WERNER SCHIBLI DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA + RAUMPLANER FSUFREY-HEROSÉ-STR. 25 5000 AARAU
TEL 062 822 18 64 FAX 062 824 70 84 E-MAIL werner.schibli@bluewin.ch MWST-NR. 453 626

STELLUNGNAHME

Gemeinde:	Aarau
Objekt:	Gestaltungsplan Mühlemattstrasse
Planverfasser:	Schneider + Schneider Architekten ETH BSA SIA, 5000 Aarau

1. Auftrag

Erstellen der gemäss § 3 Abs. 3 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) erforderlichen Stellungnahme. Eine solche ist nötig und zusammen mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen, wenn ein Gestaltungsplan Abweichungen von den Bestimmungen der Allgemeinen Nutzungsplanung aufweist. In der Stellungnahme ist darzulegen, ob und wie diese Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Resultat führen.

2. Unterlagen

Für die Beurteilung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gestaltungsplan Mühlemattstrasse, Stand 19. November 2010 (Situationsplan und Sondernutzungsvorschriften)
- Planungsbericht zum Gestaltungsplan Mühlemattstrasse, Stand 19. November 2011
- Beurteilungsbericht Studienauftrag Mühlemattstrasse vom 13. Januar 2010

3. Abweichungen

3.1 Inhalt der Beurteilung

Gestaltungspläne sollen gemäss der Definition in § 21 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) unter anderem eine gute architektonische Gestaltung, die Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, die Abstimmung auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherstellen. Enthält der Gestaltungsplan zu diesem Zweck Festlegungen, die *einschränkender* sind als die massgebenden Vorschriften der Allgemeinen Nutzungsplanung, sind sie

in der vorliegenden Stellungnahme nicht zu behandeln, weil der Rahmen der Regelbauweise nicht gesprengt wird.

Lassen spezifische Bestimmungen des Gestaltungsplans jedoch *mehr* zu, als gemäss der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) möglich wäre, sind sie zu prüfen. Dies trifft beim Gestaltungsplan Mühlemattstrasse in drei Punkten zu: Der Ausnützungsziffer, der Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit und der Geschosshöhe.

Aufgrund des Wortlautes von § 3 Abs. 3 ABauV nicht klar ist die Situation bezüglich des Strassenabstands. Mangels Baulinien würde dieser im Bereich des Gestaltungsplanperimeters durch § 111 BauG bestimmt und – da es sich bei der Mühlemattstrasse um eine Kantonsstrasse handelt – 6.00 m betragen. Dieses Mass wird mit dem Gestaltungsplan deutlich unterschritten. Wörtlich genommen handelt es sich jedoch nicht um eine Abweichung gegenüber einer *kommunalen* Vorschrift im Rahmen der Allgemeinen Nutzungsplanung, sondern um eine solche gegenüber einer *kantonalen* Bauvorschrift. Da aus meiner Sicht nicht erkennbar ist, ob der Gesetzgeber eine solche Abweichung ausdrücklich von der Beurteilung ausnehmen wollte, wird diese Thematik in der Stellungnahme ebenfalls behandelt.

3.2 Grundsätzliches zum Gestaltungsplan Mühlemattstrasse

Das Bebauungskonzept, auf dem der Gestaltungsplan Mühlemattstrasse basiert, ist das Resultat eines 2009/10 durchgeführten Studienauftrags. Die Verfasser des von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts, die Architekten Schneider & Schneider, Aarau, sind die Verfasser des Gestaltungsplans. Es darf somit davon ausgegangen werden, dass das Bebauungskonzept in einem qualifizierten Verfahren als beste unter verschiedenen Lösungen ausgewählt worden ist. Offensichtlich - und im Jurybericht nachvollziehbar erläutert - war die Jury der Ansicht, der Vorschlag der Architekten Schneider & Schneider sei besonders gut geeignet, eine qualitativ hochstehende Überbauung zu realisieren. Dass die Verfasser des Projekts und des Gestaltungsplans identisch sind, dürfte überdies sicherstellen, dass die wesentlichen Qualitäten des prämierten und inzwischen weiterbearbeiteten Projekts mit den Festlegungen des Gestaltungsplans korrespondieren.

