



planung@martipartner.ch
www.martipartner.ch

THOMAS RUBIN SIA FSU
SUSANNE HAGEDORN FSU
LIDIA RÄBER FSU SIA
THOMAS MEIER SIA FSU

MITARBEIT
CORDULA PÜSTOW FSU SIA

Stadt Lenzburg
Abteilung Stadtplanung & Hochbau
Kronenplatz 24
5600 Lenzburg

Zürich/Lenzburg, 26. Mai 2021

Lenzburg, Gestaltungsplan Bezirksgericht Lenzburg **Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan gemäss § 8 Abs.3 BauV**

Grundeigentümerin	Einwohnergemeinde Lenzburg
Bauherrschaft	Kanton Aargau, Abteilung Immobilien Aargau
Gestaltungsplan	PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich
Generalplaner	ARGE Herzog Architekten + am-architektur, Zürich/Lenzburg
Richtprojekt Architektur	ARGE Herzog Architekten + am-architektur, Zürich/Lenzburg
Richtprojekt Umgebung	Ort AG für Landschaftsarchitektur, Zürich

1. Auftrag

Der Leiter der Abteilung Stadtplanung & Hochbau hat uns gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV beauftragt, eine fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplanentwurf zu erstellen. In der Stellungnahme ist darzulegen, ob und wie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis als nach Regelbauweise führen.

Nach einer umfassenden Standortevaluation mit nachfolgendem Architekturwettbewerb liegen nun ein Richtprojekt sowie ein Gestaltungsplanentwurf für den Gerichtsneubau auf dem noch unüberbauten Areal am Tunnelweg vor (westlich des Freiämterplatzes und nördlich der Kernumfahrung Altstadt).

2. Unterlagen

Für die Beurteilung stehen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

Gestaltungsplanentwurf der PLANAR AG für Raumentwicklung vom 10.5.2021

- Situationsplan 1:500 (Genehmigungsinhalt)
- Sondernutzungsvorschriften (SNV, Genehmigungsinhalt)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Orientierungsinhalt)

Richtprojekt Architektur vom 12.3. 2021 (wegleitender Inhalt)

- Grundrisse 1:100 (2. UG, 1. UG, EG, 1. OG, 2. OG, Dachaufsicht)
- Ansichten 1:100 (Ost, Nord, Süd, Südost, West)
- Schnitte 1 bis 6 1:100

Richtprojekt Umgebung von 12.3.2021 (wegleitender Inhalt)

- Situation Umgebung 1:200
- Situation Umgebung-Werkleitungen 1:200
- Schnitte 1:200 und Referenzbilder

3. Lage und Bestandesbauten

Das 0.5 ha grosse Gestaltungsplangebiet „Bezirksgericht Lenzburg“ befindet sich westlich des Geschäftshauses „Malaga“, in dem sich u.a. die Kantonspolizei befindet und welches an den Freiämterplatz grenzt. Im Süden liegt die Kernumfahrungsstrasse (Malagarain, Erlenguttunnel), dahinter die Häusergruppe Erlengut, im Westen das Wohnquartier Marktmatten mit den drei markanten Wohnhochhäusern und im Norden der hohe SBB-Bahndamm.

Das gegen Westen und Norden abfallende GP-Areal wird heute als Grasland genutzt sowie zu einem kleinen Teil als temporäre Lagerfläche. Im Südosten der Parzelle 477 befindet sich eine unterirdische Trafostation, welche in das Untergeschoss des Neubaus integriert werden soll.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Langsamverkehr (Fussgänger und Fahrradfahrer) erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Geschäftshaus „Malaga“, welche in den Tunnelweg mündet. Für den Langsamverkehr besteht – neben dem Strassennetz – talabwärts der Zugang Tunnelweg von der Bahnunterführung her, eine Verbindung über das Marktmattenquartier Richtung Bahnhof und eine Verbindung über die Überdachung der Kernumfahrung (Erlenguttunnel) in die nahe gelegene Altstadt.

