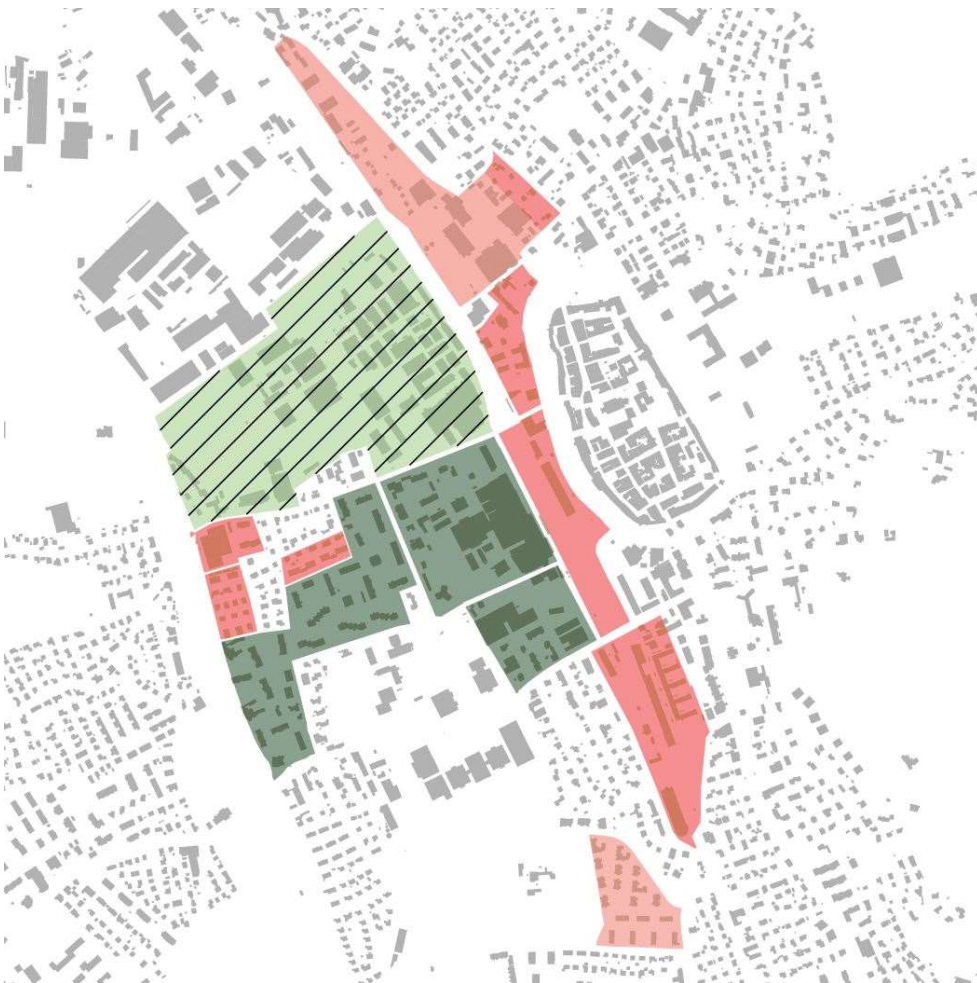


Konzept Höhere Bauten in Zofingen



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Vanessa Studer, BSc FHO in Raumplanung FSU

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass und Auftrag	1
1.2	Vorgehen	1
2	Grundlagen	2
2.1	Nutzungsplanung	2
2.2	Ortsbild von nationaler Bedeutung	3
2.3	Bestehende Höhere Bauten	3
2.3.1	Höhere Bauten im zentralen Siedlungsgebiet	3
2.3.2	Spezialfall Ortsteil Mühlethal	4
2.4	Aktuelle Planung	5
3	Höhere Bauten	6
3.1	Handlungsbedarf Gebäudehöhen	6
3.2	Hochhäuser und Höhere Bauten	6
3.3	Keine bestehende Regelung für Höhere Bauten	6
3.4	Herleitung der Regelung für Höhere Bauten	7
4	Ermittlung von Eignungsgebieten	9
4.1	Ausschlussverfahren	9
4.2	Mögliche Eignungsgebiete	9
4.3	Ausschlussverfahren Stufe 1	10
4.4	Ausschlussverfahren Stufe 2	12
4.5	Synthese	16
4.6	Städtebauliche Kriterien für Höhere Bauten	17
5	Empfehlungen	18

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Auftrag

Revision der Nutzungsplanung in Etappen

Die Nutzungsplanung der Stadt Zofingen wird zurzeit in Etappen revidiert. Bei der ersten Etappe steht die Qualitätssicherung im Vordergrund. Dabei wurden verschiedene Schlüsselgebiete eruiert, bei welchen gebietspezifische Ziele für die künftige Entwicklung vorgeschrieben werden. Bei einzelnen Arealen wurde die Frage nach der Zulässigkeit von Höheren Bauten aufgeworfen.

Weiterentwicklung Richtprojekt Swissprintersareal

Beim Swissprintersareal fand ein Testplanungsverfahren statt. Das städtebauliche Ergebnis, welches Höhere Bauten enthält, wurde zum Richtprojekt weiterentwickelt. Die Umsetzung des Richtprojekts erfordert bezüglich Nutzung und Bebauung eine Anpassung der Nutzungsplanung.

Konzept als Basis für die Revision der Nutzungsplanung

Um das Thema der Höheren Bauten in der Nutzungsplanung abgestimmt und gesamtheitlich betrachtet umsetzen zu können, wird ein Konzept benötigt. Die Stadt Zofingen beauftragt die Firma PLANAR AG für Raumentwicklung das Konzept zu erarbeiten.

1.2 Vorgehen

Systematik für Höhere Bauten

Heute bestehen in der Nutzungsplanung Zofingen keine Regelungen für Hochhäuser oder Höhere Bauten. Ableitend von der bestehenden Systematik in der Nutzungsplanung werden die Begriffe Hochhäuser und Höhere Bauten definiert.

Ermittlung von Eignungsgebieten

Mit einem schrittweisen Ausschlussverfahren werden die Eignungsgebiete ermittelt. Bei der Eruiierung werden die ÖV-Güteklasse, die Lage des Gebietes, der Bezug zur Altstadt und weitere Kriterien angewendet.

Städtebauliche Kriterien für Höhere Bauten

Höhere Bauten haben nebst der Lage in einem Eignungsgebiet, städtebauliche Kriterien zu erfüllen. Die Anwendung der definierten Kriterien unterstützt auch eine einheitliche Vorgehensweise bei der Beurteilung von Höheren Bauten.

Empfehlung

Die gewonnen Erkenntnisse aus der vorliegenden Arbeit sollen in der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Dazu werden Empfehlungen dargelegt.

