

# Fachliches Gutachten

## Gestaltungsplan Reichholdareal

Gemeinden	Lupfig und Hausen AG	
Ansprechpersonen	Gemeinde Lupfig	Gemeinde Hausen
Gemeinden	Rahel Schneider	Andreas Schmucki
	Bauverwalterin Eigenamt	Leiter Abteilung Bau und Planung
Auftrag/Projekt	Gestaltungsplan Reichholdareal, Hausen / Lupfig, Kanton Aargau	
Bauherrschaft	HIAG Immobilien Holding AG Löwenstrasse 51, 8001 Zürich	
Verfasser Stellungnahme	Daniel Schneider, Raumplaner, Städtebau NDK, Landschaftsarchitekt BSLA Lea Portmann, Raumplanerin, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich	
Datum	26. Juli 2021	

### 1 Gesetzliche Grundlage

Gemäss § 16 und 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) werden Sondernutzungspläne – umfassend Erschliessungsplan nach § 17 BauG und Gestaltungsplan nach § 21 BauG – erlassen, um die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete sicherzustellen. Bei Vorliegen wesentlicher öffentlicher Interessen an der Gestaltung einer Überbauung gilt es, Gestaltungspläne zu erlassen.

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die seitens Gemeinderat einzuholende Stellungnahme nach § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) hat aufzuzeigen, wie die vorgesehenen Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

In der fachlichen Stellungnahme werden nachfolgende Abkürzungen verwendet:

- SNV: Sondernutzungsvorschriften
- BNO: rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung
- BauG: Kantonales Baugesetz
- BauV: Kantonale Bauverordnung

## 2 Grundlagen zur Stellungnahme

Folgende Unterlagen zum Gestaltungsplan "Reichholdareal" lagen zur Beurteilung vor:

### Verbindliche Bestandteile:

1. Gestaltungsplan, 1:500, Planteam S AG, Stand 22.04.2021
2. Gestaltungsplan Sondernutzungsvorschriften, Planteam S AG, Stand 22.04.2021

### Wegleitender Bestandteil:

3. Freiraumkonzept, arcoplan, Stand 22.04.2021
4. Erschliessungskonzept Reichholdareal, Steinmann Ingenieure und Planer AG, Stand 22.04.2021

### Orientierender Bestandteil:

5. Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Planteam S AG, Stand 22.04.2021  
inklusive folgender Beilagen:
  - Kapazitätsnachweis, SNZ, Stand 14.02.2014 und 17.09.2020
  - Risikobericht Störfall, EBP Schweiz AG, Stand 17.09.2020
  - Restriktionen der Hochspannungsleitungen, Hefti. Hess. Martignoni HHM AG, Stand 19.11.2020
  - Masterplan, Ecoptima, Stand 25.11.2014
  - Lärmrechtliche Beurteilung Erschliessung (Art. 24 Abs. 2 USG), Voser Rechtsanwälte, Stand 25.11.2020

### Gesetzliche Grundlagen:

- Bau- und Nutzungsordnung Hausen AG, genehmigt am 22.11.2010
- Bau- und Nutzungsordnung Dorfteil Lupfig, beschlossen am 7.06.1996 / 15.06.2001

### 3 Ausgangslage

Das 73'000 m<sup>2</sup> grosse Reichholdareal ist Teil eines grösseren Industrieclusters, welcher als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (ESP Eigenamt) eingestuft ist. Das Gebiet hat sich zwischen zwei Dorfstrukturen – jenen von Hausen und von Lupfig– entwickelt. Das Reichholdareal liegt zu ca. 57% in der Gemeinde Hausen und zu ca. 43% in der Gemeinde Lupfig. In der Industriezone befanden sich früher Fabrikanlagen der Reichhold Chemie AG. Nach dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile liegt das Gelände nun grösstenteils brach und ist unzugänglich.

Weil das Gebiet eine wichtige Teilfläche des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes von kantonaler Bedeutung ist, soll ein attraktives und nachhaltiges Arbeitsgebiet entstehen. Die zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen und die Nähe zu Forschungs- und Bildungsinstitutionen bietet dafür ideale Voraussetzungen.

In den Bereichen an der Hauptstrasse betreiben heute ein Autohändler und ein Campingshop ihre Verkaufsflächen. Auf dem Gemeindegebiet von Hausen wird der Grossteil der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Gemeindegebiet von Hausen befindet sich die Parzelle 2277 die an eine Gewässerzone, den Süssbach grenzt. Gleich dahinter befinden sich Gleise und eine Zubringerstrasse zur Autobahn. Im Norden grenzen die Parzellen 1445 und 1557 an eine Arbeits- und Wohnzone 3, sowie an eine reine Wohnzone 3. Gegen Osten grenzen eine Wohnzone 2 sowie eine Landwirtschaftszone an. Die Parzellen der Gemeinde Lupfig (327, 769, 918, 921) grenzen im Süden an das Autobahnkreuz, sowie an eine Landwirtschaftszone, die sich Richtung Osten an der gesamten Länge des Areals befindet.

