

Kurzkonzept Höhere Bauten

Erläuterungsbericht



Titelbild: Vogelperspektive im 3D-Modell auf Kaiseraugst; Gebäude klassiert nach Höhen gemäss 3D-Geometrien
(Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)

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
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH
Martin Baumgartner, MSc Geographie UZH

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Auftrag	4
1.2	Vorgehen und Abgrenzung	4
2	Herleitung Terminologie Hochhäuser und Höhere Bauten	5
2.1	Höhen in der Regelbauweise	5
2.2	Übergeordnete Bestimmungen	5
2.3	Städtebauliche Auslegung	6
2.4	Begriffsfestlegung	6
3	Ermittlung von Prüfgebieten durch raumplanerische Eingrenzung	7
3.1	Zonierung	7
3.2	ISOS	8
3.3	Erschliessung	9
3.4	Landschaft	11
3.5	Ergebnis der raumplanerischen Eingrenzung	12
4	Reflexion der Prüfgebiete	13
4.1	Vertiefende Betrachtung der Prüfgebiete	14
4.2	Synthese und Empfehlungen	23

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Auftrag

Siedlungsentwicklung nach Innen
Revision der Nutzungsplanung

Um dem übergeordneten raumplanerischen Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen nachzukommen, werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich Möglichkeiten für verdichtetes und qualitativ hochwertiges Bauen geschaffen.

Beantwortung der Frage nach
Nutzungskonzentration

Das Kurzkonzept Höhere Bauten klärt im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision die Frage, wo aus raumplanerischer Sicht Nutzungskonzentrationen in Form von Hochhäusern und Höheren Bauten in Kaiseraugst prioritär denkbar sind. Die Konzentration von Nutzungen kann einerseits zwecks Nutzungsintensivierung und andererseits zur Schaffung von siedlungsinternen Freiräumen erfolgen.

1.2 Vorgehen und Abgrenzung

Herleitung Terminologie

Zur Klärung des Sachverhaltes werden die Begriffe Hochhäuser und Höhere Bauten im Kontext von Kaiseraugst definiert. Dazu werden die Bauzonensystematik und verschiedene übergeordnete Kriterien herangezogen.

Ermittlung von Prüfgebieten

Mit einem schrittweisen Evaluationsverfahren werden anhand planerischer Kriterien Prüfgebiete ermittelt, welche in einer vertieften Reflexion beurteilt werden. Als Eingrenzungskriterien werden die Zonierung, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), die Erschliessung sowie landschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Reflexion der Prüfgebiete

Die Prüfgebiete, welche in etwa der Grösse von Kleinquartieren entsprechen, werden anhand grober städtebaulicher Kriterien auf deren Eignung für Hochhäuser und Höhere Bauten beurteilt. Das Ergebnis wird in Form einer Synthesekarte festgehalten.

Empfehlungen

Um die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Kurzkonzept in der Nutzungsplanung umsetzen zu können, werden Empfehlungen zuhanden von Formulierungen in der Bau- und Nutzungsordnung abgegeben.

Abgrenzung

Das Kurzkonzept stellt eine planerische Gesamtschau zur Verortung von denkbaren Eignungsräumen von deutlich über die Regelbauweise hinausgehenden Bauten dar. Es beantwortet jedoch nicht die Frage nach der genauen städtebaulichen Setzung von Höheren Bauten und Hochhäusern, weswegen beispielsweise keine Baulinien gemäss BauV § 30 vorgeschlagen werden. Die Nachfrage im Allgemeinen und eine allfällige Setzung im Besonderen, sollen im Rahmen konkreter Projekte geklärt werden, da sich je nach Konstellation unterschiedliche Bedürfnisse ergeben und die Möglichkeit bestehen soll, darauf individuell reagieren zu können.

2 Herleitung Terminologie Hochhäuser und Höhere Bauten

2.1 Höhen in der Regelbauweise

Regelbauweise

Aus dem Entwurf der Bau- und Nutzungsordnung (Stand Februar 2019) der laufenden Gesamtrevision geht hervor, dass in den regulären Wohn-, Misch- und Gewerbe-zonen Gesamthöhen von 11 bis 22 m erlaubt sind. In der Spezialzone Liebrüti, welcher ein bestehender Gestaltungsplan zugrunde liegt, können Fassadenhöhen von bis zu 80 m realisiert werden. In der Ortskernzone richtet sich die Fassaden- und Gesamthöhe nach der vorhandenen Bausubstanz, in der Zone für öffentliche Bauten legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen die Masse wie folgt fest:

Bauzone	Fassadenhöhe (m)	Gesamthöhe (m)
Bahnhofszone	11	17
Wohnzone W2	7	11
Wohnzone W2+	7 (10)	11
Wohnzone W3	10	14
Wohnzone W4	12	16
Spezialzone Junkholz	12	-
Wohn- und Arbeitszone WA	20	20
Arbeitszone	22	-
Spezialzone «Liebrüti»	80	-

Tabelle 1: Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung (Stand Februar 2019)

Mehrhöhen für qualitative Innenentwicklungen

Mit BNO § 4 Abs. 2 (Stand Februar 2019) wird dem Gemeinderat ein Instrument gegeben, mit welchem er im Rahmen von Gestaltungsplänen bei Erreichung von städtebaulich guten Lösungen zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen kann. Davon ausgeschlossen sind die Wohnzonen W2 und W2+ sowie die Ortskernzone.

2.2 Übergeordnete Bestimmungen

Keine Definition von Hochhäusern im kantonalen Richtplan, dem BauG oder der BauV

Der Kantonale Richtplan, das Baugesetz und die Bauverordnung des Kantons Aargau (BauG, BauV) kennen keine Definitionen von Hochhäusern oder Höheren Bauten. In der kantonalen Brandschutzverordnung (BSV) unter § 4 lit. f wird bezüglich Hochhäuser auf die Brandschutznorm § 13 Abs. 3 lit. c verwiesen. Diese definiert ein Hochhaus als eine Baute mit einer Gebäudegeometrie von mehr als 30 m Gesamthöhe. Ab dieser Höhe sind erhöhte brandschutztechnische Anforderungen einzuhalten.

2.3 Städtebauliche Auslegung

Kontext, Proportionen und Mehrhöhe

Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine exakte Definition, ab welcher Höhe eine Baute ein Hochhaus ist. Ein zwölfgeschossiges Gebäude mag in einer Zentrumszone mit viergeschossiger Regelbauweise durch seine Überhöhe gegenüber der zonenbestimmenden Bebauungsstruktur als Hochhaus betrachtet werden, während ein zwölfgeschossiges Gebäude im innerstädtischen Ballungsraum unter einer Vielzahl noch höherer Gebäude nur noch eine untergeordnete raumprägende Funktion einnimmt. Ein weiterer Faktor, welcher zur Wahrnehmung einer Baute als Hochhaus beiträgt, ist die Proportion der Bautengrundfläche in Relation zur Höhe. Schmale Bauten werden schneller als Hochhäuser wahrgenommen als solche mit einer grossen Bodenauffläche. Generell kann gesagt werden, dass Hochhäuser eine beachtliche Mehrhöhe gegenüber umliegenden Bauten haben müssen.