3.3 Ausnützungsziffer

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt in der Zone WG 4. Gemäss § 9 BNO ist in dieser eine Ausnützungsziffer (AZ) von maximal 0.9 zulässig. Vorgesehen ist gemäss Gestaltungsplan eine AZ von 1.1, was einer Erhöhung um 22% entspricht. Zum Vergleich: Im Rahmen einer Arealüberbauung, die ebenfalls eine höhere bauliche Dichte ermöglicht, wäre im vorliegenden Fall aufgrund der Arealgrösse von 3'460 m^2 eine Ausnützungsziffer von ca. 0.91 zulässig. Eine Ausnützungsziffer von 1.1 entspricht in der Zone WG 4 dem im Rahmen einer Arealüberbauung möglichen Maximum, würde aber eine Arealgrösse von mindestens 15'000 m^2 bedingen.

Begründet wird die erhöhte Ausnützungsziffer in § 1 Abs. 3 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan bzw. im Planungsbericht damit, dass mit dem Projekt eine öffentlich begehbare „Aareterrasse“ realisiert wird und durch den kompakten, langgezogenen Baukörper eine optimale Lärmschutzwirkung zu Gunsten der dahinter liegenden Gebäude erzielt werde. Nicht nachvollziehbar ist die Bemerkung

im Planungsbericht (S. 12), dass auf die Ausschöpfung der maximal möglichen Ausnützungsziffer inkl. Gestaltungsplanbonus von 1.2 verzichtet werde. Ein solcher Bonus existiert weder im kantonalen noch im kommunalen Recht und kann deshalb nicht massgebend sein. Gemäss kantonaler Praxis gilt lediglich der (nicht verbindliche) Grundsatz, dass die durch einen Gestaltungsplan ermöglichte Verdichtung ungefähr in einem ähnlichen Rahmen wie bei einer Arealüberbauung liegen sollte (kant. Arbeitshilfe Gestaltungsplan, S. 7).

Haushälterische Nutzung des Bodens: Gemäss Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist der zur Verfügung stehende Boden haushälterisch zu nutzen. Ein besonders gut geeignetes Mittel dazu ist der Gestaltungsplan, indem durch das Festlegen eines koordinierten Bebauungs- und Erschliessungskonzepts sowie ergänzender qualitativer Festlegungen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine höhere Qualität *und* eine erhöhte bauliche Dichte realisieren zu können. Die haushälterische Nutzung des Bodens ist deshalb in § 21 BauG ausdrücklich als eines der im Vordergrund stehenden Ziele eines Gestaltungsplans erwähnt.

Im vorliegenden Fall bestehen aus meiner Sicht keine Gründe, das Potential einer massvollen Erhöhung der zonengemäss zulässigen Dichte nicht auszunützen. Das Areal ist sehr zentrumsnah gelegen. Auf der Nordseite grenzt die Kantonsstrassenparzelle der Mühlemattstrasse an den Perimeter des Gestaltungsplans, auf der Südseite sind es deutlich, d.h. um ca. 2 Geschosse, höher gelegene Privatparzellen. Eine höhere Dichte beeinträchtigt somit angrenzende Grundstücke nicht in übermässiger Weise.

Wohn- und Siedlungsqualität: Wird im Rahmen eines Gestaltungsplans von der Grundordnung abgewichen, muss dies zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Resultat führen. Offensichtlich ist der Gewinn der öffentlich zugänglichen Stadtterrasse. Dieser hat zwar mit der Verdichtung direkt wenig zu tun, ist aber dank der guten Grundstücksausnützung wirtschaftlich tragbar. Von der Mehrausnützung profitiert damit auch die Öffentlichkeit. Bezüglich der Wohnungen selber ist die Mehrausnützung im Zusammenhang mit der partiell erhöhten Gebäudehöhe zu sehen: Angesichts der strassenseitigen Immissionen und der steilen Hanglage auf der Südseite sind qualitativ gute Wohnungen weder auf dem Niveau der Mühlemattstrasse noch auf der nächsthöheren Etage möglich. Dies bedingt bei einer Bebauung dieses Areals einen entsprechenden Sockel ohne Wohnnutzung. Eine solche ist erst in den darüber liegenden Geschossen sinnvoll, was jedoch nur bei einer genügend grossen und hohen Kubatur möglich ist.