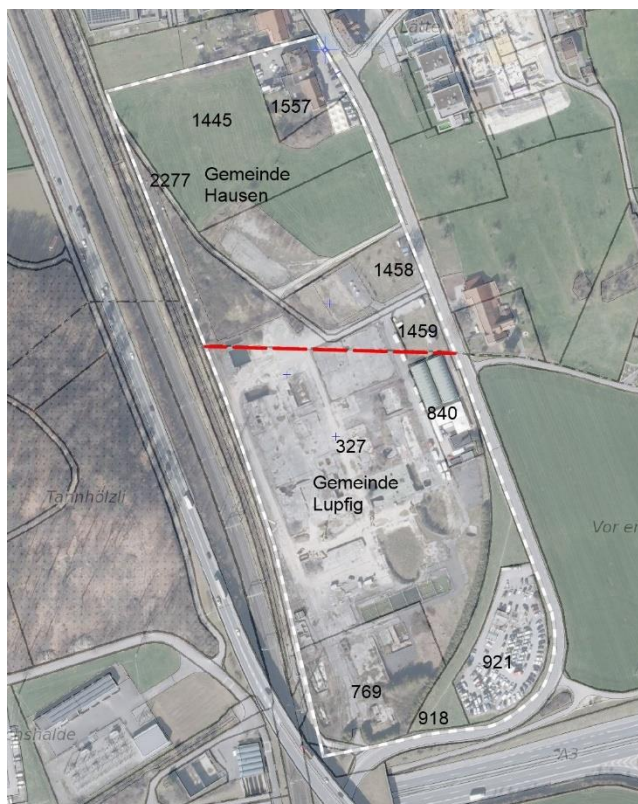


Abbildung 1: Luftbild mit Parzellenbeschreibung

Zurzeit bestehen noch keine konkreten Realisierungsabsichten für das Areal. Die Vermarktung des Areals ohne rechtsgültigen Gestaltungsplan hat sich als schwierig erwiesen, weshalb das Gestaltungsplanverfahren nun vorgezogen wird.

Ziel des Gestaltungsplans ist es, auf Basis des Masterplans vom Oktober 2014 innovative, zeitgemässe und identitätsstiftende Arbeitsorte mit einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung zu gestalten und Frei- und Grünräume für die gesamte Bevölkerung zu schaffen.

## **4 Vorarbeiten**

### **4.1 Masterplan Reichholdareal**

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet der Masterplan, der im Oktober 2014 im Auftrag der HIAG Immobilien von der ecoptima AG erarbeitet wurde. Er setzt sich aus dem Masterplan-Bericht und einer Konzeptkarte zusammen und enthält Inhalte, welche für die Planungspartner verbindlich sind. Es wurden Entwicklungsstrategien zur Zielerreichung in den Bereichen Siedlung und Gestaltung, Verkehr sowie Natur und Landschaft festgehalten. Unter anderem dient der Masterplan auch dazu, die unterschiedlichen Anforderungen der beteiligten Akteure aufeinander abzustimmen.

### **4.2 Leitbild**

Die Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH hat im Auftrag der HIAG Immobilien AG eine Untersuchung zur Freiraumgestaltung auf dem Areal gemacht (24.08.2016). Dabei wurden die wesentlichen Elemente (Adressierung Hauserstrasse, Adressierung Baufelder, Wildtierkorridor, Vernetzung, Aufenthalt etc.) definiert.

Bei der Analyse wurde bestimmt, dass eine direkte Bebauung bis an die Geländegrenze vermieden werden soll. Zudem soll zur Potentialentwicklung des Areals eine trennende Zäsur der Autobahn und der Gleistrasse entstehen. Besonders beachtet wurden die Bestandsqualitäten und -potentiale der Grünräume. Dazu wurden einige Varianten erstellt, wie die Grünräume in das Areal integriert werden könnten. Dadurch konnte eine erste Grünflächenziffer berechnet werden. Es wurden verschiedene konzeptionelle Lösungen aufgezeigt, ein eigentliches Fazit oder eine Festlegung auf eines der Konzepte fehlt aber.

### **4.3 Vorprojekt Erschliessung, Technischer Bericht**

Das Büro Steinmann Ingenieure und Planer AG hat im Auftrag der HIAG Immobilien AG ein Vorprojekt zur Erschliessung des gesamten Reichholdareals erarbeitet. Dieses Konzept vom 25.10.2018 ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens überarbeitet worden. Es umfasst folgende Themen: Entwässerung, Wasserversorgung, Energieversorgung, Kommunikation, Verkehrserschliessung, Finanzierungsgrundsätze und Kostenschätzung. Es sind zwei Ein-/Ausfahrten zur Groberschliessung und eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt zur Feinerschliessung vorgesehen. Im Gestaltungsplan sind nun nur noch die zwei Groberschliessungen sowie eine mögliche Ausfahrt für LKWs am südwestlichen Rand des Areals vorgesehen.

