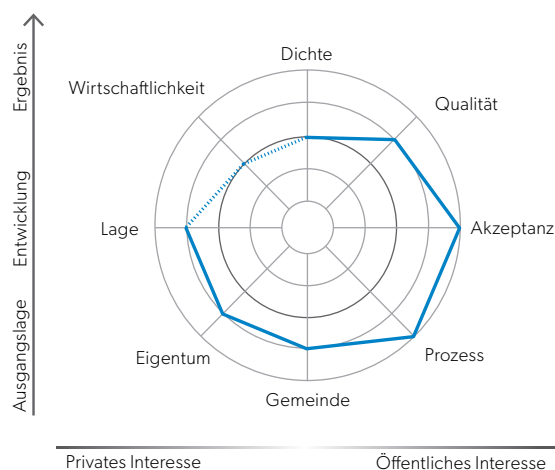


# Test- und Gestaltungsplanung Habsburgerstrasse löst Lärmprobleme

Im Westen der Stadt Brugg entstand entlang der Bahnlinie an einer sehr lärmbelasteten Lage auf einer grünen Wiese eine Überbauung für 240 Einwohnerinnen und Einwohner. Lange blieben die vier der Wohnzone zugeteilten Parzellen unbebaut, da für eine Realisierung verschiedene Planungen, Gutachten und Abklärungen nötig waren. Als einzelne Grundeigentümer Überbauungsabsichten ankündigten, befürchtete die Abteilung Planung und Bau der Stadt Brugg, dass Einzelinitiativen dieser komplexen städtebaulichen Situation nicht gerecht würden. Sie beschloss deshalb, gemeinsam mit allen betroffenen Grundeigentümern eine Test- und Gestaltungsplanung durchzuführen.

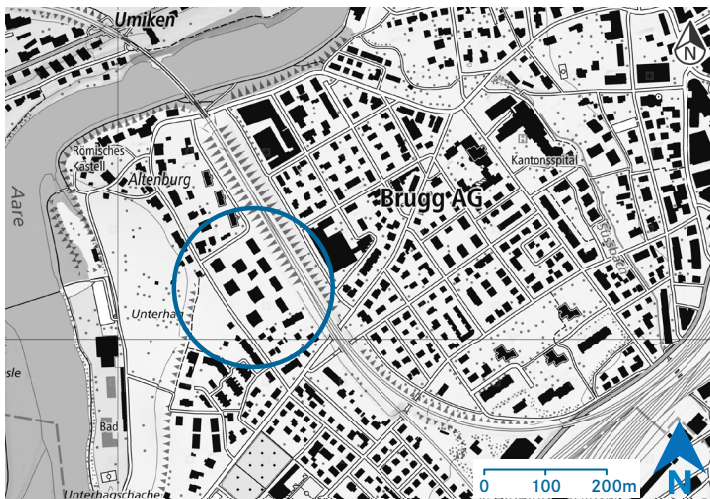


Brugg liegt im Kanton Aargau am Zusammenfluss von Reuss, Aare und Limmat. Das Siedlungsgebiet der Stadt ist weitgehend überbaut. Im Westen der Stadt, zwischen dem Bahndamm der SBB-Linie Basel-Zürich und der Habsburgerstrasse, boten vier Parzellen in der Wohnzone W4 Platz für Neubauten. Doch die Grundstücke waren nicht erschlossen und damit nicht baureif. Bevor gebaut werden konnte, musste ein Erschliessungsplan erstellt werden. Dieser gab gemäss dem kantonalen Baugesetz (BauG) die Lage der Versorgungs- und Versorgungsinfrastrukturen und die Erschliessung vor. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr waren die Parzellen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Deshalb hätte die Bauherrschaft zusätzlich ein Lärmgutachten vorlegen müssen um aufzuzeigen, wie ihr Bauprojekt die Planungsgrenzwerte bezüglich Lärmemissionen einhalten sollte. Sowohl der Erschliessungsplan als auch das Lärmgutachten hätten von jeder Grundeigentümerschaft der vier Parzellen eingereicht werden müssen.