Damit im Rahmen der gewählten Disposition tatsächlich eine bessere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird, enthält der Gestaltungsplan eine Reihe ergänzender, auf die Qualität ausgerichteter Festlegungen: Pflichtbaulinien zur Sicherung der strassenseitigen Erscheinung (§ 7 Abs. 5 SNV, Situationsplan), einschränkende Definition Maximalkoten (§ 6 Abs. 2), Gestaltung Aareterrasse (§ 10), Gestaltung der Bauten (§ 11), Umgebungsgestaltung (§ 12), Abstellplätze und Erschliessung (§ 13) sowie Fussgängerwege und -flächen (§ 14). Bezüglich der Gestaltung der Bauten wird zudem das vorhandene Richtprojekt als Beurteilungsgrundlage erwähnt (§ 11).

Nur bedingt stichhaltig scheint mir das Argument des Lärmschutzes für die dahinter liegenden Bauten zu sein: Wäre der Baukörper im Ost- und Westteil etwas weniger

hoch und damit die Gesamtdichte etwas niedriger, könnte mit einer langgezogenen Kubatur trotzdem ein guter Lärmschutzeffekt erreicht werden.

Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild: Die Erhöhung der Dichte wirkt sich auf die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nur indirekt aus. Entscheidender ist bei dieser Frage die Erhöhung der Gebäudehöhe bzw. Geschosszahl. Die Einordnungsfrage ist deshalb unter Ziffer 3.4 behandelt.

Verkehr und Infrastruktur: Die Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 1.1 führt maximal zu zusätzlichen 692 m^2 Bruttogeschossfläche. Dies bedingt - inkl. Besuchern - maximal 8 zusätzliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Aufgrund der direkten Anbindung an die Mühlemattstrasse und damit an das übergeordnete Strassennetz dürfte als Folge der höheren Dichte keine spürbare Mehrbelastung des Strassennetzes erfolgen. Auch bezüglich der leitungsgebundene Infrastruktur sind angesichts der beschränkten Grösse der Überbauung und der massvollen Anhebung der Ausnützung keine wesentlichen Probleme zu erwarten.

3.4 Gebäudehöhe / Geschossigkeit

Mit dem Gestaltungsplan werden im östlichen und westlichen Teilbereich Gebäude bis zu einer Höhe von 384.00 m ü.M. ermöglicht, während der Mittelteil aufgrund einer bestehenden Grunddienstbarkeit mit 378.00 m ü.M. wesentlich tiefer zu halten ist. Die Höhe von 384.00 m ü.M. entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 14.60 m bzw. 5 Vollgeschossen. Im Rahmen der zonengemässen Vorschriften wären in der Regelbauweise nur 13.00 m Gebäudehöhe bzw. 4 Vollgeschosse zulässig. Die Möglichkeit, im Ost- und Westteil der Bebauungszeile um ca. 1.50 m - 2.00 m bzw. ein Geschoss höher bauen zu können, scheint mir grundsätzlich sinnvoll zu sein, weil sie eine Kompensation der durch ein Servitut bestimmten, sehr niedrigen Gebäudehöhe im Mittelteil zulässt.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Definition der Höhenbegrenzung in § 8 Abs. 2 SNV: Über die festgelegte Höhenkote hinaus dürfen nur Kamine ragen. Für sämtliche anderen Dachaufbauten, vor allem aber auch für allfällige Attikageschosse, ist dies ausgeschlossen. Damit wird eine Zergliederung der Baukörper im Dachbereich verhindert. Dies ist positiv zu werten, weil die durch ein Servitut im Mittelteil vorgegebene Dreiteilung der Kubatur klarer akzentuiert bleibt. Auch im städtebaulichen Kontext, der in der westlichen Nachbarschaft durch die markanten ehemaligen Fabrikbauten Mühlemattstrasse 50/54 und im Osten durch den unteren Einfahrtsbereich des Sauerländertunnels geprägt wird, halte ich es für richtig, mit einem möglichst klaren, gestalterisch kräftigen Baukörper zu reagieren. Durch die Möglichkeit eines partiellen Erhöhens der Gebäude wird eine gute Grundlage dafür geschaffen. Für die Nachbarschaft im Süden halten sich die Auswirkungen aufgrund des starken Höhenversatzes und der Tatsache, dass anstelle des zusätzlichen Geschosses in der Regelbauweise ein Attikageschoss möglich wäre, in vertretbarem Rahmen.