## 4.4 Fazit Grundlagen und Vorarbeiten

Es wurden sehr umfassende Vorstudien / Konzepte erarbeitet. Sowohl die grundsätzlichen Aussagen des Masterplans als auch das Leitbild und das Vorprojekt der Erschliessung werden im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Beilagen umgesetzt und konkretisiert.

## 5 Beurteilung

In der Regel sind neben SNV, Situationsplan und Planungsbericht die Richtprojekte Architektur und Umgebung wegleitende Bestandteile eines Gestaltungsplans. Im vorliegenden Fall sind die Nutzer des Areals noch nicht bekannt. Es liegt daher kein Richtprojekt vor, dafür aber ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept. Diese Konzepte wurden parallel zum Gestaltungsplan erarbeitet und sichern die Qualität für zukünftige Bauvorhaben. Die nachfolgende Beurteilung folgt der Reihenfolge der SNV. Die Beurteilung der Konzepte ist darin integriert.

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen

Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die Sondernutzungsvorschriften (SNV). Das Freiraumkonzept und das Erschliessungskonzept sind wegleitende Bestandteile. Die inhaltliche Tiefe dieser Konzepte ist auf den aktuellen Planungsstand angepasst. Das Bebauungskonzept mit Volumenstudie zeigt auf, wie das Areal bebaut werden könnte. Für die gute Einpassung der Gebäude ist eine kleinteilige Körnung und eine strassenbegleitende Begrünung entscheidend. Bei der weiteren Planung sind die Konzepte zu berücksichtigen und zu konkretisieren.

Die Ziele des Gestaltungsplans werden in Art. 1 ausführlich aufgelistet. Sie sind zweckmässig formuliert und weisen einen angemessenen Detaillierungsgrad auf.

### 5.2 Nutzung und Gestaltung

Art. 6 Baubereiche

Die Baubereiche A1 bis A4 liegen an der Hauptstrasse und sind mit einer Tiefe von 32 m und einer maximalen Länge von etwas mehr als 100 m deutlich kleinteiliger als die Baubereiche B1 und B2. Damit wird die sensible Lage der Baubereiche A an der Grenze zum Dorf Hausen und der offenen Landschaft angemessen berücksichtigt. Gemäss Art. 6 Abs. 3 gilt mit Ausnahme eines Bereichs im Baubereich A1 und im Bereich des bestehenden Baumpaars entlang der Hauptstrasse eine Pflichtbaulinie. Dies widerspricht Art. 9 Abs. 2 SNV der besagt, dass zur Beschränkung der Längenwirkung Unterbrüche, Rücksprünge etc. vorzusehen sind. Wir empfehlen den Absatz z.B. wie folgt zu ergänzen: *«Unterbrüche, Zäsuren, Rücksprünge oder strukturierte Fassaden im Bereich der Pflichtbaulinie sind zur Beschränkung der Längenwirkung zulässig.»*

Art. 7 Nutzungsart

Das Reichholdareal gehört zum wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt «Eigenamt» von kantonaler Bedeutung. Das Gebiet liegt gemäss Richtplan ausserdem im Vorzugsgebiet Spitzentechnologie (Cleantech-, Hightech). Gemäss Masterplan und Art. 1 SNV soll das Reichholdareal Raum für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen spezialisierte Industrie, Hightech (mindestens 50 % der Arbeitsplätze), betriebsnotwendige Logistik und Dienstleistung haben (Nutzungsmix). Die in den einzelnen Baubereichen zulässigen Nutzungen sind auf diese übergeordneten Konzepte und die örtliche Lage abgestimmt. Im Detail sind aber gemäss den nachfolgenden Punkten noch Präzisierungen oder Anpassungen vorzunehmen:

Gemäss Abs. 1 Spiegelstrich 2 ist in den Baubereichen A3 und A4 je maximal eine Tankstellennutzung zulässig. Für die Versorgung des Areals ist eine Tankstellennutzung ausreichend und das ausserbetriebliche Verkehrs- und Einkaufsaufkommen ist angemessen an die gewünschte Nutzung und den Standort zu dosieren. Aus diesem Grund soll nur eine Tankstellennutzung zulässig sein.

Gemäss Abs. 1 Spiegelstrich 5 ist der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von 500 m<sup>2</sup> zulässig. Es ist nicht explizit bezeichnet, dass es sich dabei um das Maximalmass handelt. Mit der gewählten Formulierung ist zudem unklar, ob gesamthaft über den ganzen Gestaltungsplanperimeter, pro Baubereich oder pro Nutzung 500 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden dürfen. Wir empfehlen, maximal 500 m<sup>2</sup> über den ganzen Gestaltungsplanperimeter zuzulassen, um die Abwanderung des lokalen Gewerbes aus dem Dorf Hausen zu verhindern.