4. Zonenvorschriften

4.1 Rechtskräftige Bauordnung

Zur Beurteilung des Gestaltungsplanes und namentlich dessen Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan sind primär folgende Vorschriften der Bauordnung Lenzburg vom 22. Mai 1997 zu beachten:

Der Gestaltungsplanperimeter befindet in der Spezialzone Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain sowie in der Grünzone. Für die Spezialzone wurde ein Strukturplan erlassen.

§ 7 Strukturpläne

2 Die Strukturpläne zeigen das anzustrebende städtebauliche Grundmuster auf, insbesondere die erhaltenswerten Bauten, die Standorte für Neubauten und die Freiräume.

3 Von der im Plan vorgesehenen Struktur kann abgewichen werden, sofern eine städtebaulich gleichwertige Lösung aufgezeigt wird. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommission.

Im Strukturplan sind im Bereich des GP-Areales eine „Bauoption für Neubauten“, eine „Freifläche“ (zu erhalten oder neu zu schaffen), Fusswegverbindungen (inzwischen realisiert) und Bäume / Hecken ersichtlich. Im Gestaltungsplan sind genau diese Elemente enthalten. Nur die Abgrenzung des geplanten Baufeldes Hochbau entspricht nicht genau der Bauoption, die im Strukturplan eingezeichnet ist. Die vorgesehene Abweichung ist gemäss Abs.3 möglich, da eine gleichwertige Lösung in einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren entwickelt wurde.

§ 10 Tabelle der Zonenvorschriften, Spezialzone Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain

Gebäudehöhe 14.5 m; Firsthöhe 16.0 m; Empfindlichkeitsstufe III

Die Gebäudehöhe wird um 3 m überschritten, was im Rahmen eines GP gemäss § 8 Abs.2 BauV zulässig ist. Das Gebäude weist weder ein Dachgeschoss noch ein Attikageschoss auf. Deshalb kommt die Vorschrift zur Firsthöhe nicht zur Anwendung.

§ 21 Spezialzone Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain

1 Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig.

2 Die Gebäude sind so zu erstellen, dass eine für Fussgänger und Geschäfte attraktive Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt entsteht. Die gewünschte Struktur ist im Strukturplan „Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain“ festgehalten.

3 Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.

Diese Vorschrift wird eingehalten.

Für die Grünzone gilt § 26 BNO. Auszug Abs.1:

1 Die Grünzonen dienen der Erholung, dem Landschaftsschutz und/oder der Trennung von Baugebieten.

Der GP respektiert diese Grünzone.

4.2 Geplante Bau- und Nutzungsordnung

Zur Zeit erfolgt eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung, Stand Einwendungsverhandlungen nach öffentlicher Auflage vom 5. November bis 7. Dezember 2020. Die Vorlage hat den Konkretisierungsgrad, dass der GP diese Gesamtrevision nicht negativ präjudizieren darf und dass er deren Zielsetzungen erfüllen muss.

Die Ziele, die im § 19 BNO_{neu} formuliert sind, können dem Planungsbericht zum GP entnommen werden (vgl. Kap. 2.2.2). Danach dient die Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga der Aufwertung und Stärkung der Achse Bahnhof – Altstadt. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Betriebsnutzungen und für Wohnen. Für die spezifischen örtlichen Festlegungen wie beispielsweise Städtebau und Freiraum, insbesondere aber zur Bestimmung des konkreten Nutzungsmasses, kann der Stadtrat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (insbesondere Wettbewerbe oder Studienauftrag) einfordern.

Ein Projektwettbewerb wurde 2014 unter Federführung des Kantons Aargau durchgeführt. Im Jahr 2016 erfolgte für das Siegerprojekt eine Projektoptimierung. Das heutige Richtprojekt basiert auf diversen Projektüberarbeitungen (vgl. Planungsbericht Kap. 3.2 und 3.3).

