzung, die Pflege und der Unterhalt des denkmalgeschützten Gartenhäuschens auf Parzelle 665 und des Rosengartenbrunnens auf Parzelle 662,
- die Regelung der Finanzierung von Erstellung, Pflege und Unterhalt der öffentlichen und der gemeinschaftlichen Einrichtungen, Aussen- und Innenräume,
- die allfällige Bereinigung der Parzellen aufgrund der Teiländerung oder die Regelung notwendiger Überbaurechte
- Massnahmen zum Schutz der neuen Wohnungen vor übermässigen Immissionen aus dem Jugendhaus, dem Salzhaus und der Umgebung,
- die Sicherstellung einer genügenden Anzahl überwiegend gedeckter Veloabstellplätze,

Die Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan (Stand 9. Februar 2018) enthalten die notwendigen Präzisierungen als Teil der rechtlich verbindlichen Sicherstellung in folgenden Bestimmungen:

- Bezeichnung des Richtkonzepts als Beurteilungsgrundlage von Baugesuchen und für die Projektierung richtungsweisend in § 4 und § 32, Abs. 2,
- die Pflicht zur Eingabe und Bewilligung eines Material- und Farbkonzepts für Aussenbauteile in § 7, Abs. 2, wobei zusätzlich auch Bemusterungen verlangt werden sollten,
- die Gestaltung der Fassaden in § 17,
- die Erschliessungs- und Parkierungsanforderungen in § 18 ff.,
- die Benutzung und Gestaltung der Aussenräume in § 22 ff.
- die Pflicht zur Einreichung und Bewilligung eines detaillierten Umgebungsplans und eines Pflegekonzepts, die den Bestimmungen von § 22 ff. Rechnung tragen, in § 22, Abs.3,
- die Gestaltung der Flachdächer in § 25,
- die zeitgemässen Umweltaforderungen in § 30 f.,
- die Möglichkeit zur Einholung von Fachgutachten und zur Begleitung der Umsetzung in § 32.

Die Stadt ist sich bewusst, dass die Teiländerung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ inhaltlich vom neuen Gestaltungsplan „Alte Post“ abhängig ist. Könnte der Gestaltungsplan „Alte Post“ nicht realisiert werden, würde auch die Teiländerung obsolet und die Situation müsste neu beurteilt werden. Während der Gestaltungsplan „Alte Post“ in Ablösung des östlichen Teils des rechtskräftigen Gestaltungsplans „Annerstrasse“ aus dem Jahr 2002 eine hochwertige und nachhaltige Nutzung, Erschliessung, Überbauung und Gestaltung eines Schlüsselareals mit Integration der Stadtverwaltung und der Stadtbibliothek als wünschenswerten Magneten vorsieht (vgl. hierzu den Fachbericht vom 29.9.2017), wird der westliche Teil mit verschiedenen städtebaulichen und gestalterischen Verbesserungen den geänderten Verhältnissen und neuen Anforderungen angepasst. Im östlichen Teil („Alte Post“) sind die Abweichungen vom rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplan grösser und teilweise anders begründet als im Gebiet der Teiländerung. Zusammen und namentlich mit Bezug auf den Entwurf der neuen BNO leisten der Gestaltungsplan „Alte Post“ und die Teiländerung „Annerstrasse“ unter der Voraussetzung der Sicherstellung der Mehrwerte einen wesentlichen Beitrag zu einer hochwertigen Innenentwicklung im Zentrum von Brugg.

10. Zusammenfassung und Fazit

Die Teiländerung des Gestaltungsplans „Annerstrasse“ erfolgt aufgrund geänderter Verhältnisse und neuer qualitativer Anforderungen. Die Ablösung des Gestaltungsplans von 2002 durch den neuen Gestaltungsplan „Alte Post“ im westlichen Teil des Perimeters bedingt Anpassungen im östlichen Teil, die gleichzeitig zu erheblichen Verbesserungen gegenüber dem Plan von 2002 genutzt werden. Mit den Teiländerungen in Verbindung mit dem neuen Gestaltungsplan „Alte Post“ werden die mit dem kantonalen Richtplan, dem räumlichen Entwicklungsleitbild und der Innentwicklungsstrategie angestrebte hochwertige und nachhaltige Nutzung, Erschliessung, Überbauung und Gestaltung eines altstadt- und bahnhofnahen Wohngebiets im Zentrum von Brugg unter guter Einpassung in die ortsbaulich empfindliche Umgebung ermöglicht. Die dabei vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise ermöglichen eine besonders haushälterische Nutzung des wertvollen städtischen Bodens in hoher städtebaulicher Qualität. Unter der Bedingung, dass die Mehrwerte rechtlich und finanziell mit den erwähnten Mitteln rechtzeitig sichergestellt sind, erfüllen der Gestaltungsplan und das Richtkonzept die Voraussetzungen für die vorgesehenen Abweichungen sowohl vom rechtsgültigen allgemeinen Nutzungsplan als auch vom Entwurf der neuen Bau- und Nutzungsordnung.



Aarau, den 9. Februar 2018

Felix Fuchs