Gemäss Planungsbericht werden gesamthaft auf dem Reichholdareal ca. 1'400 Arbeitsplätze erwartet. Bei einer solch grossen Zahl an Beschäftigten müssen auch Konsumationsmöglichkeiten vorhanden sein (z. B. Mensa, interne Versorgungsmöglichkeiten, etc.). Wir empfehlen, ab einer definierten anrechenbaren Geschossfläche die Erstellung eines gastronomischen Angebots vorzuschreiben.

Art. 8 Nutzungsmass

Das im Planungsbericht erläuterte Bebauungskonzept und die Volumenstudie zeigen die räumlichen und landschaftlichen Auswirkungen bei der Bebauung des Areals sinnvoll auf. Im Planungsbericht wird ausgewiesen, dass die Baumassenziffer gemäss Volumenstudie 8.6 betragen würde. In der Gemeinde Hausen beträgt die zulässige Baumassenziffer zurzeit 4. Gemäss dem Entwurf der neuen BNO ist zukünftig eine Baumassenziffer von 7 zulässig. In der Gemeinde Lupfig beträgt die Baumassenziffer bereits heute 7. Mit einem Gestaltungsplan darf eine Mehrausnützung realisiert werden. Mit der Annahme, dass der vorliegende Gestaltungsplan erst nach Rechtskraft der neuen BNO der Gemeinde Hausen festgesetzt wird, ist eine Baumassenziffer von 8.6 bei einer entsprechend guten Einpassung in die Umgebung aus unserer Sicht möglich. Eine noch grössere Baumassenziffer ist jedoch nicht zu empfehlen.

Art. 9 Höhe und Länge der Bauten

Gemäss gültiger BNO ist in Lupfig aktuell eine Firsthöhe von 23 m zulässig, in Hausen ist keine Firsthöhe, dafür eine Gebäudehöhe von 16 m als Richtwert festgelegt. In den an die Wohnzone angrenzenden Baubereichen A1 und B1 ist für Bauten gemäss SNV eine Gesamthöhe von 15.5 m zulässig. Die festgelegten maximalen Dachkoten sind in allen Baubereichen A gleich hoch (401.5 m. ü. M). Aufgrund der abfallenden Topografie erhöht sich die zulässige Gesamthöhe bis in den Baubereich A4 aber auf 17.5 m. Im Baubereich B2 darf die Gesamthöhe maximal 23 m betragen. Die vorgesehenen Höhen liegen also innerhalb des Rahmens den die BNO's der Gemeinden Hausen und Lupfig ermöglichen. Die gemäss Gestaltungsplan festgelegten Höhen nehmen Rücksicht auf die örtlich sensiblen Lagen entlang der landschaftlich gut einsehbaren Hauptstrasse und angrenzend an die Wohnzone. Damit sind die zulässigen Gesamthöhen der Gebäude angemessen gewählt.

Um eine gewisse Flexibilität für die noch unbekanntenen zukünftigen Nutzer zu gewährleisten, sind die Bestimmungen in den SNV zum Nutzungsmass, der Höhe und Länge der Bauten noch relativ offen formuliert. Umso wichtiger ist es, dass das Fachgremium zur Beurteilung der architektonischen Qualität möglichst frühzeitig einbezogen wird. Insbesondere ist die kleinteilige Körnung der Bauten entlang der Hauptstrasse sicherzustellen.

Art. 10 Gestaltung

Mit Artikel 10 werden hohe Anforderungen an die Gestaltung der Freiräume und der Architektur gestellt. Das Fachgremium hat die wichtige Aufgabe, die Einhaltung dieser Anforderungen zu beurteilen.

Art. 11 Dachgestaltung      Technisch erforderliche Aufbauten, Photovoltaikanlagen über der Parkierungsfläche etc. dürfen, gemäss Abs. 2, 3 m über die Höhen gemäss Art. 9 hinausragen. Da keine flächige Beschränkung festgelegt ist, erhöht sich die räumlich wirksame Gesamthöhe im Baubereich B2 faktisch von 23 auf 26 m. Dies führt zu einer ortsbaulich und landschaftlich unbefriedigenden Situation. Die Bestimmung in Art. 11 Abs. 4, wonach Photovoltaikanlagen maximal 1 m über die zulässige Gesamthöhe herausragen dürfen, ist auch für die Parkierungsflächen auf den Dächern vorzusehen. Technisch erforderliche Dachaufbauten sollen höchstens 20 % der darunter liegenden Dachfläche belegen dürfen. Sie sind wie vorgesehen vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen. Abs. 5 für die Dachterrassen ist um den Zusatz zu ergänzen, dass sie angemessen dimensioniert sein müssen.

Bei einer dünnen Substratdicke der Dachbegrünung trocknen die Pflanzen im Sommer komplett aus. Damit die Dachbegrünung ihre ökologische Wirkung und die Retentionsfähigkeit entfalten kann, ist das Substrat mit einer Schichthöhe von mind. 20 cm auszubilden. Das ist in den SNV verbindlich zu regeln. Die SIA-Norm 312.2013 geht diesbezüglich zu wenig weit.