Abb. 1: Höhe in Relation zum Kontext (links), Proportionen (rechts) (Quelle: CTBUH)

2.4 Begriffsfestlegung

Definition

Mit der Regelbauweise können – mit Ausnahme der Spezialzone Liebrüti – Bauten mit Gesamthöhen von 11 bis 22 m realisiert werden. Die erlaubten 80 m Fassadenhöhe in der Spezialzone Liebrüti übersteigen somit um ein Mehrfaches das Mögliche aus den anderen Bauzonen. Unter Berücksichtigung der Brandschutznorm wird für das Kurzkonzept die Terminologie gemäss Abb. 2 verwendet.

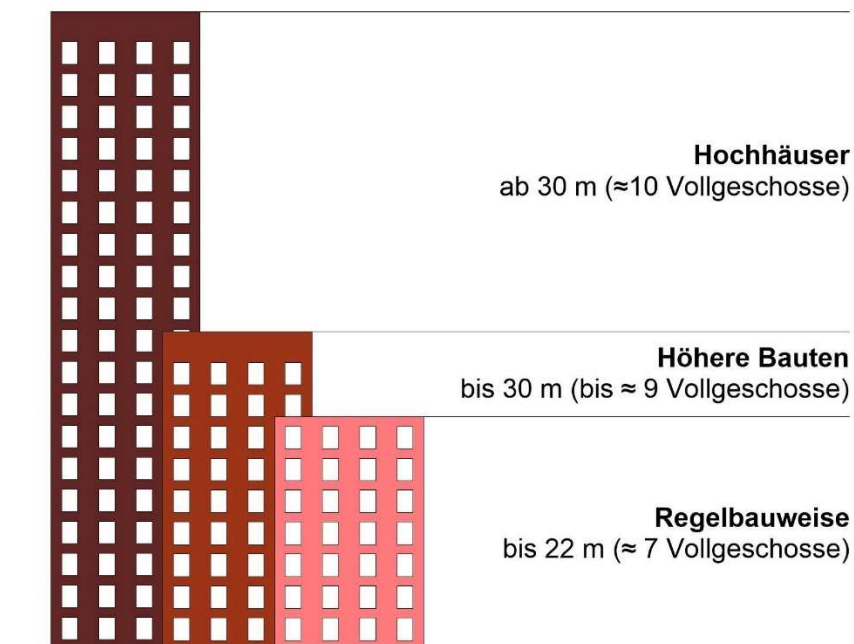


Abb. 2: Höhenstruktur nach Regelbauweise (Quelle: Entwurf BNO Stand Februar 2019, Geodaten Kt. AG und BL)

3 Ermittlung von Prüfgebieten durch raumplanerische Eingrenzung

Schrittweises
Eingrenzungsverfahren

Bei der Ermittlung von geeigneten Gebieten für Hochhäuser und höhere Gebäude gilt es, eine Vielzahl von planerischen und städtebaulichen Kriterien zu berücksichtigen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird ein schrittweises Evaluationsverfahren zur Ermittlung von Eignungsgebieten angewandt. Mit jedem der folgenden Evaluationsschritte wird das Eignungsgebiet eingegrenzt:

- Grundzonierung (Wahrung Planbeständigkeit)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- Landschaftliche und topographische Aspekte

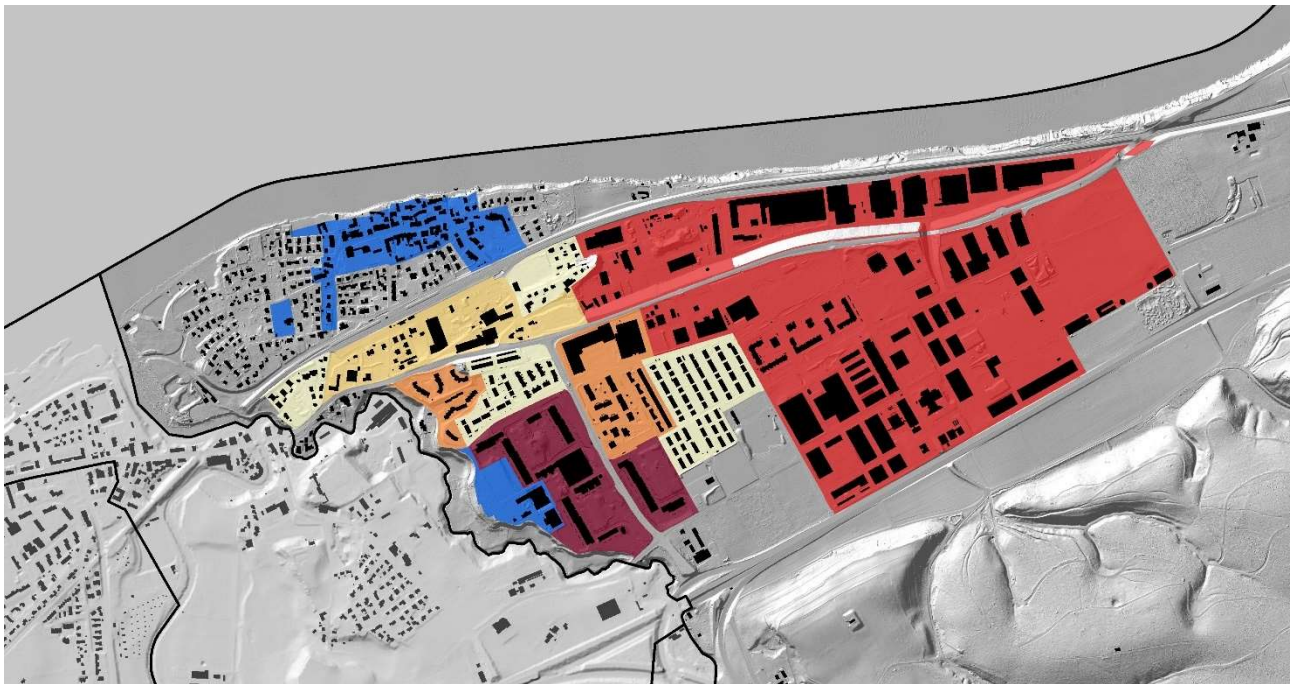
Vertiefende Betrachtungen

Die aufgrund der raumplanerischen Eingrenzung erhaltenen Prüfgebiete werden in Kap. 4 einer vertiefenden Betrachtung hinsichtlich Eignungspotenzial unterzogen.