5. Richtprojekt

Geplant ist ein fünfeckiges Solitärgebäude mit 3 Vollgeschossen, zwei teilweise sichtbaren Untergeschossen und einem auskragenden Flachdach. Im Westen des Areales gegen das Marktmattenquartier entsteht ein öffentlich nutzbarer Park, der bis zur Westfassade des Neubaus für das Bezirksgericht reicht und in dem viele Bäume gepflanzt werden sollen. Die ortsbauliche Einbindung in das Ortsbild und die Architektur sind im Planungsbericht ausführlich beschrieben (vgl. insbes. Kap. 4.) Die Zonierung Spezialzone / Grünzone des rechtskräftigen und des geplanten Bauzonenplanes wird respektiert.

Wir begrüßen, dass die Gestaltungsqualität der Richtprojekte Architektur und Umgebung des Richtprojektes für die Beurteilung von Bauvorhaben gemäss den Sondernutzungsvorschriften (SNV) wegweisend sein muss (vgl. § 9 SNV Architektur/Städtebau und 11 SNV Freiräume).

6. Beurteilung der Abweichungen von der Regelbauweise

In einem Gestaltungsplan ist ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erzielen. Dabei darf die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt werden und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Nachfolgend werden die Abweichungen von der Regelbauweise aufgeführt und bewertet.

6.1 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14.5 m gemäss § 10 Bauordnung (BO). Gemäss BNO_{neu} wird diese Höhe generell auf 17.0 m erhöht.

Gemäss § 8 Abs.1 SNV beträgt die maximale zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Baufeldes Hochbau 17.50 m und ist im Situationsplan mit 413.83 Meter über Meer festgelegt. Es ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

Der zulässige Rahmen, den ein Gestaltungsplan gibt, wird bei der vorgesehenen Erhöhung der Gebäudehöhe um 3.00 m eingehalten.

Die vorgesehene Höhenabweichung resultiert aufgrund des stark geneigten Terrains. Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis Oberkante Flachdach gemessen. Gemäss dem Richtprojekt ist das massgebende gewachsene Terrain in der Nordwestecke des Gebäudes (396.33 müM) 6.17 m tiefer als dasjenige des Vorplatzes beim Hauseingang im Südosten (402.50 müM). Der Gebäudeabstand zum nächsten betroffenen Gebäude im Marktmattenquartier (Hochhaus beim Bahndamm) beträgt ca. 29 m. Zum Malagahaus hin beträgt die Gebäudehöhe ab Vorplatz gemessen lediglich rund 11 m.

Die vorliegende Situation zeigt, dass die vorgesehene Höhenabweichung bezüglich dem Auffangen des stark abfallenden Terrains zweckmässig ist und zu den benachbarten Gebäuden hin verträglich.

Wie im Planungsbericht ausgeführt, ermöglicht die geplante Gebäudehöhe den städtebaulichen Zusammenschluss der bestehenden Gebäude um den Freiämterplatz und unterstützt die repräsentative Wirkung des Bezirksgerichtes (Kap. 5.1). Das Modell zeigt die Verhältnisse anschaulich auf.

Wir regen an, dass der Planungsbericht mit Modellfotos ergänzt werden soll. Im Bericht ist nur ein überholtes Modell abgebildet. Der Höhenbezug zum Malagahaus ist auch im Richtprojekt fast nicht ersichtlich (lediglich im Richtprojekt Umgebung, Schnitt B-B).

Die sehr klare Schlussfolgerung ist, dass die Abweichung von der Gebäudehöhe zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt.

6.2 Kantonstrassenabstand

Gemäss § 111 Baugesetz gilt für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen ein Strassenabstand von 6 m. Dieser wird von der Strassengrenze und nicht vom Strassenrand gemessen. Durch Sondernutzungspläne können die Abstände herabgesetzt oder aufgehoben werden, namentlich zum Schutz von Ortsbildern.

Baufeld Hochbauten

Im Bereich des Baufeldes Hochbau wurde im Rahmen des Baus der Kerntangente auch der Radweg entlang des Erlenguttunnels sowie die zugehörige Stützmauer in die Strassenparzelle 1183 integriert. Der Parzellensprung beim Tunneleingang beträgt 5.60 m.