Art. 12 Etappierung      Die Etappierung ist nachvollziehbar geregelt. Das Konzept scheint unabhängig von der Reihenfolge der Realisierung der verschiedenen Baubereiche zu funktionieren.

### **5.3      Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung**

Das Freiraumkonzept von arcoplan zeigt Lage, Vernetzung und Gestaltung der Frei- und Grünräume sinnvoll und für den Projektstand in angemessener Tiefe auf. Wo sinnvoll und möglich werden die Angaben aus dem Freiraumkonzept in den SNV verbindlich festgelegt. So sind gemäss SNV z. B. mindestens 25 Bäume entlang der Hauptstrasse/Hauserstrasse zu pflanzen, die beiden Rosskastanien zu erhalten und in den Vorbereichen des Strassenraums Reichholdareal mindestens ein Baum pro 85 m<sup>2</sup> zu realisieren. Wir begrüßen diese verbindlichen Elemente der Freiraumgestaltung und damit die Sicherung von wichtigen ökologischen und gestalterischen Qualitäten.

Art. 15 Freiraumkonzept und Umgebungsplan      Das Freiraumkonzept bildet eine gute Grundlage für die bei den einzelnen Baugesuchen einzureichenden Umgebungspläne. Es ist in den SNV definiert, welche Themen und Inhalte in den Umgebungsplänen abgedeckt sein müssen. Aufgrund dieser Kriterien ist sichergestellt, dass die Qualität und das Gesamtkonzept der Freiräume auf Stufe Baugesuch geprüft werden können. Noch nicht klar ist, wer für den Unterhalt der Freiräume zuständig ist. Diese Frage stellt sich insbesondere dann, wenn Teile des Areals verkauft werden und mehrere Eigentümer ansässig sind. Aus diesem Grund empfehlen wir in den SNV zu ergänzen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils auch ein Pflegekonzept einzureichen ist (inkl. Zuständigkeit Pflege).

Art. 18 bis Art. 21 SNV Grün- und Freiräume      Die drei in Querrichtung verlaufenden Grün- und Freiräume sowie der Freiraum am Süssbach sind für das Areal ein Gewinn hinsichtlich Ökologie, Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten, Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sowie zur besseren Einpassung der Gebäude ins Orts- und Landschaftsbild. Die sorgfältige Planung, Realisierung und Pflege dieser Räume sind von grosser Wichtigkeit.

### **5.4      Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen**

Das Erschliessungskonzept der Steinmann Ingenieure und Planer AG zeigt eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Verkehrserschliessung, der Abwasserentsorgung, der Wasserversorgung und der Versorgung mit Energie- und Kommunikationsanlagen. Der Stand und die Tiefe des vorliegenden Erschliessungskonzepts sind stufengerecht.

- Art. 25 Erschliessung Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist platzsparend angeordnet. Die vorgesehene Bushaltestelle innerhalb des Areals sorgt für eine gute ÖV-Erschliessung. Die Querverbindungen im Grünraum Nord, dem inneren Freiraum, dem Grünraum Süd und dem Freiraum am Süssbach führen zu einem grosszügigen Wegenetz für den Fuss- und Veloverkehr. Die neu entstehenden Wegverbindungen machen es zudem für Bewohnende der umliegenden Gemeinden attraktiver das Velo als Fortbewegungsmittel zu benützen.
- Art. 26 Parkierung, Zufahrten und Sichtzonen Gemäss §4 Abs. 2 BNO der Gemeinde Hausen ist im Rahmen des Gestaltungsplans die Gesamtzahl der Parkplätze oder Fahrten inkl. Regelung der internen Zuteilung von Teilkontingenten im Rahmen eines Mobilitätskonzepts (inkl. Monitoring/Controlling) zwingend. Es ist klar, dass beim vorliegenden Projekt erst eine Grobabschätzung möglich ist, da die zukünftigen Nutzer noch nicht bekannt sind. Ein Mobilitätskonzept bereits auf dieser Stufe zu erarbeiten, beurteilen wir deshalb, wie die Projektverfasser, nicht als zielführend. Aufgrund der geplanten Fuss- und Veloverbindungen und der Bushaltestelle ist das Areal zu Fuss, mit dem Velo und dem Bus gut erreichbar. Die Chancen zugunsten der umweltfreundlichen Mobilität sind zu nutzen.
- Art. 30 Ver- und Entsorgung Bei Gestaltungsplänen kann erwartet werden, dass für den konventionellen Schwarzabfall gemeinsame, gut zugängliche Unterflurcontainer realisiert werden. Die Bereitstellung des Sammelgutes in den Vorbereichen am Tag der Abholung reicht nicht aus. Die Entsorgung von grossen Mengen Produktionsabfällen und Spezialabfällen der jeweiligen Nutzer können aber individuell in den Baubereichen erfolgen.