Im Jahre 2006 entschied eine der Eigentümerschaften, ihre Parzelle zur Baureife zu bringen. Doch Abklärungen zeigten, dass die parzellenbezogenen Erschliessungspläne und Lärmgutachten zu kurz gegriffen hätten. Auch aus städtebaulicher Sicht musste das ganze Areal in die Überlegungen miteinbezogen werden. Die Stadt Brugg schlug deshalb allen betroffenen Grundeigentümern vor, die Federführung zu übernehmen bei der Erarbeitung einer parzellenübergreifenden Entwicklungsplanung.

## Kennziffern

- ÖV-Güteklasse: C (mittelmässige Erschliessung)
- Investitionskosten: 40 Mio. CHF
- Arealgrösse: 15'530 m<sup>2</sup>
- Ausnützungsziffer (AZ): 0,84
- Wohneinheiten: 106 WE
- Einwohnerpotential: 240 Pers.
- Parkplatz-Koeffizient: 1,39PP/WE
- Gemeindetyp BFS: Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration



Lage der Habsburgerstrasse. Quelle: Bundesamt für Landestopographie swisstopo

## Lage

Die noch weitgehend unbebaute aber lärmbelastete Wiese liegt im Westen der Stadt Brugg zwischen dem Eisenbahndamm und einer Quartierstrasse, der Habsburgerstrasse. Der Damm erschwert eine effiziente Feinerschliessung ans übrige Stadtgebiet. Schule und Kindergarten sind knapp 300 Meter entfernt und gut zu Fuss erreichbar. Eine Buslinie führt im Halbstundentakt vom Quartier zum rund 800 Meter entfernt liegenden Stadtzentrum und zum Bahnhof. Von dort aus fahren Schnellzüge und S-Bahnen nach Zürich und Aarau. Mit dem Fahrrad erreicht man den Bahnhof Brugg in fünf Minuten.

## Gemeinde

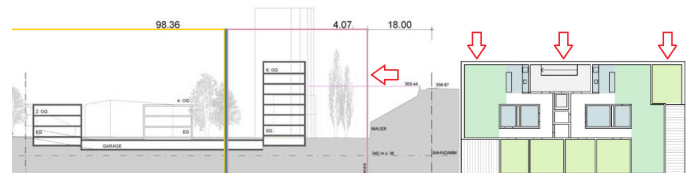
Die Stadtplanerin und der Bauverwalter initiierten im Jahr 2006 die gemeinsame Planung mit den Grundeigentümerschaften und überzeugten diese von der Notwendigkeit einer übergeordneten Planung. Die Stadt übernahm die Führung der Testplanung und war mit vier Personen im Beurteilungsgremium vertreten. Zu diesem Zeitpunkt besass sie noch keine auf eine Innenentwicklung abzielende Strategie. Heute verfügt die Stadt zusammen mit der Nachbargemeinde Windisch über ein gemeinsam erarbeitetes überkommunales Entwicklungsleitbild. Die Stadt übernahm 20 Prozent der Testplanungskosten.

## Eigentum

Vom Gestaltungsplanperimeter betroffen waren vier private Grundeigentümer. Einer davon wohnte bei Planungsbeginn auf ihrem Grundstück in einer älteren Liegenschaft. Zwei Parzellen gehörten je einer Erbgemeinschaft, eine Eigentümergeinschaft besass die vierte Parzelle. Der Planungsprozess wurde 2005 von der oben erwähnten Eigentümergeinschaft ausgelöst. Zu diesem Zeitpunkt verfolgte keine der anderen Grundeigentümerschaften Bauabsichten. Unterschiedliche Ziele und Wertvorstellungen der zahlreichen Eigentümer – insbesondere der involvierten Erbgemeinschaften – hätten zu schwierigen, möglicherweise blockierten Situationen führen können. Im Falle der Testplanung an der Habsburgerstrasse konnten sich die Eigentümer finden. Alle vier Landbesitzer verkauften ihre Grundstücke nach der Gestaltungsplanung einem Generalunternehmer, der die weitere Projektentwicklung und die Vermarktung übernahm.