2 Grundlagen

2.1 Nutzungsplanung

Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Stadt Zofingen wurde vom Einwohnerrat am 21. Mai 2012 beschlossen. Sie enthält folgende Vorschriften, welche für das Konzept relevant sind:

- Bauzonenplan: Abgrenzungen der Wohnzone W4, Wohn-/ Arbeitszone WA4, Spezialzone Bahnhof SB, Arbeitszone AR
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO): Zonenvorschriften (vgl. Abb. 1 und nachfolgende Ausführungen)

Bauzonen	Ausnützungsziffer AZ mindestens	Ausnützungsziffer AZ maximal	Maximaler AZ-Anteil für Wohnen	Maximale Gebäudehöhe (in m)	Maximale Firsthöhe (in m)	Kleiner Grenzabstand (in m)	Grosser Grenzabstand (in m)	Mehrlängenzuschlag ab (in m)	Maximale Gebäudelänge in m	Empfindlichkeitsstufe LSV	Weitere Zonenbestimmungen
Wohnzone W4	0.60	0.80		13.00	18.00	6.00	10.00	30.00	60.00	II d)	§ 6
Wohn- / Arbeitszone WA4	0.70	1.00	0.80	13.00 c)	18.00 c)	6.00 b)	10.00 b)	30.00	60.00	III	§ 7
Spezialzone Bahnhof SB										III	§ 8
Arbeitszone AR				20.00	20.00	4.00				IV	§ 13

Abb. 1: Massvorschriften zu relevanten Zonen (Quelle: BNO Stadt Zofingen, 2012)

- b) Für Bauten mit maximal 7.00 m Gebäudehöhe und 12.00 m Firsthöhe reduziert sich der grosse bzw. kleine Grenzabstand auf je 4.00 m (zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschlag).
- c) Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt und erfordert eine Mehrhöhe, darf die zulässige Gebäude- und Firsthöhe um maximal 1.00 m erhöht werden.
- d) In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen der Wohnzonen W3 und W4 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7, Abs. 4: Innerhalb der mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Fläche der Wohn- und Arbeitszone WA4 Strengelbacherstrasse / Obere Brühlstrasse sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 20 m zulässig.

Revision der Nutzungsplanung

Bei der aktuellen Revision der Nutzungsplanung ist vorgesehen, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes max. zwei zusätzliche Geschosse erstellt werden können. Dabei ist jedoch eine städtebaulich gute Lösung und keine übermässige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke nachzuweisen. Festlegungen zu Höheren Bauten werden auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptes ergänzt.

2.2 Ortsbild von nationaler Bedeutung

Die Altstadt Zofingen und Umgebung ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Verschiedene Objekte enthalten die Aufnahmekategorie A, B oder C.

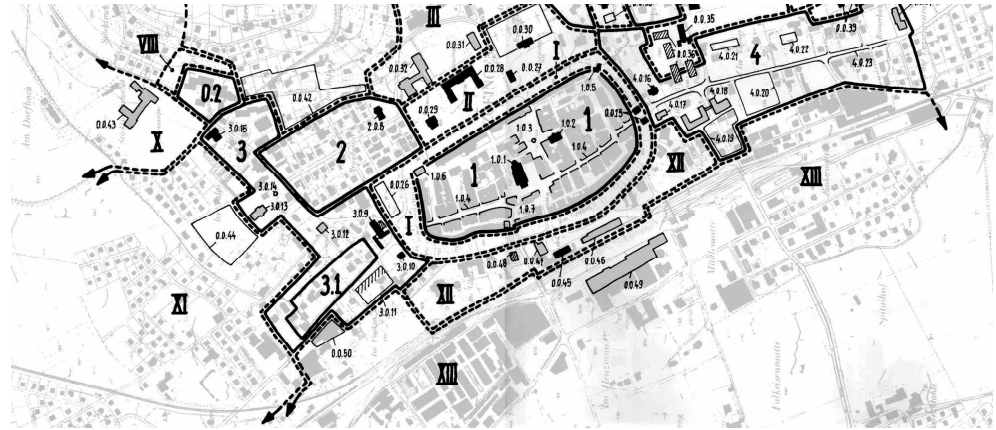


Abb. 2: Planausschnitt Inventarkarte ISOS Zofingen (Quelle: ISOS, 1986)

Beurteilung ISOS

Das Inventar ist im Bereich der Altstadt immer noch gültig. Für gewisse Vorstadtbereiche muss das ISOS allerdings aufgrund der heutigen Situation neu beurteilt werden.

2.3 Bestehende Höhere Bauten

2.3.1 Höhere Bauten im zentralen Siedlungsgebiet

Im Gemeindegebiet der Stadt Zofingen bestehen heute bereits Höhere Bauten, welche 9 bis 12 Vollgeschosse aufweisen. Das gesamte Siedlungsgebiet betrachtet, liegen sie konzentriert, auf der flachen Ebene, zwischen der Autobahn und der Bahnlinie, in der Wohnzone W4 und Wohn-/ Arbeitszone WA4.

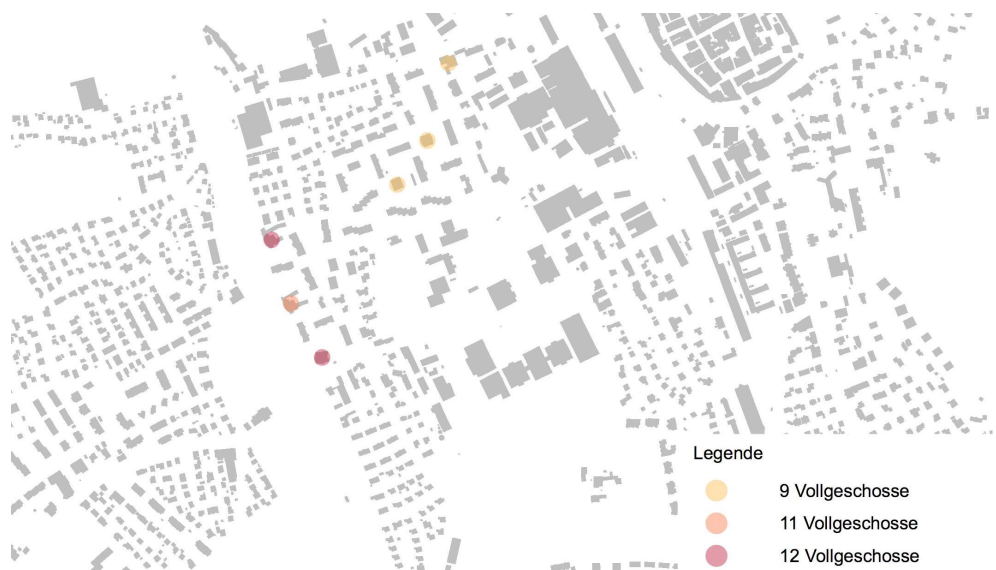


Abb. 3: Bestehende Höhere Bauten (Quelle: PLANAR, 2016)

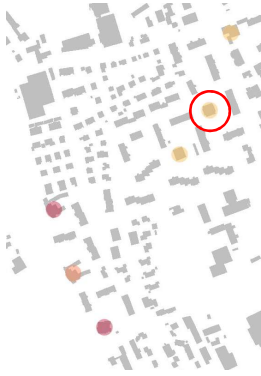


Abb. 4: Lage Höhere Baute mit 9 Geschossen



Abb. 5: Bestehende Höhere Baute an der Gotthelfstrasse (Quelle: www.google.de)



Abb. 6: Lage Höhere Baute mit 12 Geschossen



Abb. 7: Bestehende Höhere Baute an der Strengelbacherstrasse (Quelle: www.google.de)

2.3.2 Spezialfall Ortsteil Mühlethal

Im Ortsteil Mühlethal befindet sich am nördlichen Siedlungsrand ein Wohngebäude mit 8 Vollgeschossen. Dieser Bau bildet eine Ausnahme im Ortsteil Mühlethal.