## 5.5 Umwelt

- Art. 34 Energie In Industrie- und Gewerbegebieten entsteht oft viel Abwärme aus Kühlprozessen und der Raumklimatisierung, insbesondere bei Datacentern und Serverräumen. Die Projektverfasser weisen aus, dass die anfallende Wärme eines Datacenters 28°C warm ist. Das ist eine ideale Wärmequelle für ein Anergienetz (jede Nutzung nimmt nach Bedarf Wärme oder Kälte aus dem System und gibt Wärme oder Kälte ans System ab) oder auch für einen Energieverbund (Wärme wird von einer Energiezentrale her auf Nutzerniveau verteilt). Gegebenenfalls kombiniert mit einem Erdsondenfeld, kann damit wohl mehr als das Industriegebiet versorgt werden. Durch die Abwärmenutzung können die Treibhausgasemissionen reduziert werden und diese Lösung kann auch aus finanzieller Sicht lohnend sein. Wir empfehlen deshalb die SNV dahingehend zu präzisieren:
- Die Bezeichnung «zweckmässig» in Abs. 2 und 3 ist unpräzise und kann verschieden ausgelegt werden. «Zweckmässig» soll deshalb gestrichen werden. Abs. 2 soll wie folgt ergänzt werden: «Bei Realisierung eines Datacenters ist die Abwärme zwingend zu nutzen. Um eine spätere Abwärmenutzung nicht zu erschweren, dürfen Kühlanlagen nicht auf dem Dach erstellt werden. Um die Abwärmenutzung zu vereinfachen soll Abs. 3 wie folgt ergänzt werden: «Die Energieversorgungsanlagen sind so zu erstellen, dass ein späterer Zusammenschluss zu einem thermischen Netz möglich ist.»
- Es ist wichtig, dass im Fachgremium zur Beurteilung der Bauprojekte auch eine Energieexpertin/ein Energieexperte Einsitz nimmt. Wir empfehlen den Gemeinden Hausen und Lupfig eine Energieplanung zu erstellen. So kann die Nutzung der anfallenden Abwärme koordiniert angegangen werden.



Art. 36 Nachhaltigkeit

Bezüglich der Nachhaltigkeit werden gemäss Art. 36 hohe Anforderungen gestellt, die für einen Gestaltungsplan auch durchaus eingefordert werden können. Für die Gemeinden ist es ohne einen entsprechenden Nachweis aber schwierig, die Einhaltung dieses Artikels zu kontrollieren. Die Nachhaltigkeit muss mit einem Nachhaltigkeitsgutachten oder einem Nachhaltigkeitsexperten/einer Nachhaltigkeitsexpertin im Fachgremium überprüft werden können.

## 5.6 Qualitätssicherung

Art. 39 Qualitätserfüllung

Gemäss Art. 39 setzen die beiden Gemeinden ein gemeinsames, unabhängiges Fachgremium mit Experten aus den Fachgebieten Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur ein. Damit wird sichergestellt, dass die Bauten und die Freiräume eine hohe Qualität erreichen.

## 5.7 Weitere Hinweise und Bemerkungen

Bei der Durchsicht der Planungsdokumente sind uns folgende weitere Punkte aufgefallen:

- Gemäss **Art. 20 Abs. 2** sind die minimalen Masse der inneren Freiräume im Situationsplan gekennzeichnet. Die inneren Freiräume können gemäss Situationsplan in ihrer Lage noch verschoben werden. Im Besonderen sind die Abhängigkeiten zur Lage der Bushaltestellen, den Werkleitungen sowie zur Gestaltung des Gehwegs/Grünstreifens entlang der Hauptstrasse rechtzeitig zu berücksichtigen. Aus diesem Grund empfehlen wir, die inneren Freiräume bereits auf Stufe Gestaltungsplan verbindlich in ihrer Lage festzulegen. Andernfalls muss im Etappierungsplan klar ersichtlich sein, in welchem Kontext und zu welchem Zeitpunkt welche Massnahme fixiert werden muss.
- Die Bezeichnung «nach Abzug der Grünflächen» in **Art. 8 Abs. 2** ist unpräzise. Wir empfehlen stattdessen die Formulierung «nach Abzug der Flächen des inneren Freiraums» zu wählen.
- **Art. 10:** Wir würden es im Sinne der Klimathematik begrüssen, wenn bereits konkrete Festlegungen wie teilweise begrünte Fassaden (z. B. auf 10 % der Fassadenlängen) oder das Verbot von grellen oder sich schnell erhaltenden Materialien festgelegt werden.
- **Art. 12:** Die Realisierung der «Betriebsfläche/Erschliessungsflächen intern» pro Bauetappe und ohne rechtsverbindliches übergeordnetes Konzept scheint uns im Hinblick auf eine gute Qualität und eine gewisse Einheitlichkeit schwierig. Damit auch die Parkierung und Erschliessung des jeweils später realisierten angrenzenden Baubereichs sichergestellt ist, empfehlen wir Abs. 11 zu präzisieren: Mit dem ersten zu bebauenden Baubereich, der direkt an die Betriebs- und Erschliessungsflächen anschliesst, muss ein Konzept erarbeitet sein, welches aufzeigt, dass die Erschliessung und Parkierung des angrenzenden Baubereichs realisierbar sind.
- Gemäss **Art. 21 Abs. 2** ist «eine gewisse Sichtdurchlässigkeit zu gewährleisten». Sprachlich ist das noch etwas unpräzise. Wichtig ist vor allem, dass die Sichtdurchlässigkeit auf Augenhöhe gewährleistet ist, um keinen potenziellen «Unort» (Abfälle, Sicherheitsdefizite etc.) zu schaffen.
- **Art. 25:** Im Baubereich A1 handelt es sich um die Schmalseite im Südosten und nicht im Südwesten.
- Im Bereich des **südlichen Abschlusses des Gestaltungsplangebietes** sind auf kleinem Raum diverse Verbindungen vorgesehen: Fuss- und Velowegverbindung zw. Hausen und Bahnhof Lupfig, LKW-Wegfahrt, Gleisanschluss und Unterführung. Gemäss Erschliessungskonzept ist die genaue Ausgestaltung des Knotens in den nachfolgenden Projektphasen abzustimmen. Da nur ein Teil