Der Abstand des Baufeldes Hochbau zur Strassenparzelle beträgt rund 5.0 m; derjenige zum Strassenrand über 6 m.

Aufgrund der spezifischen Strassenparzellierung der Kantonsstrasse und namentlich auch des unverrückbaren Erlenguttunnels erachten wir die Festlegung der Baufeldgrenze gegen die Strasse Malagarain und damit die Unterschreitung des generell geltenden Kantonsstrassenabstandes als sachgerecht.

Gemäss dem Planungsbericht wird die Lage des Gebäudes wie im Wettbewerb begründet städtebaulich definiert durch den Bezug zum Freiämterplatz. Durch die Nähe zur Strasse und zum Malagagebäude wird der Platz nach Norden optimal gefasst (Kap. 5.2). Die Lage des Baufeldes Hochbauten ist städtebaulich begründet. Ein grösserer Strassenabstand wäre auch wegen den Geländeverhältnissen und der Garagenzufahrt problematisch.

Baufeld unterirdische Bauten – Bestehende Trafostation

Im Gestaltungsplan wird auch ein Baufeld unterirdische Bauten definiert. Dieses reicht bis an die den Fahrbahnrand. Der Grund dafür ist die bestehende unterirdische Trafostation mit Verteilstation der städtischen Werke Lenzburg (SWL). Diese bestand bereits vor dem Bau der Kerntangente und reicht mit einer Ecke sogar in den Fahrbahnraum hinein.

Die Planung sieht vor, die Trafostation in das 1. Untergeschoss zu integrieren, indem ein Verbindungsbau zwischen dem Parkgeschoss und der Trafostation erstellt wird. Wenn ein Trafo ausgetauscht werden muss, gewährleistet der Zwischenbau die Lieferung und Montage vom Parkgeschoss her.

Mit dem Baufeld unterirdische Bauten wird die bestehende unterirdische Trafostation in einen rechtmässigen Zustand überführt. Dies ist sachgerecht. Einzig die Ecke, die in den Fahrbahnraum ragt, verbleibt weiterhin im Status Bestandegarantie.

Baufeld Vorplatz

Das Baufeld Vorplatz reicht wie das Baufeld unterirdische Bauten bis an den Fahrbahnrand. Dieses Baufeld dient gemäss § 6 Abs.4 SNV der Erschliessung sowie der Adressbildung. Auch Kunst ist in diesem Baufeld gestattet. Die ausdrückliche Sicherung von Kunstobjekten in den SNV ist weitsichtig. So muss der § 67a BauG „erleichterte Ausnahmegewilligung im Unterabstand von Strassen“ nicht zu Hilfe gezogen werden. Im Baubewilligungsverfahren kann für das Kunstwerk im Bedarfsfall ein Rückbaurevers verfügt werden.

7. Beurteilung des Gestaltungsplans

Im Hinblick auf die erforderliche gesamthaft bessere Lösung beurteilen wir nachfolgend die Sondernutzungsvorschriften und den Situationsplan bezüglich spezifischen Qualitätsanforderungen, die bei Baueingaben berücksichtigt werden müssen. Vgl. auch Planungsbericht, Kapitel 6.2, Sondernutzungsvorschriften.

- § 1 Ziel/Zweck
Der Absatz 1 bezieht sich auf § 19 der geplanten BNO. Er sollte auf § 21 der rechtskräftigen Bauordnung Bezug nehmen.
- § 2 Richtprojekt
Das sehr sorgfältig erarbeitete Richtprojekt bekommt einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung der Baueingaben, was wir sehr begrüssen Vgl. §§ 9 und 11.
- § 9 bis 10 Gestaltungsanforderungen an den Baukörper
Die Vorschriften und Beurteilungskriterien gewährleisten, dass die im Richtprojekt aufgezeigten Qualitäten eingefordert werden können.
- § 11 Freiräume
Die Vorschriften und Beurteilungskriterien gewährleisten, dass die im Richtprojekt aufgezeigten Qualitäten eingefordert werden können.
- § 12 Grünbereich
Der Perimeter des Grünbereiches geht über die Abgrenzung der Grünzone gemäss Bauzonenplan hinaus.