Abb. 8: Bestehender Bau mit 8 Vollgeschossen im Ortsteil Mühlethal (Quelle: Quelle: www.google.de)

2.4 Aktuelle Planung

Auf dem Swissprintersareal wurde im Jahr 2015 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Insgesamt nahmen fünf Teams teil. Der Beitrag des Teams Burkard Meyer mit Vogt Landschaftsarchitekten überzeugte das Beurteilungsgremium am meisten. Das städtebauliche Konzept wurde aufgrund des Juryberichts weiterbearbeitet.

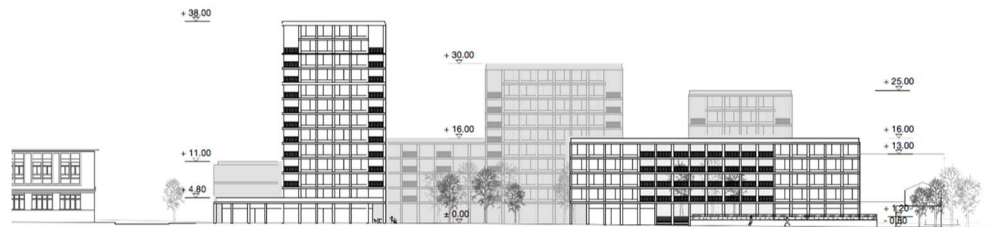


Abb. 9: Weiterentwicklung Testplanungsergebnis Swissprintersareal
(Quelle: Burkard Meyer mit Vogt Landschaftsarchitekten, 2016)

3 Höhere Bauten

3.1 Handlungsbedarf Gebäudehöhen

Gesamtheitliche Betrachtung	Die höchsten Gebäude sind nach Regelbauweise in der Arbeitszone AR mit 20 m möglich. Es besteht Bedarf für spezielle gebietsspezifische Lösungen. Diese Gebiete sind sorgfältig und über das gesamte Stadtgebiet betrachtet zu eruieren.
Anforderungen an Höhere Bauten	<p>Aus städtebaulicher Sicht eignen sich Höhere Bauten unter anderem dazu, wichtige Schnittstellen im Stadtgrundriss zu markieren, städtebauliche Torsituationen zu markieren und Stadträume stärker zu betonen.</p> <p>Mit Höheren Bauten kann die auf einem Areal zulässige Ausnutzungsziffer auf gewisse Teilbereiche konzentriert werden. Im Gegenzug werden die übrigen Teilbereiche des Areals weniger dicht bebaut. Dadurch können Freiräume geschaffen werden.</p> <p>Bei Höheren Bauten ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis für die Berücksichtigung höherer Anforderungen zu erbringen. Einerseits hat der geschaffene Freiraum nicht nur dem Areal selbst, sondern auch dem umliegenden Quartier zu dienen. Andererseits hat die Höhere Baute städtebauliche Kriterien zu erfüllen, welche in Kap. 4.6 erläutert sind. Bezüglich städtebauliche Kriterien bestehen in einer Arbeitszone nicht die gleichen Anforderungen an Höheren Bauten. Daher ist in der Arbeitszone die Erstellung von Höheren Bauten ohne einen Gestaltungsplan möglich.</p>

3.2 Hochhäuser und Höhere Bauten

Keine Definition der Hochhäuser im BauG	Das Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) kennt keine Definition von Hochhäusern. Im § 4 lit. f Brandschutzverordnung (BSV) wird bezüglich Hochhäuser auf den Art. 13 Abs. 3 lit. c Brandschutznorm verwiesen. Demnach gilt ein Gebäude ab einer Höhe von 30 m als Hochhaus. Ab dieser Höhe sind erhöhte brandschutztechnische Anforderungen einzuhalten.
Städtebauliche Auslegung	Aus städtebaulicher Sicht kann je nach Wirkung in Hochhäusern und Höhere Bauten unterschieden werden. Hochhäuser sind Landmarks, welche gezielt gesetzt werden und Höhere Bauten haben eine Wirkung im Quartier.

3.3 Keine bestehende Regelung für Höhere Bauten

Verträgliche Regelung finden	<p>Mit der Revisions- und Entwurfsvorlage der Nutzungsplanung könnten im Rahmen eines Gestaltungsplanes zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden (vgl. Abb. 10). Dies ermöglicht in der W4 oder WA4 eine Gebäudehöhe von 19,4 m. Die höchsten Gebäude sind nach Regelbauweise in der Arbeitszone AR mit 20 m möglich. Demnach besteht in der Nutzungsplanung keine Regelung für Höhere Bauten.</p> <p>Zum Vergleich: In der Gemeinde Oftringen besteht ein Hochhaus mit 65 m. Zur Arbeitszone AR ist der Höhensprung mit 45 m sehr gross. Für die Stadt Zofingen sind Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von 65 m zu hoch. Es ist eine Abstufung zu finden, welche sich verträglich in das Stadtbild Zofingen einfügt.</p>
------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

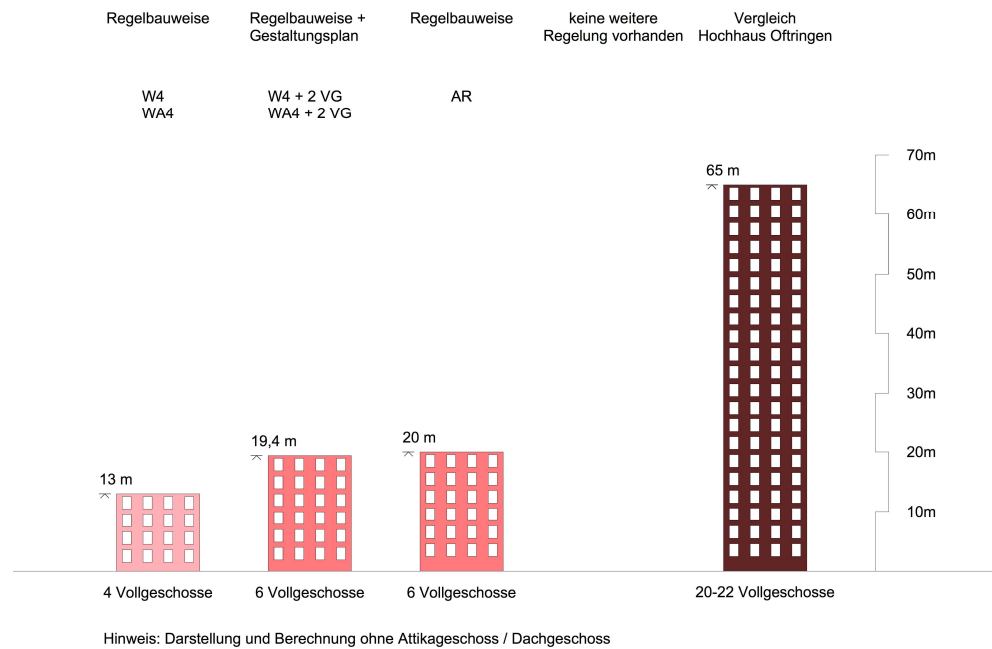


Abb. 10: Höhe der Gebäude im Vergleich (Quelle: PLANAR, 2016)

3.4 Herleitung der Regelung für Höhere Bauten

Ableitung der Regelung aus städtebaulicher Wirkung, Verhältnis zur Grundordnung, Brandschutzanforderungen, Konkurrenzverfahren und wirtschaftlichen Überlegungen

Höhere Bauten sollen im Quartier wirken aber nicht als Landmarks aus weiter Ferne sichtbar sein.