3.1 Zonierung

Mindestens dreigeschossige
Zonen

Zur Ermittlung von Prüfgebieten wird in einem ersten Schritt die Zonierung des Siedlungsgebietes berücksichtigt. Zur Wahrung der Planbeständigkeit gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung nach RPG Art. 21 Abs. 2 werden nur Zonen berücksichtigt, in welchen nach Regelbauweise mindestens dreigeschossige Bauten (Annahme pro VG: 3,2 m Fassadenhöhe) realisiert werden können oder sonstige, sinngemässe Vorschriften gelten (Ortskernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). In Abb. 3 sind die Höhenstrukturen nach Regelbauweise der berücksichtigten Zonen dargestellt.



Fassadenhöhen: 10 m 11 m 12 m 22 m 80 m sonstige

Abb. 3: Höhenstruktur nach Regelbauweise (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

Aufgrund der Zonierung ergibt sich folgender Stand der raumplanerischen Eingrenzung:

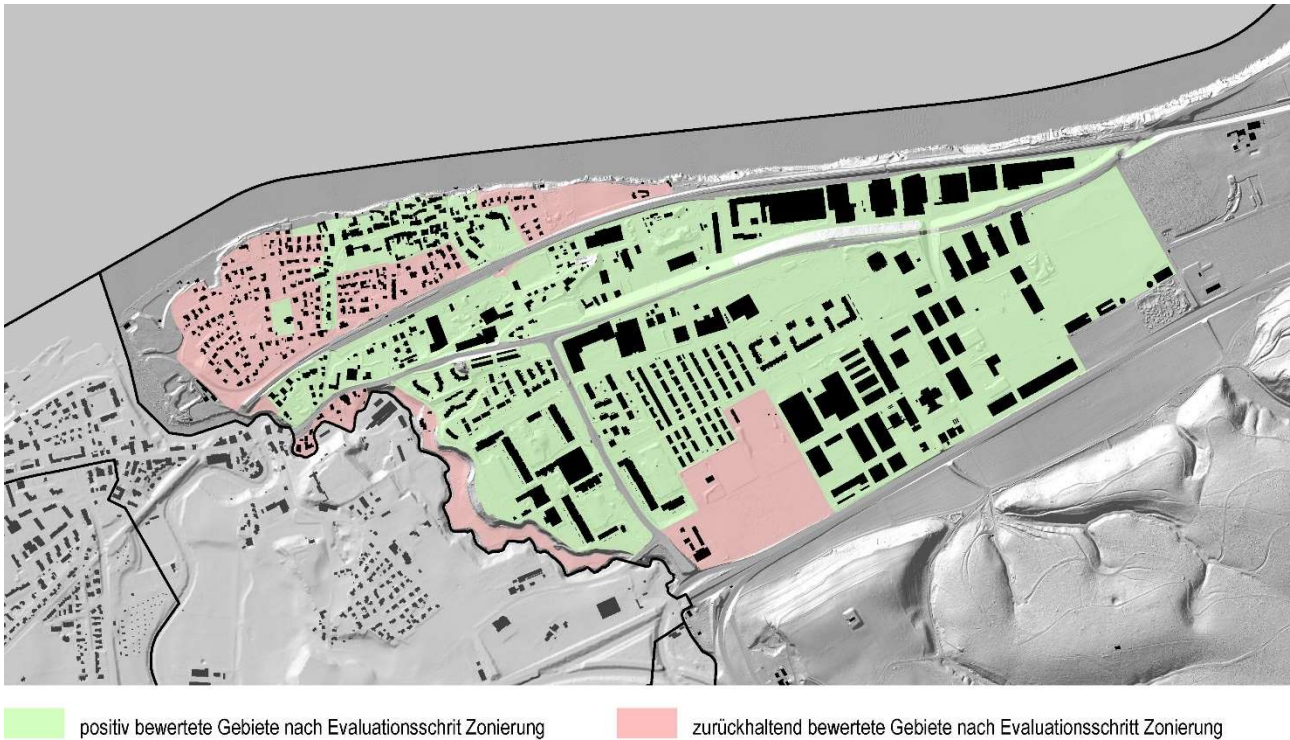


Abb. 4: Mögliche Eignungsgebiete aufgrund der Zonierung (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

3.2 ISOS

ISOS im Ortskern

Mit Ausnahme der Bahnhofsguppe konzentriert sich das ISOS mit Publikationsjahr 1988 auf das Gebiet nördlich der Bahnlinie. In den Perimetern der schützenswerten Bebauung 0.2 – 0.4 ,1 und 1.1 soll insbesondere die Substanz und Struktur der Bebauung erhalten werden. In den Umgebungsschutz I bis IV sind insbesondere die wesentlichen Eigenschaften (Freihaltung von Bebauung, Erhalt bestehender Nutzungen) zu erhalten.

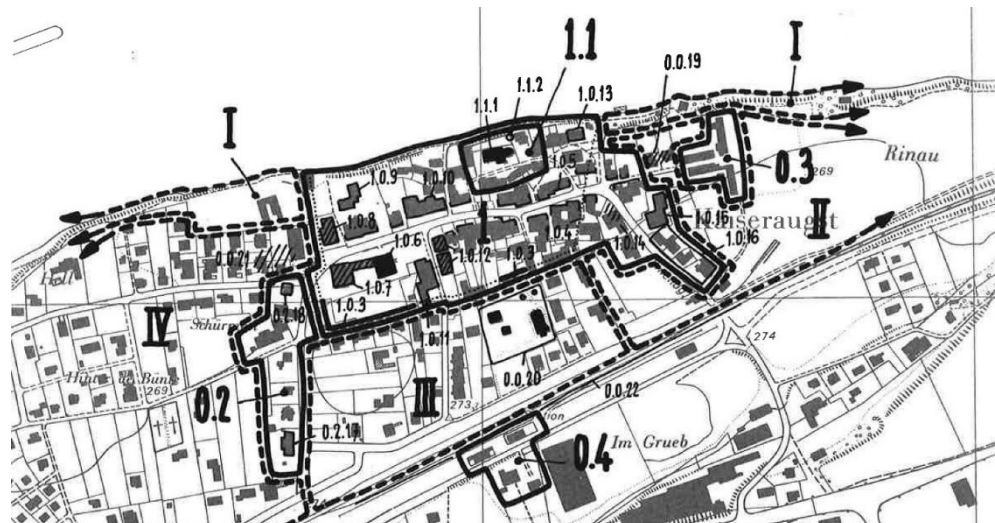


Abb. 5: Ausschnitt aus dem ISOS (Quelle: ISOS)

Aufgrund des Schutzstatus der Bebauung sind in den Perimetern 0.2 – 0.4 ,1 und 1.1 Höhere Bauten und Hochhäuser nicht möglich. Um der nationalen Bedeutung des Ortsbildes Rechnung zu tragen werden in den Umgebungsschutzzonen die öffentlichen Interessen des Ortsbildschutzes gegenüber den öffentlichen Interessen der Innenentwicklung höher gewertet.