dieses Knotens innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegt, ist es nachvollziehbar, dass keine detaillierte Projektierung dieses Raumes auf Stufe Gestaltungsplan vorgesehen ist. Aufgrund der sehr engen Platzverhältnisse muss die weitere Planung möglichst bald in Angriff genommen werden, um noch reagieren zu können, falls z.B. die Unterführung teilweise auf dem Gestaltungsplanareal realisiert werden müsste.

- **Art. 25 Abs. 7:** Im Plan sind die Bushaltestellen ausschliesslich im Bereich der Trottoirs abgebildet. Gemäss den Unterlagen sind aber Fahrbahnhofhaltstellen vorgesehen, deshalb sind diese Bereiche auf die Fahrbahn zu verschieben. Dieser Absatz betrifft nicht nur Lupfig, da die inneren Freiräume auch in Hausen liegen können. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bushaltestellen ist die Lage der inneren Freiräume unter Umständen noch nicht bekannt. Diesbezüglich erlauben wir uns den Hinweis, dass barrierefreie Bushaltestellen nicht ohne weiteres nachträglich an einer beliebigen Stelle festgelegt werden können.
- **Art. 27:** Es wird auf die veraltete Nummerierung der VSS-Norm verwiesen.
- **Klima:** Der Fachbericht enthält verschiedene Massnahmen zur Klimaanpassung (Dachbegrünung und -gestaltung, Festlegung zu den Anzahl Bäume etc.) und zum Klimaschutz (z. B. Energieartikel, nachhaltige Mobilitätslösungen). Viele dieser Massnahmen werden im Gestaltungsplan verbindlich geregelt. Weitere mögliche Massnahmen können geprüft werden: z. B. Zweitverwendung von Grau-, Kühl- und Regenwasser (für Toiletenspülungen und zur Freiraumbewässerung), und das Einrichten von Verdunstungsflächen.
- Die Legende des **Situationsplans** und der Darstellung im Plan sind aufeinander abzustimmen: öffentlicher Fussweg, Römische Wasserstellen.
- In der Legende des **Situationsplans** wurde unter «Verbindlicher Inhalt» und «Orientierender Inhalt» zweimal dieselbe Darstellung für neue Bäume gewählt. Entsprechend ist eine der beiden Signatur anzupassen.

## 6 Beurteilung der Abweichung von der Regelbauweise

Teil der fachlichen Prüfung eines Gestaltungsplans ist auch die Prüfung der Abweichungen von der Grundordnung der Gemeinden und das Aufzeigen, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterischen besseren Ergebnis führen (§ 8 BauV).

Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind im Planungsbericht aufgezeigt. In der Gemeinde Hausen werden die Abweichungen sowohl gegenüber der rechtskräftigen BNO als auch dem Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Stand Vorprüfung) aufgezeigt.

Baumassenziffer

In der Gemeinde Lupfig ist in der Arbeitszone eine Baumassenziffer von 7 zulässig. In der Gemeinde Hausen beträgt die zulässige Baumassenziffer zurzeit 4. Die Gemeinde Hausen revidiert allerdings aktuell ihre Nutzungsplanung, gemäss dem Entwurf ist ebenfalls eine Baumassenziffer von 7 zulässig. Im Gestaltungsplan wird gegenüber den beiden BNO's eine höhere Nutzungsdichte erreicht. Gemäss der Volumenstudie im Planungsbericht ist eine Baumassenziffer von ca. 8.6 realistisch. Unter Vorbehalt einer guten Einpassung in die Umgebung und der Rechtskraft der neuen BNO in der Gemeinde Hausen ist diese Baumassenziffer aus unserer Sicht möglich. Die gute Einpassung ist bei den weiteren Planungsschritten mit der Umgebungsgestaltung sowie der architektonischen und gestalterischen Ausarbeitung der Bauprojekte sicherzustellen.