Damit Höhere Bauten nicht als Landmarks wirken, sich aber trotzdem von der Regelbauweise abheben soll eine Höhere Baute maximal die doppelte Höhe einer Bebauung gemäss Grundordnung aufweisen.

Ab 30 m gelten erhöhte brandschutztechnische Anforderungen. Das Resultat verschiedener Konkurrenzverfahren mit Höheren Bauten hat gezeigt, dass eine Höhe der Bauten von 30 m in gewissen Fällen zu knapp sein kann.

Da bei einem Gebäude mit einer Höhe ab 30 m erhöhte brandschutztechnische Anforderungen gelten, müssen aus wirtschaftlichen Gründen bei einer Baute höher als 30 m mindestens drei Geschosse mehr gebaut werden können. Eine Baute mit einer Höhe von 30 m weist neun Geschosse auf. Die neun Geschosse plus die drei zusätzlichen Geschosse ergeben 12 Geschosse.

Aufgrund der dargelegten Überlegungen werden 12 Geschosse mit einer Geschosshöhe von je 3 m, plus 1 m für ein leicht überhöhtes Erdgeschoss und 1 m Anordnungsspielraum als Höhere Bauten definiert. Dies ergibt eine Gesamthöhe bis max. 38 m. Dieses Gebäudehöhenmass entspricht ungefähr der doppelten Höhe gemäss Regelbauweise.

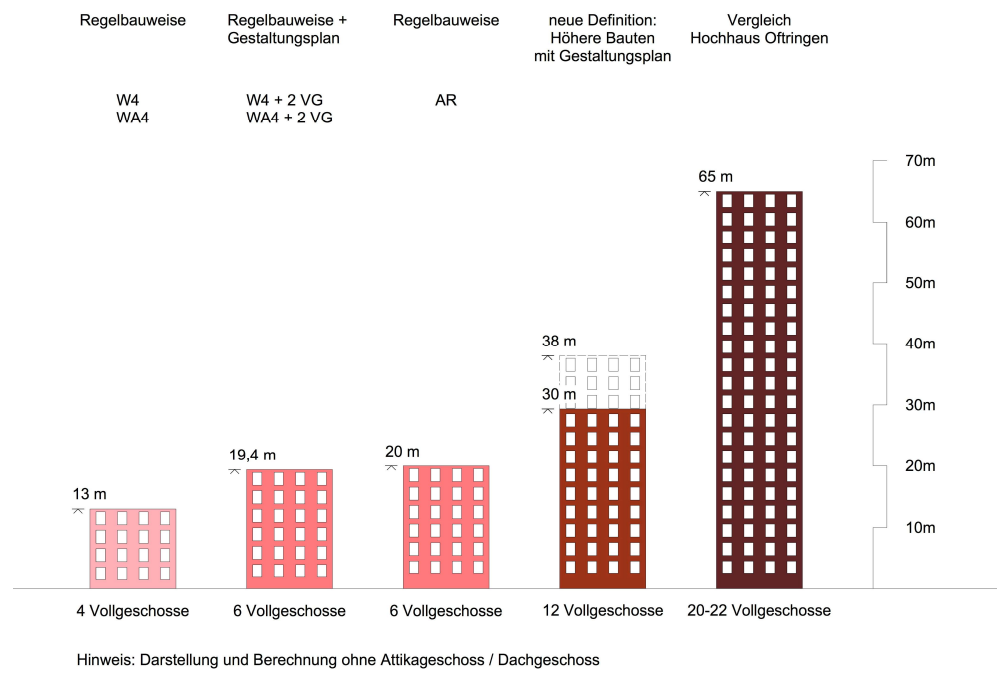


Abb. 11: Höhe der Gebäude im Vergleich mit neuer Regelung (Quelle: PLANAR, 2016)

4 Ermittlung von Eignungsgebieten

4.1 Ausschlussverfahren

Schrittweises Verfahren

Bei der Ermittlung von geeigneten Gebieten für Höhere Bauten wird ein schrittweises Ausschlussverfahren angewendet. Für ein nachvollziehbares Verfahren werden die Gebiete anhand Kriterien wie heutige Grundzonierung, ÖV-Güteklasse, Landschaft, Trennung Arbeiten / Wohnen, Distanz zum Zentrum beurteilt.

Planbeständigkeit

Das vorliegende Konzept dient als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Da es sich hierbei nicht um eine Gesamtrevision handelt, ist die Planbeständigkeit zu gewährleisten (Art. 21, Abs. 2 RPG). Daher werden nur Gebiete für Höhere Bauten in Betracht gezogen, in welchen gemäss der Regelbauweise bereits heute vier- oder fünfgeschossige Bauten zulässig sind.

4.2 Mögliche Eignungsgebiete

Vier- oder fünfgeschossige Zonen

Grundsätzlich sollen Höhere Bauten nur dort zulässig sein, wo bereits heute vier- resp. fünfgeschossige (mit Gestaltungsplan) Gebäude erstellt werden können. Die entsprechenden Zonen sind nachfolgend dargestellt:

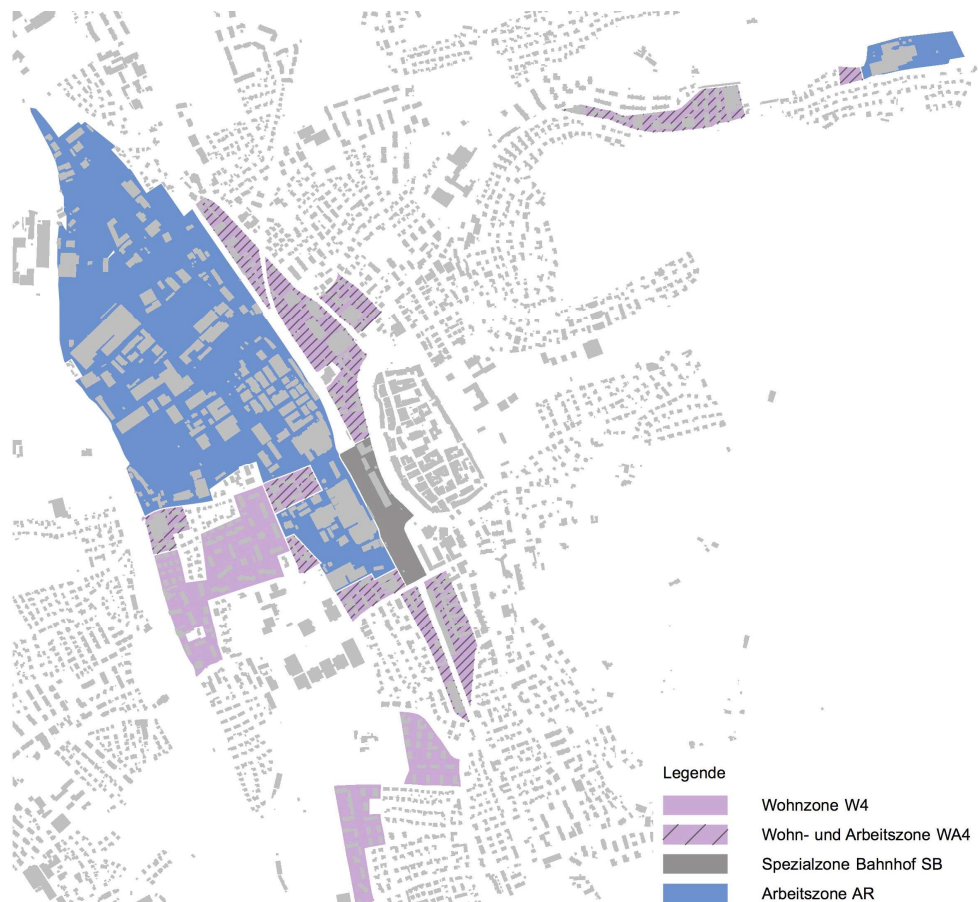


Abb. 12: Mögliche Eignungsgebiete (Quelle: PLANAR, 2016)

4.3 Ausschlussverfahren Stufe 1

Die möglichen Eignungsgebiete werden anhand gewisser Kriterien geprüft. Bei Nichterfüllung eines Kriteriums wird das entsprechende Gebiet für Höhere Bauten ausgeschlossen. Die Prüfung erfolgt anhand der Kriterien ÖV-Güteklasse, Landschaft, Trennung Arbeiten / Wohnen, Distanz zum Zentrum und wird nachfolgend dargelegt.

ÖV-Güteklasse

Eine Höhere Baute generiert viele Wohnungen und allenfalls auch Arbeitsplätze. Daher sollen die Eignungsgebiete an den öffentlichen Verkehr möglichst gut angebunden sein. Als Schwellenwert müssen die Eignungsgebiete mindestens die ÖV-Güteklasse C aufweisen. Beim Bahnhof-Süd ist ein Wohnschwerpunkt im Kantonalen Richtplan festgesetzt. Im Zeitpunkt der Realisierung des Wohnschwerpunktes hat dort eine ÖV-Güteklasse B zu bestehen. Die Entwicklung des Wohnschwerpunktes hat somit Auswirkungen auch auf benachbarte Gebiete. Daher sind zu gegebener Zeit dieses Gebiet und die Umgebung erneut auf ihre Eignung für Höhere Bauten zu beurteilen.

Landschaft

Ein weiteres Ausschlusskriterium stellt die Landschaft dar. In Richtung des Ortsteils Mühlethal befindet sich eine sensible Tallage, welche aus landschaftlicher Sicht keine Höheren Bauten verträgt. Daher eignen sich die Gebiete in der Tallage für Höhere Bauten nicht.



Abb. 13: Blickrichtung zum Ortsteil Mühlethal entlang der Mühlethalstrasse (Quelle: www.google.de)

Trennung Arbeiten / Wohnen

Reine Arbeitsplatzgebiete sind so gut wie möglich von den Wohngebieten zu entflechten. Das bestehende Arbeitsgebiet, welches bereits vom Wohnen entflechtet ist, soll als reine Arbeitszone belassen werden. Beim Swissprintersareal ist eine Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone 4 vorgesehen. Dieses Areal soll deshalb als Eignungsgebiet weiterverfolgt werden.

Das Wirtschaftsförderungsgebiet Hightech-Areal Brühl ist der reinen Arbeitszone zugewiesen. Es befindet sich neben dem Pharma-Park Siegfried und in der Nähe des Bahnhofs. Das Ziel ist im Hightech-Areal Unternehmen aus den Bereichen Chemie/Pharma, Kommunikation, Technologie usw. anzusiedeln. Das Areal profitiert vom Standort neben dem Pharma-Park Siegfried. Damit können Synergien im Bereich Pharma genutzt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob bei der Weiterentwicklung der beiden Areale auch Höhere Bauten zugelassen werden können.



Abb. 14: Wirtschaftsförderungsgebiet Hightech-Areal Brühl (Quelle: Wirtschaftsförderung Oftringen Zofingen, Oktober 2015)

Distanz zum Zentrum

Das letzte Kriterium ist die Distanz zum Zentrum. Eignungsgebiete müssen möglichst zentral liegen. Damit sollen kurze Wege zum Bahnhof, zur Altstadt und zu den Einkaufsmöglichkeiten gesichert werden.

Aufgrund der dargelegten Kriterien werden folgende Gebiete ausgeschlossen:

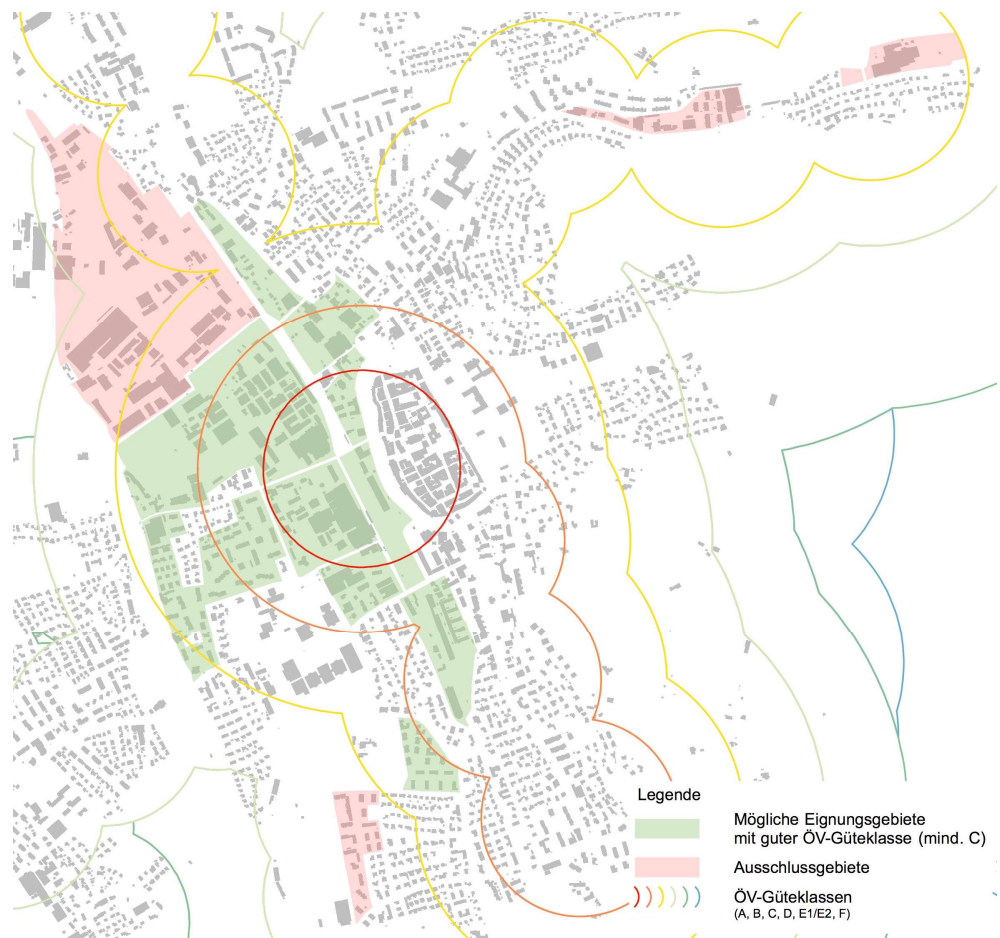


Abb. 15: Mögliche Eignungsgebiete nach Ausschlussverfahren Stufe 1 (Quelle: PLANAR, 2016)