Unter Berücksichtigung des ISOS ergibt sich folgender Stand der raumplanerischen Eingrenzung für Höhere Bauten und Hochhäuser:

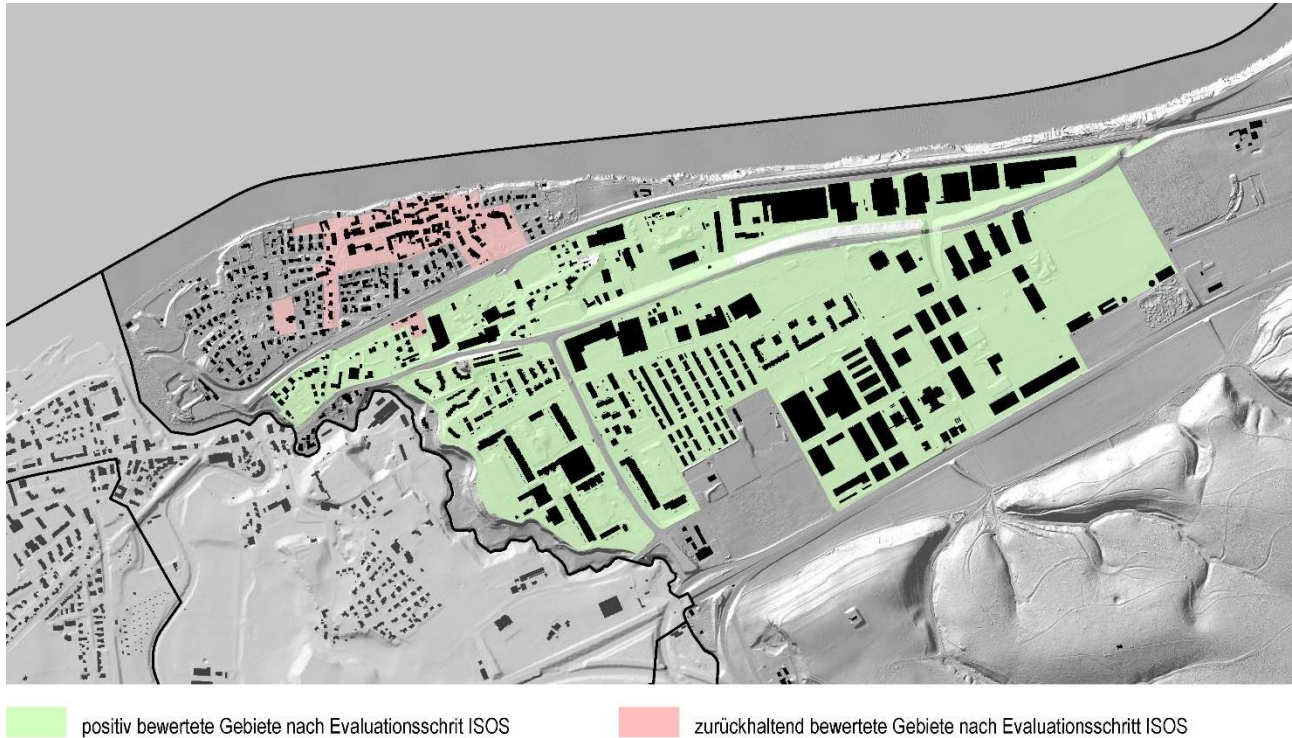


Abb. 6: Mögliche Eignungsgebiete aufgrund der Zonierung und des ISOS (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

3.3 Erschliessung

Mindestens ÖV-Güteklasse C

Zum Wohnen und Arbeiten genutzte Höhere Bauten und Hochhäuser generieren einen nicht zu vernachlässigenden Mobilitätsfluss. Um einen signifikanten Anteil der Mobilität über den öffentlichen Verkehr abwickeln zu können, haben Eignungsgebiete erhöhte Anforderungen an die Mobilität zu erfüllen. Als Schwellenwert soll die Güteklasse C erreicht werden. Der Bahnhof Kaiseraugst sowie die Bushaltestellen Liebrüti, Sagerweg und Hoffmann-La Roche verfügen über die nötige Angebotsqualität.



Abb. 7: ÖV-Güteklassen und Haltestellen (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

Unter Einhaltung der ÖV-Güteklasse C ergibt sich folgender Eingrenzungsstand:

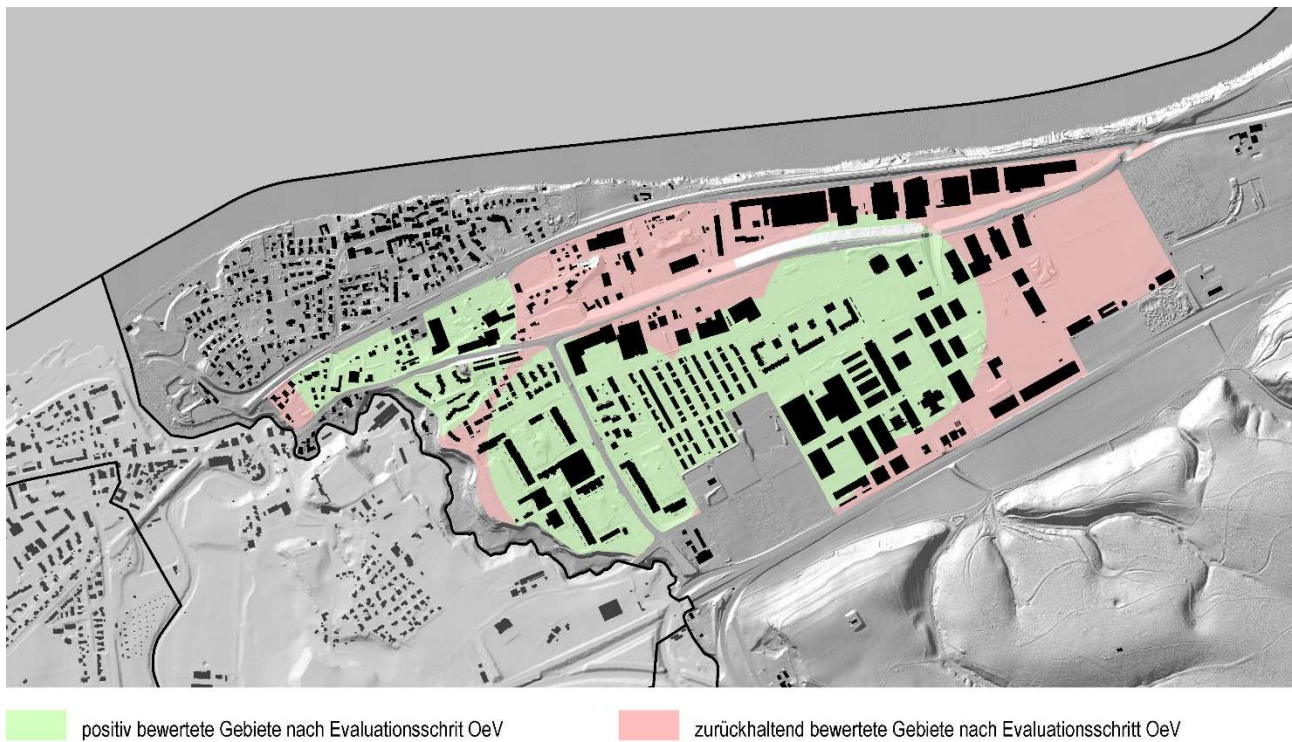


Abb. 8: Mögliche Eignungsgebiete aufgrund der Zonierung, des ISOS sowie der Erschliessung (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

3.4 Landschaft

Naturräumliche Aspekte

Das Siedlungsgebiet von Kaiseraugst bettet sich zwischen dem nördlich durchfließenden Rhein und den sich südlich erhebenden Hügelzügen auf mehreren, flachen Rheinterrassen ein. Der Violenbach bildet mit seinem Ufergehölz einen grünen Korridor vom Rhein bis zur Talöffnung nach Giebenach. Die Autobahn A3 begrenzt gegen Süden das Siedlungsgebiet und bildet eine markante Zäsur. Südlich der Autobahn beginnt bereits – nach einer Feldtiefe – der bewaldete Rifelderhübel. Deutlich erhöht gegenüber dem Siedlungsgebiet und teilweise durch bestockte Flächen abgetrennt, befindet sich der Zelglihof, welcher in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung liegt (LkB gemäss kantonalem Richtplan). Die verhältnismässig kleine Landschaftskammer richtet sich jedoch mehr nach Giebenach als nach Kaiseraugst aus. Aufgrund von landschaftlichen Aspekten werden keine weiteren Eingrenzungen vorgenommen.

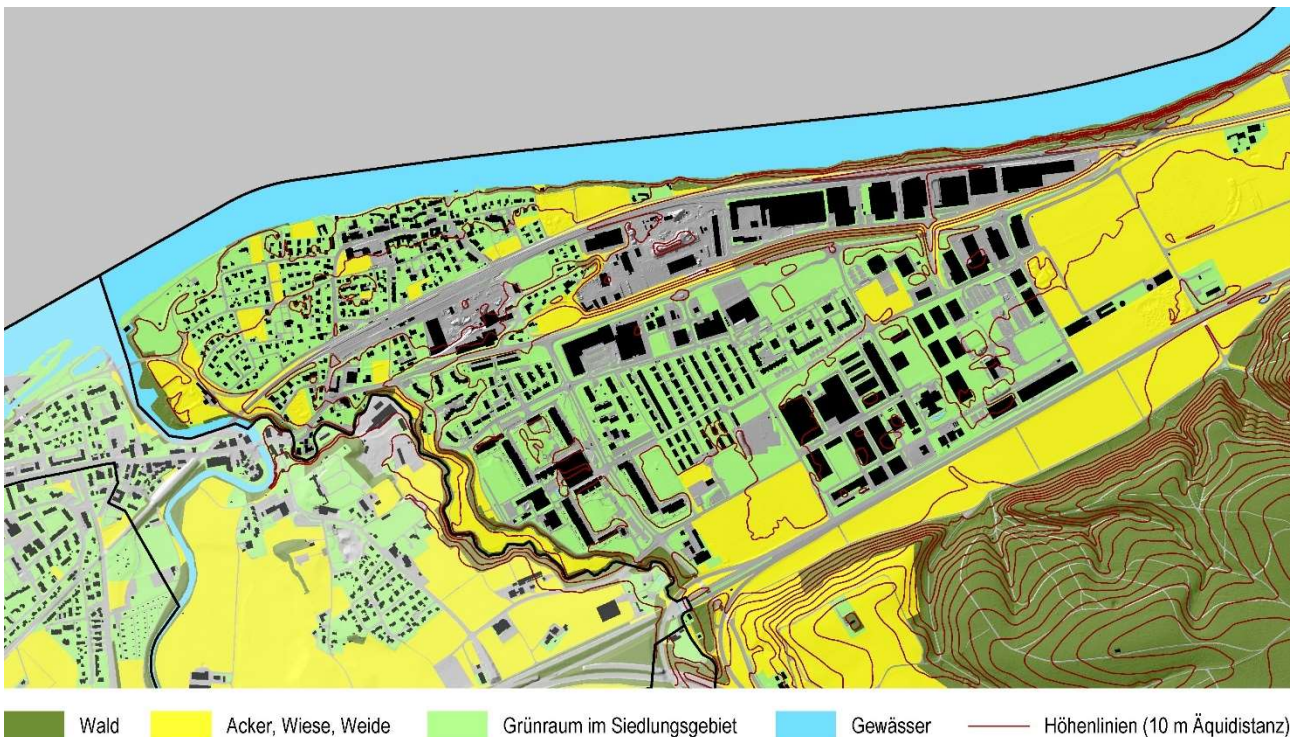


Abb. 9: Naturraum (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

Terrain

Die sich vom Rhein erhebenden Terrassen lassen das Terrain gegen Süden stufenhaft ansteigen. Die markanteste Stufe ist unmittelbar nördlich der Landstrasse mit einem Geländesprung von rund 17 m zu finden. Besonders exponierte Stellen im Siedlungsgebiet aufgrund des Terrains sind jedoch nicht zu finden. Entsprechend werden aufgrund des Terrains keine weiteren Eingrenzungen vorgenommen.