3.5 Geschosshöhe

Gemäss § 46 BNO dürfen gewerblich genutzte Geschosse eine maximale Höhe von 4.00 m, alle übrigen eine solche von maximal 3.00 m aufweisen. § 9 SNV sieht

jedoch vor, dass die Geschosshöhe innerhalb des Gestaltungsplanperimeters von § 46 BNO abweichen kann. Der Planungsbericht enthält keine spezielle Begründung zu dieser Abweichung, doch ist sie aus dem Schnitt des Richtprojekts (Anhang 6.8) erkennbar: Im Mittelteil der Überbauung führt die Kombination der durch ein Servitut bedingten Höhenlimitierung und der durch den Hochwasserschutz bedingten Höhenlage des Untergeschosses zu sehr knappen Raumhöhen. Diese sollen durch eingeschobene, anderthalbgeschossige Räume kompensiert werden. Dieses Konzept ist im Interesse der Wohnqualität bzw. der Nutzungsflexibilität der Gewerberäume ein eindeutiger Gewinn, wäre aber mit der Regelung von § 46 BNO nicht möglich. Gleiches gilt für den im Schnitt dargestellten, in der Umsetzung allerdings noch nicht gesicherten Versammlungs-/Kirchenraum im Westteil der Überbauung.

Insgesamt leistet die in § 9 SNV festgehaltene Möglichkeit, von den maximalen Geschosshöhen gemäss BNO abzuweichen, einen sinnvollen Beitrag zu einer höheren Flexibilität und Wohnqualität.

3.6 Strassenabstand

Gegenüber der Mühlemattstrasse wird der gemäss § 111 BauG für Kantonsstrassen vorgeschriebene Abstand von 6.00 m mit dem bestehenden Teehaus sowie den Baufeldern für die Aareterrasse und unterirdische Bauten nicht eingehalten. Die Unterschreitung wird somit durch zwei Elemente verursacht, die für die Qualität der geplanten Überbauung wesentlich sind: Der Erhalt des unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Teehauses wie auch der daran angrenzenden Natursteinmauer kann an dieser Stelle ohnehin nicht zur Diskussion stehen, wird aber durch die Festlegungen des Gestaltungsplans richtigerweise bestätigt. Die als Aareterrasse bezeichnete, mit einem lockeren Baumbestand versehene und öffentlich zugängliche Fläche auf einer Höhe von rund 2 bis 2.5 m über dem Niveau der Mühlemattstrasse ist zweifellos ein Gewinn für die Öffentlichkeit. Sie stellt insbesondere das ansonsten isolierte Teehaus in einen sinnvollen Zusammenhang. Ein zusätzlicher, positiver Effekt ist die Lärmschutzwirkung der vorgeschobenen Terrasse mit massiver Brüstung für die dahinter liegende Überbauung.

Ein Zurücksetzen aller neuen Bauteile auf die 6 m-Abstandslinie würde das Teehaus inkl. bestehendem Stützmauerabschnitt in unerwünschter, gestalterisch äusserst fragwürdiger Weise isolieren. Studien haben überdies gezeigt, dass die gemäss Angaben der Abteilung Verkehr des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt aus heutiger Sicht maximal denkbare Strassenbreite von 18.00 m (vier Fahrstreifen und beidseitiges Trottoir) auch unter Berücksichtigung des Teehauses und der Stadtterrassen-Begrenzung gemäss Gestaltungsplan so möglich wäre, dass die Verbreiterung ungefähr gleichmässig zu Lasten der Anstösser auf der Nord- und der Südseite der Mühlemattstrasse ginge.

4. Fazit

Gemäss der Formulierung von § 3 Abs. 3 ABauV muss mit den Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplans explizit ein „siedlungs- und

landschaftsgestalterisch besseres Resultat“ erreicht werden. Aus meiner Sicht trifft dies beim vorliegenden Gestaltungsplan zu: Die auf 1.1 erhöhte Ausnützungsziffer, das partielle Anheben der Gebäudehöhe und Geschosszahl, das Aufheben der städtischen Bestimmungen zur Geschosshöhe sowie das Verringern des Abstandes zur Mühlemattstrasse für ausgewählte Bauteile sind städtebaulich, architektonisch und raumplanerisch begründet und sinnvoll. In Kombination mit den weiteren Festlegungen des Gestaltungsplans Mühlemattstrasse wird damit die geforderte Qualitätssteigerung erreicht.

25. Januar 2011

Werner Schibli, Dipl. Architekt ETH/SIA und Raumplaner FSU, 5000 Aarau