KANTON AARGAU

Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Regional- und Ortsplanung
BVURO.10.168-1

Stadt Aarau

Gestaltungsplan "Mühlemattstrasse"

V O R P R Ü F U N G S B E R I C H T

Aarau, 5. Mai 2011

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1 : 200
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht
- Richtprojekt
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag
- Fachliche Stellungnahme vom 25. Januar 2011, im Sinne von § 3 Abs. 3 Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV)

1.2 Ausgangslage, Probleme und Ziele

Die 0,3 Haektaren grosse, schmale Fläche der Wohn- und Mischzone WG 4 südlich der Mühlemattstrasse soll überbaut werden. Das Areal liegt an einem Nordhang, nahe der Altstadt und der Aare. Basis für die Überbauung bildet ein Studienauftrag mit vier Architekturbüros, den die Stadt und die Grundeigentümer durchgeführt haben. Die wesentlichen Resultate des Studienauftrags werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Die Ausgangslage, Probleme und Ziele sind im Planungsbericht umschrieben.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Stadt vom 29. November 2010 ist unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft worden (§ 23 Abs. 1 Baugesetz [BauG]). Im Verlauf dieses Verfahrens sind die Fragen mit der Stadt und dem beauftragten Planungsbüro beraten und geklärt worden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung der am 27. April 2011 abgegebenen Unterlagen auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Beurteilung der Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Beurteilung der Verfahren (Mitwirkung)

Die Stadt hat gemäss § 3 BauG ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Jedermann kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zweckmässigerweise zur Information, Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Bericht zusammenzufassen (Art. 4 Raumplanungsgesetz [RPG], Art. 47 Verordnung über die Raumplanung [RPV], § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen. Gestützt auf § 3 BauG können die Mitwirkung und das Einwendungsverfahren zusammengelegt werden. Die hierzu von der Stadt dargestellte Begründung (Planungsbericht Ziffer 2.2.3) ist nachvollziehbar.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden

haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Die Abweichungen und das erreichte bessere Ergebnis sind in der Stellungnahme vom 25. Januar 2010 erläutert. Diese ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen (§ 3 Abs. 3 ABauV).

3.1 Allgemeine Beurteilung

Vorgesehen ist ein langgezogener Baukörper bestehend aus drei aneinandergebauten Kuben mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe und Kirche). Das Mittelgebäude ist dreigeschossig, die seitlichen Gebäude fünfgeschossig. Zwischen der Mühlemattstrasse und dem Bau ist eine Terrasse vorgesehen, die höher liegt als die Mühlemattstrasse und so den Platz von der viel befahrenen Strasse trennt. Der Hang südlich des Baukörpers wird als Grünfläche gestaltet und dient als Erholungs- und Spielbereich (Planungsbericht Ziffer 4.3). Im Baubewilligungsverfahren ist ein Freiraumkonzept zu erstellen (§ 12 Abs. 3 SNV).

Das denkmalgeschützte Teehaus ist zentraler Bestandteil des Gestaltungsplanareals. Es wurde im frühen 19. Jahrhundert als Gartenpavillon zum Haus Laurenzenvorstadt 61 auf der Gartenabschlussmauer zur Mühlemattstrasse an prominenter Stelle errichtet. Es diente im letzten Jahrhundert über lange Zeit dem bekannten Aarauer Künstler Felix Hoffmann als Atelier. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig in die Planung miteinbezogen worden. Der Schutz des Objekts ist gewährleistet.

Die Abweichungen gegenüber den Grundnutzungen werden in der Stellungnahme vom 25. Januar 2011 untersucht. Demnach erreicht der Gestaltungsplan ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Resultat, als eine Überbauung nach Regelbauweise: "Die auf 1,1 erhöhte Ausnützungsziffer, das partielle Anheben der Gebäudehöhe und Geschosszahl, das Aufheben der städtischen Bestimmung zur Geschosshöhe, sowie das Verringern des Abstands zu 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 Qualitätssicherung erreicht." Aus raumplanerischer Sicht sind diese Schlussfolgerungen nachvollziehbar begründet.