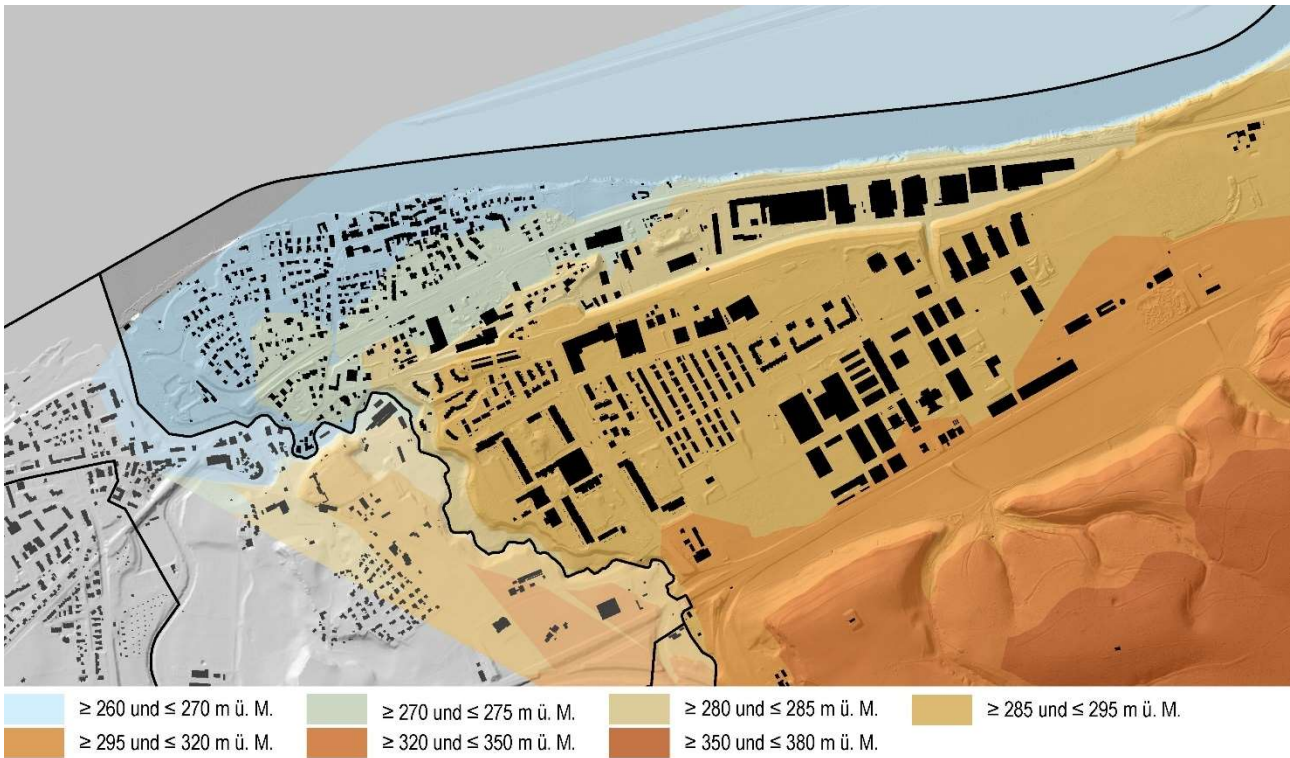


Abb. 10: Terrain (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

3.5 Ergebnis der raumplanerischen Eingrenzung

Basierend auf den vorangegangenen Eingrenzungsschritten resultiert folgende Ausgangslage zur Bestimmung von Prüfgebieten und deren Reflexion:



Abb. 11: Positiv und zurückhaltend bewertete Gebiete nach der raumplanerischen Eingrenzung (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

4 Reflexion der Prüfgebiete

Prüfgebiete und Kriterien

Die in der raumplanerischen Eingrenzung positiv bewerteten Gebiete für Höhere Bauten und Hochhäuser werden arrondiert und in näher zu prüfende Gebiete in Grössen von Kleinquartieren eingeteilt. Zur Anwendung kommen folgende Untersuchungskriterien:

- Siedlungsstruktur und Körnigkeit
- Bestand an Höheren Bauten und Hochhäusern
- Städtebauliche Anordnungsprinzipien
- Siedlungsinterner Freiraum
- Bedeutung öffentlicher Räume / Öffentlichkeitscharakter
- Nutzung



Abb. 12: Prüfgebiete (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

4.1 Vertiefende Betrachtung der Prüfgebiete

Nr. 1, Auf der Wacht; W3



Abb. 13: Auf der Wacht

Das Wohnquartier bildet aufgrund seiner Situierung mit den Gleisen im Norden, der Mühlegasse im Osten, der Landstrasse im Süden und der Gemeinde- und Kantonsgrenze im Westen eine eigene Einheit. Die Bebauungsstruktur wird geprägt durch alleinstehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit jeweils rund sechs Wohneinheiten. Die Mehrheit der Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf, wobei diverse Dachstöcke zu Wohnraum ausgebaut sind. Die ausschliesslich vorkommenden Satteldächer prägen das Quartier, wobei eine Orientierung der Gebäude am Strassenraum nicht erkennbar ist. Der von Einfriedungen geprägte Freiraum weist einen privaten Charakter auf. Auch bei einer Überbauung der unüberbauten Parzellen scheint die Grünraumversorgung gewährleistet.

Eine ortsverträgliche, dem Quartier gerecht werdende Entwicklung soll primär ohne Höhere Bauten und Hochhäuser geschehen, da der Öffentlichkeitscharakter für eine solche fehlt und die Typologie nicht zum Bestand passen würde.



Abb. 14: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 1 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)



Abb. 15: Bahnhofstrasse

Nr. 2, Bahnhofstrasse; BhZ

Der in der Bahnhofszone zusammengefasste Siedlungsbereich zwischen Bahnhof- und Landstrasse zeichnet sich durch eine grosse Inhomogenität aus. Kleinräumige Einfamilienhausgevierte wechseln sich mit grossskaligen Gewerbe- und Industriebauten sowie flächigen Zwischenlagerstätten ab. Während in den zum Wohnen genutzten Bereichen der Aussenraum durch begrünte Flächen dominiert wird, ist der Versiegelungsgrad in gewerblich und industriell genutzten Bereichen wesentlich höher. Der Öffentlichkeitsgrad variiert deutlich. Im Bahnhofsbereich sowie seinen Zugangsachsen kann gegenüber dem restlichen Bereich mit einer erhöhten Passantenfrequenz gerechnet werden. Zur koordinierten Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches ist dieses mit der Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplanes belegt.

Aufgrund des situativ erhöhten Öffentlichkeitsgrades, der teilweisen Grossmassstäblichkeit und erhöhtem Versiegelungsgrad soll die Möglichkeit bestehen, im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplanes Höhere Bauten als städtebauliche Elemente berücksichtigen zu können.