4.4 Ausschlussverfahren Stufe 2

Die verbleibenden Gebieten (vgl. Abb. 16) werden bezeichnet und gemäss nachstehenden Ausführungen aufgrund städtebaulicher Kriterien auf ihre Eignung geprüft.

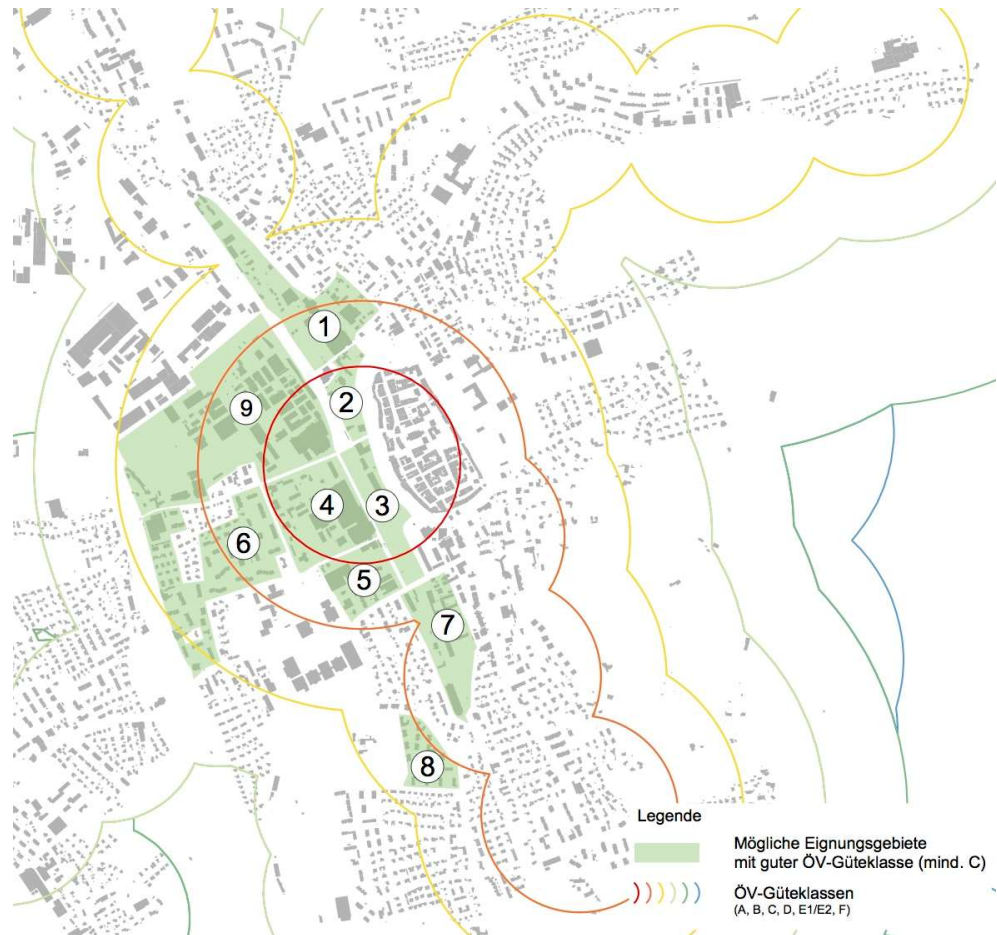


Abb. 16: Mögliche Eignungsgebiete nach Ausschlussverfahren Stufe 2 (Quelle: PLANAR, 2016)



Abb. 17: Funken

Nr. 1, Funken, WA4

Dieses Gebiet umfasst den Bereich zwischen der Aeussere Luzernerstrasse bzw. Aarburgerstrasse und der Bahnlinie sowie den Bereich zwischen der Aarburgerstrasse und der Bündtengasse.

Bereich zwischen Aeussere Luzernerstrasse bzw. Aarburgerstrasse und Bahnlinie: Die Fläche wird durch die Bahnlinie Richtung Safenwil durchschnitten. Gemäss dem Ortsbild von nationaler Bedeutung der Stadt Zofingen ist im Teilgebiet 3.1 das Migros-Einkaufszentrum mit aufdringlicher Strassenfront zur Aarburgerstrasse als störend erwähnt. Im Teilgebiet XIII wird in der Ecke Funkenstrasse / Aarburgerstrasse auf den grossvolumigen Fabrikbau hingewiesen. Das ehemalige Siechenhaus steht unter kantonalem Denkmalschutz. Im Gebiet befinden sich differenzierte Nutzungen, wie Denner, Migros, Post, Mobility-Standort, welche zu

einem belebten Areal beitragen. Eine Höhere Baute könnte die wichtige Strassenachse eventuell stärken. Mit erhöhten städtebaulichen Anforderungen und sensibler Reaktion der Aussenräume auf das Ortsbild sind entlang der Achse Richtung Oftringen ab der Funkenstrasse Höhere Bauten bis max. 30 m vorstellbar, da der Bereich eine geringe Tiefe aufweist. Da jedoch die Entwicklung Richtung Oftringen noch unklar ist, wird vorläufig die Eignung für Höhere Bauten in diesem Bereich zurückgestellt. Sobald die Absicht der Entwicklung Richtung Oftringen ablesbar und somit eine Gesamtsicht des Strassenbildes erkennbar wird, kann situativ über eine allfällige Eignung entschieden werden.

Bereich zwischen Aarburgerstrasse und Bündtengasse: Das Areal liegt in der Umgebung von einer feinkörnigen Struktur mit einer relativ starken Durchgrünung. Aufgrund dessen sind in diesem Gebiet nur entlang der Aarburgerstrasse Höhere Bauten bis max. 30 m vorstellbar. Aufgrund jedoch der unklaren Entwicklung Richtung Oftringen und der Gesamtschau (vgl. Ausführungen, Absatz oben) wird dieser Bereich zurückgestellt. Der hintere Bereich der Aarburgerstrasse eignet sich aufgrund der Körnigkeit und der starken Durchgrünung nicht für Höhere Bauten.



