



Stadt Brugg  
z.Hd. Stadtrat  
Stadthaus  
Hauptstrasse 3  
5201 Brugg

## GESTALTUNGSPLAN „AM RAIN“ – FACHBERICHT DER STADTPLANERIN



Zürich, 1. Mai 2017

Sehr geehrter Herr Stadtammann  
Sehr geehrte Frau Stadträtin  
Sehr geehrte Herren Stadträte

### 1. Anlass

Die Baugenossenschaft Graphics, Bern und die Baugenossenschaft SVEA, Thalwil beabsichtigen ihre sanierungsbedürftigen Siedlungen Zurzacherstrasse 48 bis 54 durch Neubauten zu ersetzen. Die beiden Baugenossenschaften möchten durch die gemeinsame Planung Synergien nutzen und vor allem ein aufeinander abgestimmtes und qualitätsvolles Neubauprojekt schaffen. Darüber sollen die Siedlungsneubauten einen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Brugg leisten.

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Stadt Brugg befindet sich das Planungsgebiet in der dreigeschossigen Wohnzone W3 und ist als lärmvorbelastetes Gebiet ausgewiesen. In der W3 sind nur drei Vollgeschosse zulässig. Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.6. Im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, die frühestens Ende 2018 rechtskräftig wird, ist für das Planungsgebiet eine viergeschossige Wohnzone W4 mit einer AZ von 0.8 sowie einer Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Für das aufgrund eines Studienverfahrens ermittelte Siegerprojekt „Gemini“, welches als Richtprojekt dem hier vorliegenden Gestaltungsplan zugrunde liegt, ist die geplante Wohnzonenbestimmung und Ausnützungsvorgabe nicht ausreichend.

Gemäss §8 Absatz 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV) muss bei Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsordnung der Stadtrat aufzeigen wie diese zu einem besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnis führen. Eine qualifizierte Fachperson soll hierzu Stellung nehmen.

Im Folgenden nehme ich als Stadtplanerin der Stadt Brugg zum Gestaltungsplan „Am Rain“ hinsichtlich städtebaulicher/ landschaftsgestalterischer Qualitätssicherung Stellung. Als Vergleichsbasis werden die Bestimmungen der Wohnzone W4 gemäss der Teiländerung des Bauzonenplans „Am Rain“ verwendet.

### 2. Grundlagen

Folgende Planungsdokumente standen für die Beurteilung zur Verfügung:

- Gestaltungsplan „Am Rain“, Situationsplan 1:500 Adrian Streich Architekten AG (Architektur), Schmid Landschaftsarchitekten GmbH (Landschaft), Metron Raumentwicklung AG (Raumentwicklung), datiert 10.02.2017



SEITE 2

- Gestaltungsplan, Sondernutzungsvorschriften (SNV), Adrian Streich Architekten AG (Architektur, Schmid Landschaftsarchitekten GmbH (Landschaft), Metron Raumentwicklung AG (Raumentwicklung), datiert 10.02.2017
- Gestaltungsplan, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Metron Raumentwicklung AG (Raumentwicklung), datiert 10.02.2017
- Ersatzneubau Wohnsiedlung Am Rain (Richtprojekt), Adrian Streich AG im Auftrag Graphics Bau- und Wohngenossenschaft, datiert 10.02.2017
- Gutachten „Aussenlärm“, Raumanzug, datiert 14.02.2017
- „Studienauftrag „Am Rain“ Zurzacherstrasse Brugg, Bericht des Beurteilungsgremiums“, arc consulting im Auftrag Graphics Bau- und Wohngenossenschaft und Baugenossenschaft SVEA, datiert 09.02.2016
- „Dichteszenarien Gestaltungsplan Am Rain Brugg, Zurzacherstrasse 48/54“, arc consulting im Auftrag Graphics Bau- und Wohngenossenschaft, datiert 27.11.2013
- Machbarkeitsstudie Siedlung Brugg I Zurzacherstrasse 52/54, arc consulting im Auftrag Graphics Bau- und Wohngenossenschaft, datiert 27.05.2013
- Teiländerung Bauzonenplan „Am Rain“ gemäss §15 BauG, Metron Raumentwicklung AG (Raumentwicklung), datiert 10.02.2017
- Teilrevision Bauzonenplan „Am Rain“, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Metron Raumentwicklung AG (Raumentwicklung), datiert vom 10.02.2017
- „Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse – Zielbild 2040+“, Architheke AG/ Belloli Raum- und Verkehrsplanung/ SKK Landschaftsarchitekten AG, Juni 2016

### 3. Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsordnung

Gegenüber der allgemeinen Nutzungsplanung - basierend auf den Bestimmungen der Wohnzone W4 gemäss der Teiländerung des Bauzonenplans „Am Rain“ §15 BauG (10.02.2017)- weichen insbesondere Geschosshöhe, Ausnützungsziffer und Unterabstand zur Kantonsstrasse sowie Anliegerfreiheit davon ab.