§ 13 Parkfläche

Die Bevölkerung erhält einen neuen Park. Die Vorschriften stellen die Mindestparkfläche sicher sowie eine kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung.

§ 14 bis 17 Bepflanzung, ökologische Ausgleichsflächen, Umgebungsplan

Die Anforderungen an den mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungsplan sind hoch.

§ 18 bis 21 Erschliessung / Parkierung

Die bestehende Verkehrserschliessung des Malagahauses von der Kantonsstrasse Malagarain her kann mitbenutzt werden. Dies ist haushälterisch.

§ 22 bis 25 Umwelt

§ 23 Nachhaltigkeit: Sehr begrüßenswert ist, dass ein erhöhter Nachhaltigkeitsstandard wie z.B. Minergie-P-ECO oder Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) vorgeschrieben wird. Das Richtprojekt sieht die Hybridbauweise vor (Sockel Beton, Hochbau Holz).

§ 26 Fachgutachten

Die aus unserer Sicht zweckmässige Qualitätssicherung besteht darin, dass der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren ein Fachgutachten einholen kann.

8. Zusammenfassung

Das 0.5 ha grosse Gestaltungsplangebiet „Bezirksgericht Lenzburg“ befindet sich westlich des Geschäftshauses „Malaga“, welches an den Freiämterplatz grenzt.

Das in einem Wettbewerbsverfahren und diversen Überarbeitungen erstellte Richtprojekt erläutert die spezifische Bebauungsart, die Gestaltung des Freiraumes sowie das Erschliessungssystem in angemessener Weise. Wir begrüßen, dass das Richtprojekt bezüglich Gestaltungsqualität in den Sondernutzungsvorschriften als begleitend bezeichnet wird.

Der im GP ausgeschiedene Perimeter Grünbereich ist grösser als die im Bauzonenplan ausgeschiedene Grünzone. Die öffentlich zugängliche Parkfläche in diesem Grünbereich ist identitätsstiftend.

Die bestehende Erschliessung des Malagahauses von der Kantonsstrasse Malagarain her kann mitbenutzt werden. Das Erschliessungssystem beansprucht deshalb im GP-Perimeter wenig Aussenraumfläche.

Die maximale Gebäudehöhe weicht von der Grundordnung der Spezialzone Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain gemäss Bauordnung vom 22. Mai 1997 um 3 m ab und von der geplanten BNO, Stand öffentliche Auflage erfolgt, um 0.5 m. In der vorliegenden städtebaulichen Situation ist diese Abweichung, die vom stark abfallenden Terrain gegen Nordwesten verursacht wird, erwünscht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist wegen den sehr grossen Gebäudeabständen zum tangierten Markmattenquartier verträglich.

Die kleine Unterschreitung des Kantonsstrassenabstandes des Baufeldes Hochbau entsteht, weil die Strassengrenze sich nicht mit dem Strassenrand deckt. Die Begrenzungslinie des Baufeldes Hochbau ist städtebaulich begründet.

Mit dem Baufeld unterirdische Bauten wird die bestehende Trafostation mit Verteilstation der städtischen Werke Lenzburg in einen rechtmässigen Zustand überführt. Dies ist sachgerecht.

Die Sondernutzungsvorschriften enthalten diverse wertvolle Vorgaben zur Gestaltungsqualität, dies in den Bereichen Bebauung und Gestaltung, Freiräume / Umgebung, Erdschliessung / Parkierung und Umwelt.

Fazit: Mit dem sorgfältig erarbeiteten Gestaltungsplan «Bezirksgericht Lenzburg» wird ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch deutlich besseres Ergebnis erzielt als bei einer Überbauung nach Regelbauweise.

Zürich / Lenzburg, 26. Mai 2021

Marti Partner Architekten und Planer AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Meier', written in a cursive style.

Thomas Meier