Abb. 18: Vorstadt

Nr. 2, Vorstadt, WA4

Das Gebiet liegt neben der Altstadt. Von der Funkenstrasse besteht ein Sichtbezug zur Stadtkirche. Eine starke Durchgrünung weist das Teilgebiet nördlich der Funkenstrasse auf. Das Areal ist im ISOS eingetragen und enthält kommunale Schutzobjekte. Höhere Bauten würden zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Sicht auf die Altstadt mit ihren markanten historischen Bauten führen. Als Schutzband um die Altstadt sollen in der Vorstadt keine Höheren Bauten zugelassen werden. Zudem ist das Gebiet gemäss § 22 BNO der Umgebungsschutzzone US zugeordnet.



Abb. 19: Bahnhof

Nr. 3, Bahnhof, Spezialzone Bahnhof SB

Das Gebiet liegt direkt zum Eingangstor der Altstadt. Es ist im ISOS eingetragen und enthält kommunale Schutzobjekte. Vom Areal aus ist die Stadtkirche sichtbar. Höhere Bauten würden zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Sicht auf die Altstadt mit ihren markanten historischen Bauten führen. Als Schutzband um die Altstadt sollen beim Bahnhof keine Höheren Bauten zugelassen werden. Zudem ist das Gebiet gemäss § 22 BNO der Umgebungsschutzzone US zugeordnet.



Abb. 20: Swissprinters

Nr. 4, Swissprinters, WA4 / AR

Das Swissprintersareal liegt zentral, unmittelbar beim Bahnhof. Als Gegenpool zur Altstadt weist das Gebiet ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Das westliche Teilareal weist eine starke Durchgrünung auf. Im ISOS ist gegenüber dem Bahnhof der mächtige Fabrikkomplex der Swissprinters als Hinweis eingetragen. Dieses und noch ein weiteres Objekt gelten als kommunale Schutzobjekte. Gemäss dem Ergebnis der durchgeführten Testplanung eignet sich das Areal für Höhere Bauten (vgl. Kapitel 2.3.2). Zurzeit wird auf Basis des weiterentwickelten Richtprojektes der Gestaltungsplan erarbeitet.



Abb. 21: Cartub

Nr. 5, Cartub, WA4 / AR

Das Gebiet weist eine grössere begrünte Fläche auf. Durch die zentrale Lage, unmittelbar beim Bahnhof, eignet sich das Areal für Höhere Bauten. Dabei ist die Weitsicht Richtung Steinbruchwald zu nutzen und das kommunale Schutzobjekt zu berücksichtigen.



Abb. 22: Quartier Höhere Bauten

Nr. 6, Quartier Höhere Bauten, W4 / WA4

In diesem Quartier bestehen heute bereits Höhere Bauten mit grösseren zusammenhängenden Grünflächen. Die einseitig überdeckte Autobahn bietet Lärm-schutz. In diesem Gebiet gibt es aber auch bestehende kleinteilige Bebauungsmuster (Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser). Aufgrund der feinkörnigen Struktur eignen sich diese Teilgebiete nicht für Höhere Bauten. Insgesamt eignet sich das Gebiet für weitere Höhere Bauten, da es sich an einer städtebaulich nicht empfindlichen Lage befindet. Die teilweise umliegenden kleinen Bebauungsstrukturen sind zu berücksichtigen, der Ausblick zur Wigger ist zu nutzen und die grösseren Grünflächen sind beizubehalten.



Abb. 23: Färbi

Nr. 7, Färbi, WA4

Östlich der Bahnlinie: Auf dem Färbi-Areal wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Auf Basis des weiterentwickelten Richtprojektes wird zurzeit der Gestaltungsplan erarbeitet. Dabei sind keine Höheren Bauten vorgesehen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind jedoch zwei zusätzliche Geschosse zu ermöglichen.

Westlich der Bahnlinie: Zwischen der Bahnlinie und der Frikartstrasse bestehen schmale Grundstücke. Das Gebiet wird zusätzlich durch Rangiergleise durch-schnitten. Westlich an das Areal grenzen feinkörnige Baustrukturen. Aus diesen Gründen ist das Gebiet für Höhere Bauten ungeeignet.



Abb. 24: Innere Altachen

Nr. 8, Innere Altachen, W4

Auf diesem Gebiet bestehen bereits viergeschossige Mehrfamilienhäuser plus Attikageschoss in einer stark durchgrünten Umgebung. Westlich des Areals ist ein Wohnschwerpunkt im Kantonalen Richtplan festgesetzt. Höhere Bauten bis max. 38 m sind im Gebiet Innere Altachen grundsätzlich denkbar, jedoch soll dies abschliessend mit der Entwicklung des Wohnschwerpunktes abgestimmt und entschieden werden. Aus diesem Grund wird dieses Gebiet als Eignung für Höhere Bauten vorläufig zurückgestellt.



Abb. 25: Hightech-Areal und Pharma-Park

Nr. 9, Hightech-Areal und Pharma-Park, AR

Das Arbeitsgebiet befindet sich auf der Ebene zwischen der Bahnlinie und der Autobahn. Es ist vorwiegend durch grössere gewerblich genutzte Bauvolumen charakterisiert. Südlich der Henzmannstrasse grenzt teilweise eine kleinkörnige Bebauungsstruktur an das Areal. Da sich das Gebiet an einer städtebaulich nicht empfindlichen Lage befindet, eignet es sich für Höhere Bauten. Aufgrund der brandschutztechnischen Anforderungen und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Gründen eignet es sich für Höhere Bauten bis max. 30 m. Im gesamten Gebiet soll die Entwicklung für bestehende und neue Betriebe ermöglicht werden. Ebenso ist ein Spielraum für spezielle Lösungen zu ermöglichen. Die kleinkörnige Bebauungsstruktur ist bei der Entwicklung zu berücksichtigen.

4.5 Synthese

Die nachfolgende Abbildung, die Synthese, zeigt in grüner Farbe die Eignungsgebiete. Die roten Gebiete eignen sich aufgrund der dargelegten Argumentation im Kapitel 4.4 nicht für Höhere Bauten.

