

Teilrevision Bauzonenplan Am Rain

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Brugg

8. März 2018



Stand Beschluss Einwohnerrat

Bearbeitung

Saša Boban Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Jennifer Berg

Dipl.-Ing. in Stadtplanung/SIA

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Michael Tschofen

Architekt FH/HTL, Graphis Bau- und Wohnbgenossenschaft, Grundeigentümerin

Samuel Flükiger

BSc Ing. FH, MAS REM, Graphis Bau- und Wohnbgenossenschaft, Grundeigentümerin

Adrian Streich

dipl. Architekt ETH BSA SIA, Adrian Streich Architekten AG, Projektverfasser

Tobias Lindenmann

dipl. Architekt USI SIA, Adrian Streich Architekten AG, Projektverfasser

Annemarie Stäheli

dipl. Architektin ETH SIA, Adrian Streich Architekten AG, Projektverfasser

Beat Lüdi

MSc Arch. ETH, Adrian Streich Architekten AG, Projektverfasser

André Schmid

Landschaftsarchitekt SIA BSLA, Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Verfasser Freiraum

Stefan Zinniker

Stadt Brugg, Bereichsleiter Tiefbau

Monika Klingele

dipl. Ing. Stadtplanerin, Stadt Brugg, Stadtplanerin

Thomas Belloli

dipl. Ing. in Raumplanung FH, Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Verkehrsplaner

Titelbild: Modellfoto Siegerprojekt "Gemini"

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	7
1.1	Einleitung	7
1.2	Anlass und Zielsetzung	7
1.3	Bezug zum Gestaltungsplan "Am Rain"	8
1.4	Planungsrechtliche Situation	8
1.5	Siegerprojekt "Gemini"	8
2	Planungsrechtliche Umsetzung	10
2.1	Änderung des Bauzonenplans	10
3	Raumplanerische Beurteilung	11
3.1	Naturgefahren	11
3.2	Lärm	11
3.3	Belastete Standorte	11
3.4	Übergeordnete Planungen	11
3.5	Verkehr	12
4	Verfahren	12
4.1	Öffentliche Mitwirkung	12
4.2	Kantonale Vorprüfung	12
4.3	Öffentliche Auflage	12
	Abbildungsverzeichnis	13
	Tabellenverzeichnis	13

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Baugenossenschaften Graphis, Bern, und SVEA, Thalwil, beabsichtigen, ihre in die Jahre gekommene Siedlungen an der Zurzacherstrasse 48 - 54 (vgl. Abbildung 1) durch Ersatzneubauten zu ersetzen. Die Graphis möchte den Ersatz umgehend an die Hand nehmen. Die SVEA hat die Realisierung zeitlich noch nicht festgelegt.

Ein zwischen 2015 und 2016 durchgeführter Studienauftrag bildete die Grundlagen für die Teilrevision und Gestaltungsplanverfahren "Am Rain", welche auf der Basis des Siegerprojekts «Gemini» der Adrian Streich Architekten AG, Zürich, im April 2016 gestartet wurden.

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Stadt Brugg befindet sich das Planungsgebiet in der dreigeschossigen Wohnzone W3 und ist als lärmvorbelastetes Gebiet ausgewiesen. In der Zone W3 sind nur drei Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt maximal 0.6. Die Wohnzonenbestimmung sowie die Ausnutzungsvorgabe sind für das Projekt "Gemini" nicht ausreichend. Dieses sieht bis zu fünfgeschossige Wohnbauten mit einer Ausnutzungsziffer von 1.2 vor.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme Planungsgebiet (rote Bandierung)

1.2 Anlass und Zielsetzung

Gemäss dem aktuellen Zeitplan wird die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Brugg frühestens im Herbst 2018 rechtskräftig. Der Entwurf, der für das Planungsgebiet eine viergeschossige Wohnzone W4 mit einer Gestaltungsplanpflicht vorsieht, befindet sich derzeit in der öffentlichen Mitwirkung und in der kantonalen Vorprüfung.

Die Stadt Brugg und die Bauherrschaft möchten das Siegerprojekt unabhängig vom Zeitplan der Gesamtrevision umsetzen¹. Damit dies möglich ist, muss zumindest die Zonierung des Planungsgebiets "Am Rain" an den neuen Bauzonenplanentwurf angepasst werden.

1.3 Bezug zum Gestaltungsplan "Am Rain"

Die Teilrevision und der Gestaltungsplan "Am Rain" basieren auf der gemeinsamen Planung des Planungsgebiets zwischen der Zurzacherstrasse und der Am Rain-Strasse. Sie sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert. Die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage der Teilrevision des Bauzonenplans und des Gestaltungsplans erfolgen gleichzeitig.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert (siehe unten). Die beabsichtigte Siedlungserneuerung entspricht voll und ganz der jüngsten Richtplanänderung hinsichtlich einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der Teilrevision und dem Gestaltungsplan wird ein Beitrag zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets der Stadt Brugg geleistet (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.).