Abb. 16: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 2 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)



Abb. 17: Widhag

Nr. 3, Widhag; W3, W4

Die meist leicht versetzt zueinander angelegten Reihenhäuser zeugen von einem verhältnismässig kompakt bebauten Quartier. Situier zwischen der Landstrasse im Norden, dem Widhagweg im Osten und dem Liebrüti-Komplex im Süden orientieren sich die Bauten mit Ausnahme der Ecke Landstrasse / Widhagweg ins Siedlungsinne. Während auf der Schanz der Freiraum ein dichtes, feingliedriges Mosaik von privaten Vorgärten und halböffentlichen Plätzen bildet, enthält er im Spiegelgrund und der durch die Landstrasse erschlossenen Siedlung mehr Abstandsgrün.

Im Rahmen einer weiteren Entwicklung soll der Charakter des intakten Quartiers auf der Schanz nicht verändert werden, womit eine Eignung für Höhere Bauten flächig ausbleibt. Für den strassenorientierten Teil an der Ecke Landstrasse / Widhagweg könnte mit einer Höheren Baute ein städtebaulicher Akzent zum Strassenraum gesetzt werden. Eine abschliessende Beurteilung der Zweckmässigkeit hat im Rahmen eines konkreten Projektes zu erfolgen. Dabei ist der Verträglichkeit mit dem strassenabgewandten Quartierteil, insbesondere hinsichtlich Abstufung der Geschossigkeiten, der baulichen Eingliederung und Freiraumgestaltung, besonderen Stellenwert einzuräumen. Der bereits mit sechs Vollgeschossen überbaute Spiegelgrund und die Siedlung an der Landstrasse sollen sich primär in qualitativer Hinsicht entwickeln. Im Rahmen einer qualitativen Entwicklung kann von BNO § 4 Abs. 2 (Stand Februar 2019) Gebrauch gemacht werden, welcher zwei zusätzlichen Vollgeschosse ermöglicht.



Abb. 18: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 3 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)



Abb. 19: Liebrüti

Nr. 4, Liebrüti; SLr, OE

Der Gebäudebestand der Überbauung Liebrüti weist acht Bauten auf, welche in die Kategorie Höhere Bauten und Hochhäuser fallen. Mit Bauten, welche der zulässigen Gebäudehöhe von 80 m nahekommen, befinden sich Landmarks im Quartier, welche den Siedlungsraum nicht nur örtlich prägen, sondern auch eine beträchtliche Fernwirkung aufweisen. Die Bauten des Liebrüti-Komplexes weisen eine seitengleiche Anordnung der Bauten um das Einkaufszentrum / Schulhaus Liebrüti auf. Die Bauten scharen sich um grosszügig gestaltete Grünflächen, welche nicht als Abstandsgrün, sondern als bespielte Parkflächen dienen. Im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in welchem das Schulhaus Liebrüti steht, findet ein sanfter Übergang zum Grünraum des Violenbachs statt.

Die bestehenden Hochhäuser und Höheren Bauten weisen Bestandesgarantie auf. Im Rahmen einer Siedlungserneuerung sollen zu den bestehenden Qualitäten, namentlich den parkähnlichen, zusammenhängenden Freiräumen sowie der Abstufung und Anordnung der Gebäude zwecks Besonnungsregime, besonders Sorge getragen werden.



Abb. 20: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 4 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)

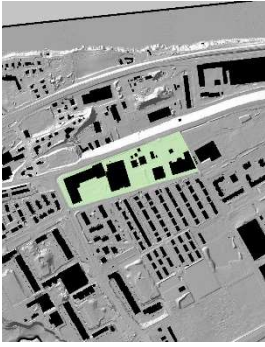


Abb. 21: Junkholzweg

Nr. 5, Junkholzweg; SJ, SUW

Geprägt durch flächige, verkehrsintensive Verkaufsnutzungen sowie verarbeitendem Gewerbe weist das Gebiet eine Grobkörnigkeit auf, welche mit dem südlich und westlich angrenzenden Wohngebiet bricht. Eine Differenzierung der Gebäudehöhen im Bestand zu seiner Umgebung ist hingegen nicht vorhanden. Die Ausrichtung des Gebiets in ostwestlicher Richtung kann in einem erweiterten Sinne städtebaulich dahingehend gelesen werden, dass mit dem DSM-Gebäude im Osten ein baulicher Auftakt besteht, welcher zwischen Landstrasse und Junkholzweg weitergeschrieen werden kann und am Widhagweg endet bzw. in den Liebrüti-Komplex und das Bahnhofsgebiet aufgeht.

Damit einerseits gegenüber der Grobkörnigkeit mit grossen Gebäudegrundflächen punktuelle Akzente in der Höhe gesetzt werden können und andererseits die Lesart vom DSM-Gebäude weitergeschrieen werden kann, sollen Höhere Bauten im Gebiet möglich sein.



Abb. 22: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 5 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)

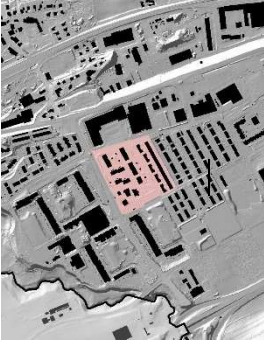


Abb. 23: Im Junkholz

Nr. 6, Im Junkholz; W4

Die Wohnzone im Junkholz zeichnet sich durch Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Gebäudegrundflächen und Geschossigkeiten auf. Während der Rosenweg von Zeilenbauten gefasst wird, ist die Anordnung der Bauten zur Giebenacherstrasse weniger strukturiert. Vis-à-vis des Feuerwehrmagazins befinden sich diverse Nutzungen mit Öffentlichkeitscharakter wie das Jugendhaus, Pfadihaus und die Kinderkrippe. Da der motorisierte Verkehr direkt am Rande des Quartiers in Garagen geführt, respektive bei den Nutzungen mit Öffentlichkeitscharakter auf einem grossen, öffentlich zugänglichen Parkplatz gefasst wird, ist der innere Teil des Gebietes verkehrsfrei und stark durchgrünt. Rund um die Wohnbauten weist der Freiraum privaten und teilweise halbprivaten Charakter auf. Der halbprivate Freiraum ist sehr divers und reicht von Gemeinschaftsplätzen, Schrebergärten, Durchwegungen bis zu Abstandsgrün.

Da das Quartier bereits über eine genügende Freiraumversorgung verfügt und grossteils einen privaten und halbprivaten Charakter aufweist, soll eine Entwicklung im Rahmen primär ohne Höhere Bauten und Hochhäuser stattfinden. Im Bereich der öffentlichen Nutzungen besteht im Rahmen der Regelbauweise die Möglichkeit, die Geschossigkeit von heute zwei auf vier Vollgeschosse anzuheben.