Anzahl Abstellplätze

Gemäss § 10 Abs. 3 der rechtskräftigen BNO der Gemeinde Hausen darf die Anzahl Abstellplätze den reduzierten Bedarf gemäss kantonalem Recht nicht überschreiten. Im Erschliessungskonzept wird auf

dieser Grundlage der Bedarf für das Gesamtareal grob abgeschätzt. Da die zukünftigen Nutzer noch nicht bekannt sind, ist es stufengerecht, die maximale Anzahl an Abstellplätzen noch nicht im Gestaltungsplan festzulegen. Mit den für die jeweiligen Bauprojekte zu erstellenden Mobilitätskonzepten kann beurteilt werden, ob ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erreicht wird.

Weitere Abweichungen

Gemäss Planungsbericht S. 46 wird in der nordöstlichen Ecke des Areals der Mindestabstand unterschritten. Statt 9.25 m ist ein minimaler Abstand von 7.6 m zulässig. Da sich dieser Unterabstand auf einen kleinen Bereich beschränkt und den Vorteil hat, dass der Baubereich rechtwinklig abgegrenzt werden kann, ist diese Abweichung gerechtfertigt. Weitere Abweichungen von den Nutzungsplanungen in den Gemeinden Lupfig und Hausen sind auf strengere Bestimmungen des Gestaltungsplans (z.B. keine Wohnnutzung zugelassen) zurückzuführen. Diese Abweichungen sind nachvollziehbar. Im Entwurf der neuen BNO in der Gemeinde Hausen (Stand Vorprüfung) ist festgelegt, dass dem Gestaltungsplan in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden muss, welches durch ein Qualitätsverfahren gemäss § 71 ermittelt wurde. Dahingehend weicht der vorliegende Gestaltungsplan Reichholdareal vom Entwurf der BNO ab. Da ein Bebauungskonzept und ein Freiraumkonzept erarbeitet wurde und in Art. 39 Kriterien zur Qualitätssicherung bei den einzelnen Bauvorhaben (Fachgremium, Fachgutachten) festgelegt sind, ist aus unserer Sicht kein Richtprojekt nach § 71 mehr notwendig.

Vorteile gegenüber  
Regelbauweise

Der vorliegende Gestaltungsplan hat gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorteile. Es können verschiedene zusammenhängende und miteinander vernetzte Grün- und Freiräume realisiert werden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr im Areal und nach Aussen werden verbessert (auch ohne Fuss- und Veloverbindung entlang Süssbach, ausserhalb GP-Perimeter). Des Weiteren wird die architektonische Qualität der Bauten und der Übergang zur angrenzenden Landschaft mit den Bestimmungen in den SNV sichergestellt.

Fazit

Das im Planungsbericht erläuterte Bebauungskonzept und die Volumenstudie zeigen die räumlichen und landschaftlichen Auswirkungen bei der Bebauung des Areals sinnvoll auf. Gegenüber der Regelbauweise können mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wesentliche Vorteile erreicht werden. Vereinzelte Punkte müssen gemäss den vorhergehenden Erläuterungen noch angepasst werden, damit ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.

## 7 Fazit und Empfehlung

Die aktuellen Planungsunterlagen des Reichholdareals zeigen, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit der komplexen landschaftlichen und verkehrlichen Situation sowie der vorherrschenden Siedlungsstruktur zwischen dem Arbeitscluster im Süden und dem Ortseingang von Hausen stattgefunden hat. Die Grün- und Freiraumgestaltung des Areals mit den drei Querverbindungen «Grünraum Nord», «Grünraum Süd» und dem «Inneren Freiraum» sowie die Längsverbindungen mit einer Baumreihe entlang der Hauptstrasse und dem Grünstreifen am Süssbach sind besonders gelungen. Wo heute noch keine verbindlichen Bestimmungen in den SNV möglich sind, wird die Qualität mit dem wegleitenden Freiraumkonzept, verbindlichen Umgebungsplänen bei den Baugesuchen und dem Fachgremium sichergestellt.

Vereinzelte Punkte müssen gemäss den vorhergehenden Erläuterungen noch angepasst werden, damit ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Dies betrifft insbesondere:

- nur eine Tankstellennutzung auf dem Areal zulassen
- Begrenzung Verkaufsfläche
- verbindliche Regelung von Verpflegungsmöglichkeiten auf dem Areal
- Dachgestaltung: Dachaufbauten und Dachterrassen in Fläche begrenzen und kein zusätzliches Geschoss durch Parkierungsfläche auf dem Dach
- Pflegekonzept für die Aussenräume auf Stufe Baubewilligungsverfahren einreichen
- Präzisierung Bestimmungen zur Energie
- für den konventionellen Schwarzabfall gemeinsame, gut zugängliche Unterflurcontainer vorsehen

Bei Fragen und für eine Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.

  
Daniel Schneider

  
Lea Portmann

Zürich, 26. Juli 2021