Nutzungsplanung Stadt Brugg

Gemäss Bauzonenplan der Stadt Brugg vom 6. September 1996 befindet sich das Planungsgebiet in der Wohnzone W3. In der W3 sind Bauten mit drei Vollgeschossen und einem Attika- bzw. Dachgeschoss zulässig. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.6.

Mit der Teilrevision erfolgt die Umzonung des Planungsgebiets von der Zone W3 zur Zone W4 (vgl. Kapitel 2.1). In der W4 sind Bauten mit vier Vollgeschossen und einem Attika- bzw. Dachgeschoss zulässig. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.8. Mit dem gleichzeitig laufenden Gestaltungsplanverfahren "Am Rain" soll die Ausnützungsziffer auf 1.2 erhöht werden.

Mehrwertabgabe

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat der Stadtrat von Brugg entschieden, Umzonungen, die den Wert des Grundstücks um 30% steigern, der Mehrwertabgabe zu unterstellen. Gemäss § 4 E-BNO beträgt die Mehrwertabgabe 20% des Mehrwerts. Die Modalitäten der Abgabe sind in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Brugg und den betroffenen Grundeigentümern zu vereinbaren. Derzeit laufen die Arbeiten am Vertragsentwurf. Der Vertrag soll vor der Beschlussfassung der Teiländerung des Bauzonenplans bzw. des Gestaltungsplans vorliegen.

1.5 Siegerprojekt "Gemini"

Das Projekt "Gemini" sieht eine raumgreifende Figur vor, deren Teile sowohl längs als auch quer zum Hang angeordnet werden. Dadurch werden verschiedene Höfe aufgespannt: Ein Gartenhof auf der sonnigen Seite, ein Park zu den Nachbarn hin und Eingangshöfe längs der Zurzacherstrasse. Die Neubauten treten drei- oder fünfgeschossig

¹ Beschluss Stadtrat Brugg vom 31. Mai 2016

in Erscheinung. Das abfallende Gelände wird mit einem Höhenversatz und terrassierten Freiräumen aufgefangen. Die Erschliessung für den Verkehr erfolgt rückwärtig ab der Am Rain-Strasse.

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Änderung des Bauzonenplans

Die angestrebte Entwicklung des Gebiets "Am Rain" ist mit der heutigen Zonierung nicht möglich. Mit dem Wechsel von der Wohnzone W3 zur Wohnzone W4 mit Gestaltungsplanpflicht könne die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit das Projekt "Gemini" realisiert werden kann.

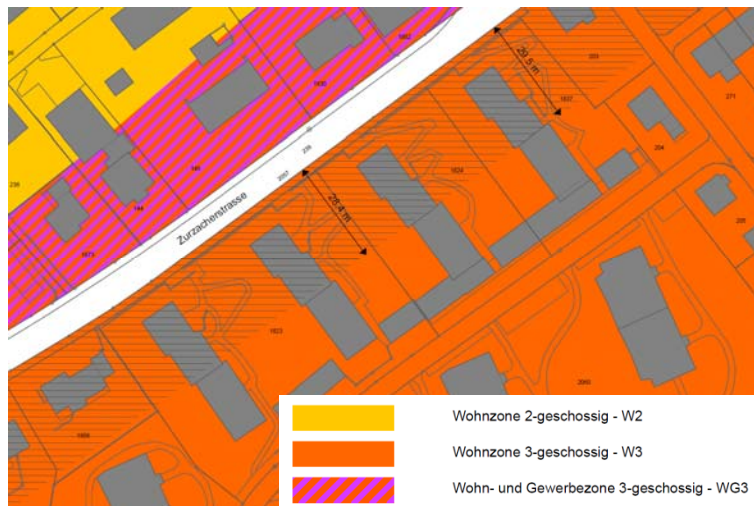


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan Stadt Brugg



Abbildung 3: Teiländerung Bauzonenplan "Am Rain"

Die Teilrevision "Am Rain" umfasst nur eine Änderung des Bauzonenplans (siehe oben). Eine gleichzeitige Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung ist nicht erforderlich. Gegen eine Änderung spricht die Tatsache, dass die Baumasse der rechtskräftigen und "neuen" Wohnzone W4 fast unverändert bleiben (vgl. Tabelle 1). Ausserdem wird mit dem gleichzeitig erarbeiteten Gestaltungsplan "Am Rain" für das Planungsgebiet eine eigene Bau- und Nutzungsordnung geschaffen.