Bestimmung	Allgemeine Nutzungsplanung bezogen auf Teiländerung des Bauzonenplans „Am Rain“ W4	Gestaltungsplan „Am Rain“
Geschosshöhe	4 VG + 1 Attika- bzw. DG	3 VG (entlang Zurzacherstrasse) 5 VG (entlang Am Rain-Strasse)
Ausnützungsziffer	0.8	1.2
Mind.Grünflächenanteil	20%	projektabhängig
Strassenabstand Kantonsstrasse	6m	4m (Baubereich) 0m (Anlieferungsflächen)
Anliegerfreiheit	Keine Erschliessung ab Zurzacherstrasse	Erschliessung Anlieferungsfläche ab Zurzacherstrasse



#### **4. Beurteilung**

Bereits 2013 wurde im Auftrag der Graphics Bau- und Wohngenossenschaft eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die die Bestimmung möglicher Rahmenbedingungen zur Durchführung eines Gestaltungsplanes zum Schwerpunkt hatte. Im Fazit wurde festgehalten, dass ein Ersatzneubau (SNV §1)sinnvoll ist. In den darauf folgenden Schritten wurden die Anforderungen insbesondere Dichte und Erschliessung präzisiert. Hervorzuheben ist, dass jeder der Schritte gemeinsam mit der Stadt Brugg und den kantonalen Stellen diskutiert, abgewogen und festgelegt/bestimmt wurde. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie (Mai 2013) wurden im Falle eines Ersatzneubaus sehr gute Bedingungen hinsichtlich einer erhöhten Ausnützung attestiert. Konkret wurden daraufhin verschiedene Bebauungsszenarien (November 2013) mit unterschiedlichen Ausnützungsziffern von 1.21 bis 1.52 auf ihre städtebauliche Verträglichkeit hin geprüft. Entsprechend den Abwägungen und Diskussionen wurde als Basis für den Studienauftrag bzw. Gestaltungsplan eine Ausnützungsziffer von maximal 1.2 bzw. 5 Vollgeschossen festgehalten.

#### **Innenentwicklung – Städtebau – Dichte – Geschossigkeit**

Das aus dem Studienverfahren hervorgegangene Siegerprojekt von Adrian Streich AG und Schmid Landschaftsarchitekten GmbH bzw. das in Form eines Richtprojektes (SNV §3) weiterentwickelte Bauvorhaben liegt dem hier nun vorliegenden Gestaltungsplan zugrunde. Der im Richtprojekt neu konzipierten Siedlung, die sich über die ganze Länge und Tiefe des Grundstücks aufspannt, gelingt es mittels einer raumgreifenden Figur den Ersatzneubau zur verdichteten strassenbegleitenden Bebauung auszugestalten. Die grosse Bebauungsform ist gegliedert und in der Höhe abgestuft, so dass sie sich trotz grossem Fussabdruck wie selbstverständlich in den Kontext einfügt. Insbesondere die differenzierte Geschossigkeit – dreigeschossig entlang Zurzacherstrasse/ fünfgeschossig zur Am Rain-Strasse – bzw. die abgestufte Architektur zusammen mit den terrassierten Aussenräumen wird der topografischen Situation thematisch und gestalterisch gerecht. Die Massstäblichkeit des Quartiers wird aufgenommen und verträglich weiterentwickelt. Das Projekt weist hohe baulich-räumlich sowie landschaftsplanerische Qualitäten auf, die sehr überzeugend sind. Die in den SNV ausgewiesene maximale Ausnützungsziffer von 1.2 (SNV §7) und Geschossigkeit (SNV §12) wird im Kontext von Zurzacherstrasse/Quartier/Brugger Berg als städtebaulich verträglich erachtet.

Zudem haben gemäss Richtprojekt die Freiräume starken gärtnerischen und landschaftlichen Bezug und betten die Siedlung somit in das umliegende grüne Wohnquartier ein. Die Charaktere der verschiedenen Aussenräume – Zurzacherstrasse/Eingangshöfe, Gartenhof, flankierende Grünflächen – werden differenziert ausgewiesen und präzise bestimmt (SNV §15). Bereits mit der ersten Bauetappe ist ein Umgebungsplan einzureichen (SNV §15, Absatz 8). Damit wird grundsätzlich eine gute landschaftsgärtnerische Gestaltung und insbesondere im Schnittstellenbereich zwischen Baubereich 1 und Baubereich 2 sichergestellt. Für jede Baue-tappe ist ein Umgebungsplan erforderlich, was die Qualitätssicherung auch zukünftig ermöglicht. Das gute Zusammenwirken von Freiraum und Bebauungsstruktur bildet das Rückgrat für die verdichtete Siedlungsentwicklung, welches sich wie selbstverständlich in den Kontext fügt. Richtprojekt und Gestaltungsplan unterstützen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Quartiers und führen insgesamt zu einem besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ausdruck. Einer Abweichung von der allgemeinen Nutzungsordnung wird zugestimmt.