## Exkurs Lärmschutz

Links: Die Baubereiche West (gelb) und Ost (pink) lassen abweichende Gebäudehöhen zu, um der Lärmproblematik zu begegnen (rote Pfeile). Rechts: Nasszellen und Treppenhäuser liegen auf der lärmzugewandten Seite, Wohnräume auf der lärmabgewandten (Metron AG).



Quelle: Metron AG





Mitten im Grün- und Aussenraum befindet sich der Pavillon (im Bild rechts vorne). Er dient allen Anwohnerinnen und Anwohnern als Gemeinschaftsraum und Begegnungsort. Foto: [www.gross-ag.ch](http://www.gross-ag.ch)

## Prozess

Die Stadt Brugg erkannte rechtzeitig, dass es mehr als einen Erschliessungsplan brauchte, um der städtebaulichen Situation gerecht zu werden. Die Abteilung Planung und Bau der Stadt entschied sich für eine Testplanung. Mit diesem Parallelverfahren sollte an der städtebaulich anspruchsvollen Lage ein überzeugendes Bauungskonzept erarbeitet werden. Die Stadt ging deshalb auf die bauwillige Eigentümerschaft zu, bevor diese viel in ein eigenes Bauprojekt investiert hatte. Zudem überzeugte sie die benachbarten Grundeigentümer, in die gemeinsame Planung einzusteigen. 2006 lud die Stadt drei Teams zur Testplanung ein. Workshops mit dem Begleitgremium dienten dazu, offene Fragen zu klären. Nach der Schlusspräsentation übernahm das Gremium die besten Ansätze der drei Projekte und legte damit die wesentlichen Punkte für die Inhalte der Gestaltungsplanung fest. In der zweiten Runde lud die Stadt dieselben drei Teams ein, Vorschläge für den Gestaltungsplan zu erarbeiten. Der überzeugendste wurde schliesslich umgesetzt. Beachtenswert ist, dass die Grundeigentümer bereit waren, zugunsten der städtebaulichen Verträglichkeit auf zehn Prozent des Ausnützungsbonus zu verzichten – obschon die Test- und Gestaltungsplanung zu Mehrkosten geführt hatte.

## Akzeptanz

Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans 2007 gingen nur zwei Einsprachen ein. Beide Anliegen wurden in Gesprächen mit der Bauverwaltung bzw. durch Anpassungen in den Sondernutzungsvorschriften erledigt. Seit der Fertigstellung der

Bauten 2014 erhielt die Verwaltung laut eigenen Aussagen kaum Feedbacks zur neuen Siedlung – was üblicherweise ein gutes Zeichen ist. Die wenigen Rückmeldungen waren grundsätzlich positiv. Erwähnt wurden insbesondere die gute Qualität der Architektur und des Freiraums. Lärmtechnisch verbesserte sich die Wohnlage deutlich, da die Lärmemissionen durch den Schienenverkehr von den Längsbauten direkt am Bahndamm abgefangen werden. Das freut auch Nachbarn, die weiter weg wohnen, und tröstet über die Höhe der siebengeschossigen Bauten entlang des Bahndamms hinweg. Anrainer profitieren einerseits von den halböffentlichen Grün- und Aussenräumen, andererseits von der Verbesserung des Langsamverkehrs: Entlang des Bahndamms entstand ein öffentlicher Fuss- und Radweg.

## Dichte

Mit der Überbauung der weitgehend unbebauten Wiese wurde eine Baulücke geschlossen. Die Wohnzone W4 hätte auf jeder Parzelle eine Ausnützung von 0,8 ermöglicht. Dadurch wäre aber ein grosser Dichtesprung zwischen der Überbauung und dem bestehenden Quartier entstanden. Das realisierte Neubauquartier weist zwar insgesamt eine Dichte von 0,82 auf, auf der Seite der benachbarten Gebäude sind die Höhen jedoch abgestuft. Das ist der parzellenübergreifenden Gestaltungsplanung zu verdanken. Diese verteilte die Dichte unregelmässig: Entlang des Bahndamms ist sie höher als direkt an der Habsburgerstrasse. Die 106 Wohnungen in den neun Bauten werden heute weitestgehend zum Wohnen genutzt, obwohl stilles Gewerbe zulässig ist. Dank dem Freiraumkon-

zept ist das Verhältnis zwischen versiegelten Flächen und Grünräumen ausgewogen. Ob die Einwohnerschaft den Aussenraum und den Pavillon mit Gemeinschaftsraum nutzt, konnte die Stadtverwaltung nicht sagen.