	Geschoss- zahl	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand	Ausnützungs- ziffer	mind. Grünflächenanteil	Empfindlichkeits- stufe
W4 alt	4	6 m	12 m	0.8	20%	II
W4 neu	4	4 m	12 m	0.8	30%	II

Tabelle 1: Vergleich Baumasse nach rechtskräftiger (W4 alt) und neuer BNO (W4 neu)

3 Raumplanerische Beurteilung

3.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Aargau für die Stadt Brugg liegt für das Gebiet der Teilrevision keine Gefährdung durch Naturgefahren vor.

3.2 Lärm

Das Planungsgebiet gilt im Sinne der Raumplanung als erschlossen. Somit ist erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung von Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) nachzuweisen. Im Gestaltungsplan wird deshalb auf lärmschutzrechtliche Bestimmungen verzichtet.

Das mit der Teiländerung eingereichte Lärmgutachten der Raumanzug GmbH, Zürich², weist aus, dass trotz optimierter Wohngrundrisse die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV entlang der Nordfassade des Richtprojekts in 12 Wohnzimmern oder Küchen und vier Wohnateliere überschritten werden. Durch die Grundrisslösung können immerhin sämtliche Zimmer über einen lärmabgewandten Aussenraum gelüftet werden.

Das Gutachten geht davon aus, dass die Möglichkeiten für die Optimierung des Lärmschutzes am Gebäude selbst ausgeschöpft sind (u. a. Anordnung der Gebäudeteile, Grundrissgestaltung der Wohnungen). Der Stadt Brugg wird deshalb beantragt, für die Überschreitung der IGW eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zu gewähren. Mit der gewünschten Verdichtung des Planungsgebiets, der Erneuerung der Bausubstanz und der Aufwertung der Zurzacherstrasse liegen überwiegende Interessen an der Bewilligung der Gebäude vor. Der Stadtrat Brugg unterstützt den Antrag für eine Ausnahmegewilligung.

3.3 Belastete Standorte

Im Gebiet der beabsichtigten Teilzonenplanänderung sind keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte vorhanden.

3.4 Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes bzw. der kantonale Richtplan sind von der beabsichtigten Teilrevision des Bauzonenplans nicht berührt. Sie steht vielmehr im Einklang mit den Festlegungen des kantonalen Richtplans sowie regionaler Vorgaben.

² Gutachten Aussenlärm, Raumanzug GmbH, Zürich, vom 10. November 2016

Die vorgesehene Teilrevision ist mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Brugg abgestimmt und nimmt die ohnehin geplante Aufzoning und Gestaltungsplanpflicht vorweg.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt rückwärtig über die Am Rain-Strasse. Entsprechende Festlegungen werden im Gestaltungsplan vorgenommen.

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Pflichtparkplätze in einer Tiefgarage innerhalb des Gestaltungsplangebiets und ausserhalb kantonaler Abstandsvorschriften (Strassenabstand) unterzubringen. Für allfällige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe entlang der Zurzacherstrasse soll mit dem Gestaltungsplan die Möglichkeit von zwei Anlieferungsplätzen im Unterabstand zur Zurzacherstrasse geschaffen werden. Diese dürfen nur für die Anlieferung und den Umschlag verwendet werden.

4 Verfahren

Der Stadtrat Brugg hat mit Beschluss vom 31. Mai 2016 entschieden, die Planung "Am Rain" mit einer separaten Änderung des Bauzonenplans umzusetzen. Die Teiländerung "Am Rain" wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern der Stadt Brugg erarbeitet. Sie steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben und dem Entwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung der Stadt Brugg.

Die Teiländerung und der Gestaltungsplan "Am Rain" wurden am 23. November 2016 der Bau- und Planungskommission der Stadt Brugg vorgestellt. Am 7. März 2017 hat der Stadtrat Brugg die Teiländerung für die Mitwirkung und die Vorprüfung beim Kanton freigegeben.

4.1 Öffentliche Mitwirkung

Das nach § 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren fand vom 3. April bis 2. Mai 2017 statt. Es gingen keine Eingaben ein.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde der Entwurf dieser Teilrevision dem Kanton Aargau zur Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 12. April 2017 kommt zum Schluss, dass die Vorlage den übergeordneten Anforderungen entspricht und genehmigt werden kann.

4.3 Öffentliche Auflage und Beschluss Einwohnerrat

Die Teiländerung und der Gestaltungsplan "Am Rain" wurden gemeinsam öffentlich aufgelegt. Die Auflage fand vom 10. November bis 11. Dezember 2018 statt. Der Einwohnerrat der Stadt Brugg wird die Teiländerung an seiner Sitzung vom 4. Mai 2018 behandeln.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbildaufnahme Planungsgebiet (rote Bandierung)	7
Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan Stadt Brugg	10
Abbildung 3: Teiländerung Bauzonenplan "Am Rain"	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich Baumasse nach rechtskräftiger (W4 alt) und neuer BNO (W4 neu)	11
--	----

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00