Abb. 24: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 6 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)



Abb. 25: Violahofweg

Nr. 7, Violahofweg; W3

Die Reiheneinfamilienhaussiedlung entlang des Violahofweges, gestaltet in aufgelockertem Zeilenbau, weist eine ausgesprochene Homogenität auf. Jedes der zweigeschossigen, mit Satteldächern ausgestatteten Reihenhäuschen besitzt zur Südwestseite einen privaten Freiraum. Die Durchwegung für den Langsamverkehr geschieht auf der Nordöstlichen Seite, der motorisierte Individualverkehr wird am Quartiertrand abgefangen.

Aufgrund des privaten Charakters und der Bauweise des Gebietes würden Höhere Bauten und Hochhäuser nicht nur die bestehenden Siedlungsstrukturen aufbrechen, sondern auch als Fremdkörper wirken. Entsprechen soll die Entwicklung ohne Höhere Bauten und Hochhäuser geschehen.



Abb. 26: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 7 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)

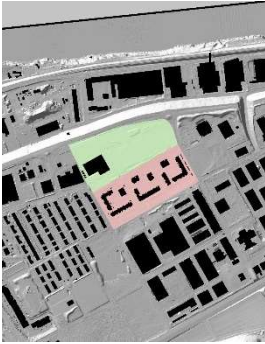


Abb. 27: Weidenweg

Nr. 8, Weidenweg; WA

Das Gebiet entlang des Weidenweges wird südlich für Wohnen und nördlich für Arbeiten sowie als Brachland genutzt. Der Weidenweg, konzipiert als Sackgasse, bildet die zentrale Achse des Quartiers. Die Wohnüberbauung, angeordnet in drei Baugruppen, weist vier bis sieben Vollgeschosse auf, wobei die Geschossigkeit zum Weidenweg zunimmt. Die Freiräume weisen eine klare Hierarchie auf. Private Freiflächen sind mit Einfriedungen in Form von Hecken ausgestaltet, zu den halb-öffentlichen Innenhöfen führt ein untergeordnetes Wegnetz, während der Fussweg entlang am Weidenweg Promenadencharakter aufweist.

Um die unter Nr. 5 beschriebene Lesart komplettieren zu können, sollen Höhere Bauten nördlich des Weidenweges möglich sein. Unterstützend wirkt dabei die bestehende Körnigkeit, der Öffentlichkeitscharakter der Weidenwegpromenade und die Geschossigkeit bestehender Bauten.



Abb. 28: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 8 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)



Abb. 29: Wurmisweg

Nr. 9, Wurmisweg; AR

Auf dem sehr weitläufigen, grossparzellierten Arbeitsgebiet sind Büro-, Produktions- und Werkgebäude, Sammelparkierungsanlagen und Brachflächen verortet. Die einzige, nicht betriebsbedingte Höhere Baute oder Hochhaus ist das DSM-Gebäude mit elf Vollgeschossen. Dieses kann gemäss Erläuterungen unter Nr. 5 als Auftakt einer Reihe Höherer Bauten entlang der Landstrasse verstanden werden. Im Rahmen der Regelbauweise können Fassadenhöhen von bis zu 22 m realisiert werden. Wird BNO § 4 Abs. 2 (Stand Februar 2019) in Anspruch genommen und diesem stattgegeben, können zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden. Mit zwei zusätzlichen Vollgeschossen bei einer Fassadenhöhe von 22 m in der Regelbauweise sind die Höhendimensionen einer Höheren Baute annähernd abgedeckt.

Eine städtebauliche Betonung des Gebietes durch Hochhäuser, mit welchen eine überkommunale Ausstrahlung erreicht würde, soll nicht Bestandteil der primären Siedlungsentwicklung sein. Da die mit der Regelbauweise und BNO § 4 Abs. 2 (Stand Februar 2019) erreichbaren Höhen, welche im Bereich Höherer Bauten liegen, mehr auf Überlegungen betrieblich bedingter Entwicklungen basieren, wird das Gebiet nicht als Eignungsgebiet für Höhere Bauten ausgeschieden.



Abb. 30: Vogelperspektive im 3D-Modell auf das Gebiet Nr. 9 (Quelle: PLANAR, swissBUILDINGS3D 2.0, DigitalGlobe)

4.2 Synthese und Empfehlungen

Anhand der Überlegungen in der Reflexion der Prüfgebiete sind die Eignungsgebiete weiter eingegrenzt worden, wobei Abb. 31 das Endergebnis darstellt.

Konklusion

Mit ihrem Hochhausbestand von bis zu 80 m Fassadenhöhe wird die Überbauung in der Liebrüti auch künftig die höchsten Bauten aufweisen. Ergänzend zur Liebrüti sollen im Bereich der Bahnhofszone und abschnittsweise südlich entlang der Landstrasse Höhere Bauten als Entwicklungsoption zugelassen werden. In den angrenzenden Gebieten kann eine Höhenentwicklung im Rahmen der Regelbauweise in Kombination mit der Inanspruchnahme von BNO § 4 Abs. 2 (Stand Februar 2019) geschehen.



Abb. 31: Synthesekarte (Quelle: PLANAR, Geodaten Kt. AG und BL)

Empfehlungen

Die im vorliegenden Kurzkonzept gewonnen Erkenntnisse sollen in der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Es wird empfohlen, folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Es ist eine neue Gebäudekategorien (Höhere Bauten) mit einer maximalen Höhe von 30 m einzuführen.
- Die Eignungsgebiete für Höhere Bauten sind zu bezeichnen.
- Es ist eine Gestaltungsplanpflicht inklusive qualitätssicherndem Verfahren für Höhere Bauten vorzuschreiben. Die im Gestaltungsplan zwingend zu prüfenden und einzuhaltenden städtebaulichen Kriterien sind festzulegen. Das vorgegebene Planungsverfahren soll dafür sorgen, dass qualitätsvolle Lösungen sichergestellt werden.

- Die Nachbarschaft und die Umgebung dürfen nicht beeinträchtigt werden, sei es durch den Schattenwurf oder in Bezug auf die Eingliederung. Hinsichtlich der Einpassung sollen entsprechende Beurteilungskriterien in der BNO festgesetzt werden. Bezüglich des Schattenwurfs gelangt die kantonale Praxis zur Anwendung. Der Schattenwurf wird anhand eines Schattendiagramms beurteilt. Es werden die mittleren Wintertag – das sind der 3. November und der 8. Februar – mit der 2-Stunden-Schattengrenze abgebildet. Grundsätzlich sollte die dauernde Beschattung eines bestehenden oder gemäss Nutzungsplan möglichen Gebäudes an diesen beiden Tagen nicht länger als zwei Stunden dauern. Geländeunebenheiten beeinflussen den Schattenwurf. Die Höhenkurven sind daher in die Berechnung einzubeziehen (vgl. BVURA.16.574, Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 13. April 2017).