### Qualität

Die wesentlichen Merkmale des Quartiers wurden während der Testplanung identifiziert und in die Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans aufgenommen. So finden sich darin Angaben zur Ausnützung und Einordnung der Neubauten, zur architektonischen Gestaltung, zum Aussenraum und zu dessen Pflege, zur Mobilität sowie zum Lärmschutz. Die Gestaltungsplanvorschrift verlangt, dass die Gebäude im Baubereich Ost zur Abschirmung des Bahnlärms mindestens fünfgeschossig sein müssen. Die Neubauten im Baubereich West sollen maximal vier Stockwerke aufweisen. So sorgen sie für einen guten Übergang zum Bestand des restlichen Quartiers. Vorschriften zur Wohnungsvielfalt oder zum Nutzungsmix fehlen hingegen. Die gute Aussenraumqualität fördert die Biodiversität und ist dem gelungenen Freiraumkonzept zu verdanken.

### Wirtschaftlichkeit

Obwohl ursprünglich geplant war, die Bauten in Etappen zu erstellen, wurden sie fast zeitgleich errichtet. Die Nachfrage nach Wohnraum im Einflussbereich der beiden Metropolitanregionen Zürich und Basel war damals hoch. Auch Investoren waren schnell gefunden. Einer von ihnen ist die Pensimo Management AG, die bekannt ist für ihre langfristige und nachhaltige Anlagestrategie – ein guter Indikator für ein nachhaltiges Projekt. Über die erwartete Rendite lässt sich nichts sagen.

# Zusammenfassung

Die Überbauung Habsburgerstrasse wurde nach mehrjähriger Planung im Jahr 2014 fertiggestellt. Ihre Mikrolage in Brugg ist zwar peripher, doch im grösseren Kontext eignet sich Brugg sehr für die Verdichtung. Trotz klarer rechtlicher Grundlagen vermochte die Abteilung Planung und Bau der Stadt Brugg die Eigentümer vom Mehrwert einer Gestaltungsplanung zu überzeugen. Die Grundeigentümer stellten für die übergeordnete Planung ihre individuellen Absichten und unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen zurück. Sie übernahmen die Kosten für das Lärmgutachten, die Testplanung, den Gestaltungsplan und das Freiraumkonzept. Dafür sprach die Stadt ihnen eine leicht höhere Ausnützung zu, zahlte 20 Prozent der Kosten der Testplanung und übernahm die Federführung im Planungsprozess.

Für eine ökologisch wertvolle und ansprechende Gestaltung des Grün- und Aussenraums forderte der Gestaltungsplan ein Freiraumkonzept. An dessen Erarbeitung waren alle Grundeigentümer beteiligt.

---

### Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Eine Baulücke an einer lärmbelasteten Lage wurde mit einer städtebaulich gelungenen Siedlung relativ dicht überbaut.
- Die Gestaltungsplanung wurde ohne gesetzlichen Auftrag erarbeitet.
- Die Gemeinde betrieb durch den Kauf des Zeughausareals eine aktive Bodenpolitik und erhielt so weitgehende Mitsprachemöglichkeiten im Planungsprozess.
- Die Grundeigentümer zeigten sich interessiert an einer Zusammenarbeit und waren stets kooperationsbereit.
- Der detaillierte Gestaltungsplan erlaubte eine logische und nachvollziehbare Entwicklung.

### Weiterführende Informationen

2007. Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan «Habsburgerstrasse». Metron AG, Brugg.

2008. Gestaltungsplan Habsburgerstrasse Brugg, Planungsbericht. Metron AG, Brugg

2006. Synthesebericht Testplanung, Entwicklungsplanung Habsburgerstrasse Brugg. Metron AG, Brugg.