3.2 Erschliessung (Planungsbericht Ziffer 4.4)

Zwischen Kettenbrücke und Sauerländertunnel bündeln sich zwei Kantonsstrassenachsen. Die kantonalen Interessen an der Freihaltung genügender Strassenabstände sind daher von hoher Bedeutung. Das denkmalgeschützte Teehaus liegt direkt an der Strassenparzelle und damit innerhalb des 6 m Strassenabstands gemäss § 111 BauG. Der Gestaltungsplan weist nach, dass die kantonalen Freihalteinteressen berücksichtigt werden können, ohne das Teehaus zu tangieren ("Strassenprofil 18 m", Planungsbericht Seite 16).

Das Areal wird über die bestehende Zufahrt des Stadtbachhof-Parking erschlossen. Die östlich angrenzende Parzelle 884 wird separat über den Freihofweg erschlossen.

Für den Langsamverkehr sind von der Mühlemattstrasse eine grosszügige Treppe und eine rollstuhlgängige Rampe vorgesehen. Der bestehende Freihofweg, der das südlich angrenzende Stadtquartier mit dem Aareraum verbindet, wird neu weiter östlich durchs Areal geführt. Dabei ist vorgesehen, die bestehende Querung der K 238 mit der Schutzinsel zu verlegen was ein kantonales Strassenbauprojekt (Verursacheranlage) erfordert.

3.3 **Hochwasser, Gewässer** (Planungsbericht 3.7.4)

Die Gefahrenkarte für Aarau liegt im Entwurf vor (Gefahrenkarte Aare Aarau – Brugg). Sie zeigt kein Schutzdefizit für den Gestaltungsplanperimeter auf. Lediglich bei Extremereignissen (EHQ) wird das Areal von Süden (Stadtbach Rathaus) überschwemmt, die Fliesstiefen sind jedoch vernachlässigbar gering. Für den Gestaltungsplanperimeter Mühlemattstrasse sind keine Objektschutzmassnahmen vorzukehren.

Der Gestaltungsplan grenzt an den überdeckten Stadtbach. Der Stadtbach ist ein öffentliches Gewässer der Stadt Aarau.

3.4 **Lärmschutz** (Planungsbericht Ziffern 3.7.2 und 5.2)

Das Areal des Gestaltungsplans gilt als erschlossen im Sinne der Lärmschutzverordnung, LSV, SR 814.41). Damit ist der Lärmschutz im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen (Art. 31 LSV). Im Gestaltungsplan ist der Lärmschutz im Sinne der Vorsorge gut berücksichtigt worden: Der lange Baukörper schirmt den Strassenlärm gegen Süden optimal ab. Die Aareterrasse reduziert den Lärm im Bereich des Erdgeschosses. Weitergehend Lärmschutzmassnahmen sind im Gestaltungsplan nicht erforderlich.

3.5 **Nutzung kantonaler Parzellen** (Planungsbericht Ziffer 3.4)

Die beiden kantonalen Parzellen 3692 und 5110 werden in den Gestaltungsplan einbezogen. Dies ist möglich. Die Tunnelzentrale mit Parkierung wird nicht tangiert. Die rechtliche Regelung der Nutzung der staatseigenen Parzellen 3692 und 5110 (Dienstbarkeiten, Einbezug der Ausnützungsziffer gemäss Planungsbericht Ziffer 3.6, etc.), ist mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb) festzulegen.

4. **Zusammenfassung, weiteres Vorgehen**

Wir haben den Gestaltungsplan gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Er erfüllt nach Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann in der vorliegenden Form öffentlich aufgelegt werden.

Bernhard Fischer
Sektionsleiter

Andreas Guntern
Kreisplaner