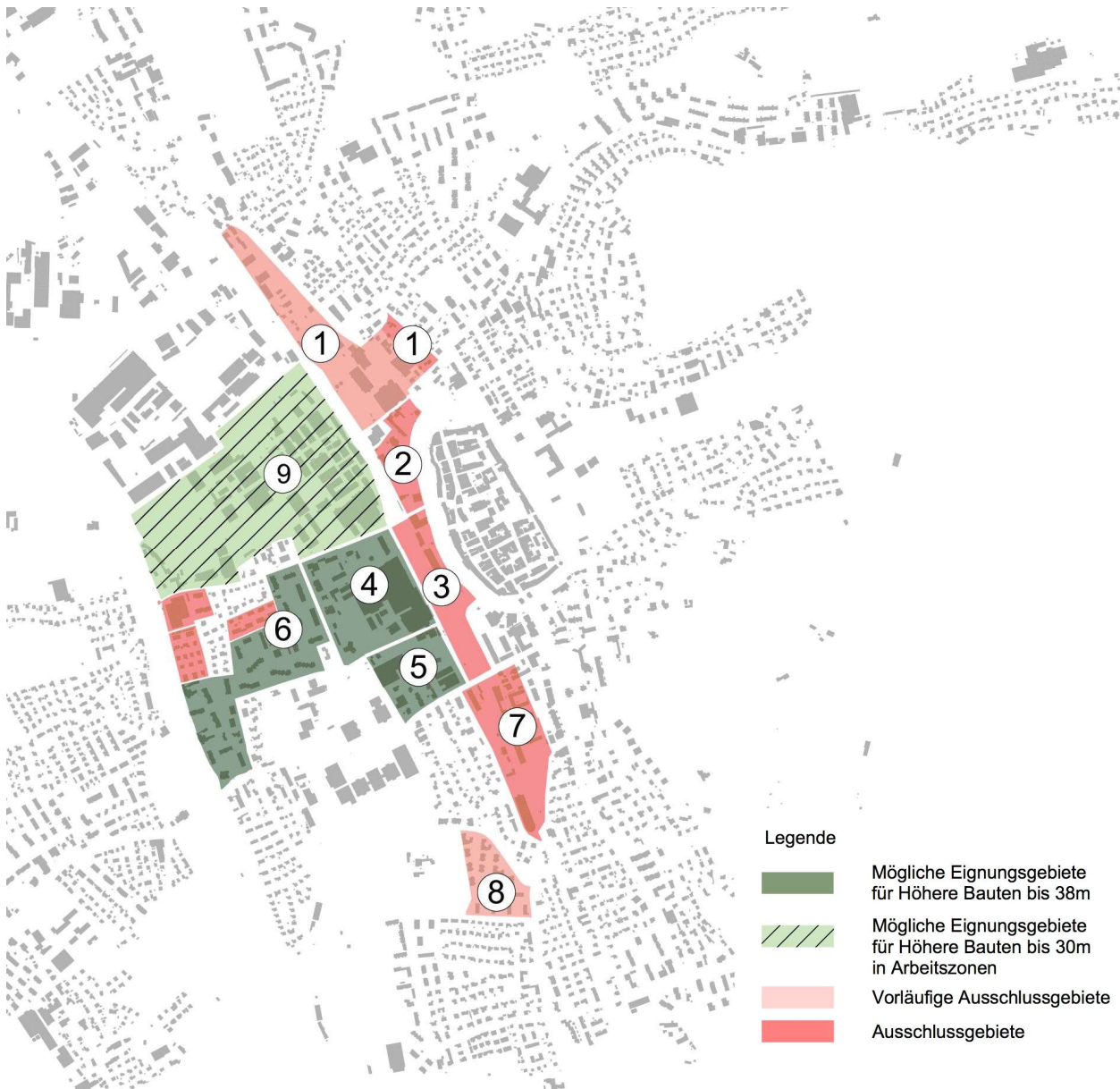


Abb. 26: Syntheschema (Quelle: PLANAR, 2016)

4.6 Städtebauliche Kriterien für Höhere Bauten

Neben der Lage in einem dieser Eignungsgebiete hat eine Höhere Baute weitere, städtebauliche Kriterien zu erfüllen. Eine Höhere Baute hat somit kumulativ in einem der Eignungsgebiete zu liegen und die nachfolgend genannten Kriterien zu erfüllen. Die Kriterien verhelfen somit auch zur Beurteilung ob an einem bestimmten Ort innerhalb der ausgeschiedenen Eignungsgebiete die Voraussetzungen herrschen, eine Höhere Baute zu errichten. Der Betrachtungsperimeter bei der Anwendung dieser Kriterien hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen.

Beurteilungskriterien

- Die Baumasse wird so verteilt, dass eine optimierte Volumenumlagerung stattfindet. Dadurch werden zusätzliche Grün- und Freiräume mit Aufenthaltsqualität und / oder Fusswegverbindungen geschaffen und / oder mit bestehenden Grün- und Freiräumen vernetzt. Die Bedeutung dieser Grün- und Freiräume umfasst nicht nur das interne Areal, sondern das gesamte Quartier.
- Die Volumenumlagerung dient auch dazu, dass die Baute die Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur stärkt, verdeutlicht und aufwertet. Der Zweck einer Höheren Baute besteht nicht in erster Linie in einer zusätzlichen Verdichtung. Die Baute trägt durch die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen dazu bei, die Wahrnehmbarkeit dieser Achsen im städtebaulichen Kontext zu stärken. Dies kann beispielsweise durch die Klärung von Fluchten und Strassenräumen erfolgen und / oder durch die Schärfung von Kanten und / oder durch eine stadträumliche Akzentuierung (Achse entlang Bahn, Betonung Strasse / Platz). Die Sichtbeziehungen von wichtigen Achsen auf historische Gebäude werden nicht beeinträchtigt.
- Die Baute weist ein Potenzial für eine bessere Identifikation der Bevölkerung mit dem Gebiet / Quartier auf, beispielsweise indem sich vor der Baute ein neuer öffentlicher Begegnungsraum herausbildet. Die Baute bildet einen Identifikationsgegenstand, ein Orientierungsmerkmal, eine Besonderheit, die das Areal positiv hervorhebt.
- Die Baute hebt sich klar vom umliegenden Bestand ab. Dies bezieht sich vor allem auf die Gebäudehöhe, daneben können auch andere Aspekte eine Rolle spielen, z. B. Volumetrie, Körnigkeit, Fassadengestaltung.
- Die Baute tritt nicht in Konkurrenz zu einer bestehenden Höheren Baute. Hierzu wahrt sie einen angemessenen Abstand zu den bestehenden Höheren Bauten und kopiert das Erscheinungsbild nicht.
- Die Baute stärkt die Zentrumswirkung, indem sie beispielsweise mit einer attraktiven Erdgeschossnutzung (Gastronomie / Verkauf / halböffentlicher Nutzung) und Gestaltung des Aussen- / Freiraums eine hohe Funktionsdichte und -mischung sowie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.
- Die Höhere Baute beeinträchtigt Nachbargrundstücke nicht übermässig, beispielsweise durch den Schattenwurf.

5 Empfehlungen

Umsetzung des Konzeptes in der Nutzungsplanung

Die in vorliegenden Arbeit gewonnen Erkenntnisse sollen in einer Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Es wird empfohlen folgende Themen zu berücksichtigen:

- Neue Gebäudekategorien (Höhere Bauten) mit einer maximalen Höhe der Bauten von 30 m, resp. 38 m einzuführen.
- Die Eignungsgebiete für Höhere Bauten von 30 m, resp. 38 m zu bezeichnen.
- Eine Gestaltungsplanpflicht für Höhere Bauten vorzuschreiben und die im Gestaltungsplan zwingend zu prüfenden und einzuhaltenden städtebaulichen Kriterien festzulegen. Das vorgegebene Planungsverfahren und der Festlegung von städtebaulichen Kriterien soll dafür sorgen, dass bei Höheren Bauten qualitätsvolle Lösungen sichergestellt werden.
- Höhere Bauten bis max. 30 m in der Arbeitszone ohne Gestaltungsplanpflicht zuzulassen. Die Beurteilung von Höheren Bauten in der Arbeitszone durch einen Fachgutachter vorzuschreiben. Höhere Bauten in der Arbeitszone haben gewisse städtebauliche Kriterien aufzuweisen, damit qualitätsvolle Lösungen sichergestellt werden können.