#### **Stärkung des Quartierzentrums und Strassenraum**

Das Weiterdenken des Ansatzes von integraler Siedlung- und Verkehrsplanung entlang der Zurzacherstrasse wurde mittels dem „Entwicklungskonzept Zurzacherstrasse“ (2016) in Form eines „Zielbildes 2040“ konzipiert. Für das Gestaltungsplangebiet „Am Rain“ als Teil des Quartiers „Weiermatt“ soll sich zu einem urbanen, belebten Teil der Stadt entwickeln und die Zurzacherstrasse soll in diesem Abschnitt über die eigentliche Verkehrsfunktion hinaus eine



SEITE 4

Bedeutung als städtischer Raum übernehmen. Beide Anforderungen werden im Richtprojekt bzw. im Gestaltungsplan berücksichtigt und aufgenommen.

Einerseits bietet sich an der Ecke Weiermattweg-Zurzacherstrasse die Möglichkeit eine Ateliergemeinschaft einzurichten. Darüber hinaus werden entlang der Zurzacherstrasse flexibel nutzbare Räume angeordnet, die vor allem als Büros oder Wohnatelier genutzt werden können. Um keine direkt zugeordneten Besucherparkplätze zu benötigen, werden explizit keine gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen. §6 Absatz 2 wird diesem Umstand gerecht, in dem bestimmt wird, dass im Erdgeschoss entlang der Zurzacherstrasse vorzugsweise Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Kundenverkehr, Ateliers oder Wohnateliers anzusiedeln sind. Selbstverständlich ist den Verfassern bekannt und bewusst, dass Längsparkierungen an Kantonsstrassen nur in begründeten Ausnahmefällen und innerorts möglich sind. Zudem dürfen die Parkfelder des Pflichtbedarfs nach §55 Abs.1 BauG den Abstand zur Kantonsstrasse nicht unterschreiten.

Wie bereits erwähnt, gehört gemäss dem „Entwicklungskonzept“ zur Aufwertung des Strassenraumes entlang der Zurzacherstrasse die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Für den Umschlag von Gütern ist eine gewisse Anlieferungsfläche selbstverständlich erforderlich. Wie die Verfasser vorschlagen bzw. dies im Gestaltungsplan festgelegt ist, sind zwei Anlieferungsflächen (11mx2m) entlang der Zurzacherstrasse vorgesehen. Die Anlieferungsflächen sind 2m von den Baubereichen entfernt. Gesamthaft betrachtet führt dies zu einem Unterabstand zur Kantonsstrasse. Statt 6m Strassenabstand beträgt der Abstand zum Baubereich 4m, zu den Anlieferungsflächen beträgt der Abstand 0m. Gemäss Unterlagen wird die Anlieferungsfläche bezüglich Masse und Abstände wie eine Parkierung auf einem überbreiten Gehweg behandelt. Der Streifen entlang der zukünftigen Neubauten wird im Gestaltungsplan als öffentlicher Fussweg ausgewiesen und mittels Dienstbarkeitsvertrag gesichert werden müssen. Damit die neue Siedlung ihrem Potenzial entsprechend tatsächlich und real zur qualitätsvollen Innentwicklung und zur Aufwertung der Zurzacherstrasse beitragen kann, sind die angebotenen Lösungen und damit verbundenen Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung essentiell und werden explizit befürwortet.

### **Resümee**

Diese über Jahre hinweg vertieft geführte Auseinandersetzung mit dem Gebiet „Am Rain“ und den damit verbundenen formulierten Anforderungen an eine qualitätsvolle Entwicklung, dienen wie erwähnt dem hier nun vorliegenden Gestaltungsplanes als Grundlagen und wurden bei der Erarbeitung konsequent eingefordert. Das erarbeitete Richtprojekt (2017), welches von den beiden Baugenossenschaften, der Stadt und dem Kanton gemeinsam mittels Studienauftragsverfahren erarbeitet wurde, liegt ebenfalls dem Gestaltungsplan zugrunde. Fest steht, dass die über Jahre hinweg Schritt für Schritt erarbeiteten Grundlagen, Rahmenbedingungen und städtebaulichen Forderungen und Qualitätskriterien Eingang in den hier nun vorliegenden Gestaltungsplan gefunden haben.

Aus Sicht der Stadtplanerin kann mit dem vorliegenden Gestaltungsplan der städtebaulichen Qualitätssicherung Rechnung getragen. Die Inhalte des „Gestaltungsplans „Am Rain“ sind vollständig und fachlich versiert formuliert. Die städtebaulichen/ landschaftsgestalterischen Anforderungen sind sichergestellt, müssen bei der etappierten Realisierung, insbesondere im Hinblick auf den Freiraum und vor allem hinsichtlich Schnittstelle Baubereich 1 und 2, sorgfältig geprüft und konsequent eingefordert und umgesetzt werden.

Monika Klingele Frey  
Dipl. Ing. Stadtplanerin