



ENHK c/o BAFU, GU, 3003 Bern

Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton  
Aargau  
Abteilung Raumentwicklung  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:  
Sachbearbeiter/in:  
**Bern, 23. Dezember 2020**

### **Richtplan Kanton Aargau, Anpassung Zentrumsentwicklung Schöffland; Festsetzung neuer Werkstattstandort AAR bus+bahn (Richtplankapitel M 3.3, Beschluss 1.1)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit elektronischer Mitteilung vom 16. Juli 2018 hatte das Bundesamt für Raumentwicklung ARE der ENHK die Anpassung Zentrumsentwicklung Schöffland des Richtplans Kanton Aargau im Rahmen der Vorprüfung durch den Bund zur Stellungnahme unterbreitet. Schöffland ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Aufgrund der Analyse der Richtplanvorlage beantragte die ENHK am 21. August 2018 die Durchführung eines Augenscheins vor Ort vor, um die aktuelle Situation feststellen zu können. Das ARE nahm diesen Antrag im Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2019 auf. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2019 ersuchte die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau die ENHK um Durchführung des Augenscheins. Dieser fand am 15. Mai 2020 in Anwesenheit einer Delegation der ENHK sowie von Vertretern der Gemeinde Schöffland, der Aargauer Verkehr AG, des kantonalen Denkmalpflegers und der Abteilung Raumentwicklung statt.

#### *Vorhaben*

Gemäss dem Überarbeiteten Planungsbericht vom 7. November 2019 bestehen die zentralen Elemente der Gesamtkonzeption „Zentrumsentwicklung Schöffland - neuer Werkstandort WSB“ aus der „für die Erweiterung des Depot-/Werkstattstandorts der WSB nötige[n] Verlagerung aus dem sensiblen Kernbereich der Gemeinde an den Ortsrand entlang der Suhrentalstrasse“ sowie aus der „dadurch mögliche[n] qualitativ hochwertige[n] und nachhaltige[n] Zentrumsentwicklung in Schöffland“. Dazu ist vorgesehen, im kantonalen Richtplan einen neuen Depot-/Werkstattstandort (Kapitel M 3.3) und einen Wohnschwerpunkt „Schöffland Zentrum“ für das Mühleareal (Kapitel S 1.9) festzusetzen.

Fredi Guggisberg, Sekretär  
ENHK c/o BAFU / Worblentalstrasse 68, 3003 Bern  
Telefon +41584626833, Telefax +41584647579  
fredi.guggisberg@enhk.admin.ch

Die beiden nahe vom Bahnhof bestehenden Depot- und Werkstattanlagen eignen sich wegen der Anschaffung von neuen, längeren Zugkompositionen (bisher 40 m, neu 60 m) nicht mehr. Mit der Verlängerung des Depot-/Werkstattanlagen auf die Hegmatte nahe an die Suhrentalstrasse soll laut Planungsbericht sichergestellt werden, dass die Aargau Verkehr AG (AVA) zeitnah die für eine zukunftsfähige Entwicklung der WSB nötigen Ausbauten tätigen können. Bei der neuen Anlage sollen auch Flächenreserven für spätere Ausbauschritte sowie für die Verlegung der Werkstatt Unterdorfstrasse gesichert werden. Die Erschliessung der neuen Anlage wird mit der Verlängerung der Geleise über eine neue Brücke über die Suhre, der Querung der Hegmatte in einem weiten Bogen bis zur Suhrentalstrasse und einer Gleisharfe sichergestellt.

Die durchgeführten Standortevaluationen der AVA und des Kantons Aargau haben laut Bericht ergeben, dass auf der gesamten Bahnlinie keine Alternativen zu Schöffland, welche „die raumplanerischen, betrieblichen und bahntechnischen Anforderungen gleichermassen gewährleisten“ bestehen. Insbesondere entsprachen keine bereits überbauten Areale, freie Bauzonen, Brachen oder Umnutzungsgebiete den gestellten Anforderungen. Weiter wurden zwei Szenarien mit einer Entwicklung der geplanten Depot-/Werkstattanlagen „im Ort“ und „am Ortsrand“ geprüft. Dabei zeigte die Lösung „am Ortsrand“ gemäss Bericht grosse Vorteile (unter anderem grösserer Gestaltungsspielraum und Weiterentwicklungspotentiale, Stärkung der Zentrumsfunktionen von Schöffland, Möglichkeit der Aufwertung des national bedeutenden Ortsbildes) gegenüber der Lösung „im Ort“, welche keine „echte Alternative“ darstelle.

Das heutige Depot beim Bahnhof soll nach seinem Ersatz rückgebaut und zusammen mit dem angrenzenden Mühleareal als Wohnschwerpunkt mit dem Ziel einer nachhaltigen Zentrumsentwicklung mit hoher Siedlungsqualität festgesetzt werden. Das Areal soll im Vergleich zu heute durchlässiger und durchgrünter und auf dem Hintergrund des national bedeutenden Ortsbilds lockerer und sorgfältiger baulich genutzt werden. Für die Erschliessung der beiden Gebiete Hegmatte und Mühleareal und die Anbindung an den Ortskern sind verschiedene neue Erschliessungs- und Quartierstrassen geplant.

Weiter ist vorgesehen, ein mögliches neues Wohngebiet auf der Hegmatte zwischen der neuen Depot-/Werkstattanlage und der Suhre, als Zwischenergebnis in den Richtplan aufzunehmen. Teile dieses Areals könnten zudem als Ersatzstandort für das Bauamt mit Werkhof und Feuerwehr dienen und so weitere Flächen für die Wohnnutzung im Zentrum freigegeben werden.

#### *Ortsbild von nationaler Bedeutung*

Schöffland wird im ISOS als verstädertetes Dorf von nationaler Bedeutung aufgeführt. Zentral im Ort gelegen ist das Gebiet 1 „Altbebauung entlang der Durchgangsstrasse 17.-20. Jh.“ mit Erhaltungsziel B „Erhalten der Struktur“, welches gemäss Art. 9 Abs. 4 Bst. b VISOS bedeutet „die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten“. Kern im Gebiet 1 ist die Baugruppe 1.1 „Dorfkern mit Kirche und Schloss“ mit Erhaltungsziel A „Erhalten der Substanz: alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und bestehende Beeinträchtigungen beseitigen“ (Art. 9 Abs. 4 Bst. a VISOS). Die Baugruppe 1.1 und das ganze Ortsbild sind stark durch die auf einem Hügel stehende „Kirche mit Käsbissenturm 16./17. Jh.“, dem Schloss aus dem 17. Jh. sowie der sie umgebenden Park- und Friedhofanlage geprägt. Von Westen her aus der Ferne (Hügelstrasse, Hegmatte) wie aus der Nähe (Mühleareal, Bahnhofstrasse, Dorfstrasse) sind die verschiedenen Bauten und Freiräume der Baugruppe 1.1 gut sichtbar.

Sowohl das Depot in der Nähe des Bahnhofs als auch die bestehende Werkstatt an der Unterdorfstrasse und das Mühleareal liegen gemäss ISOS in der Umgebungszone I „Wohn- und Gewerbezone beim Bahnhof“ mit Erhaltungsziel b, welche sich unmittelbar westlich des Gebiets 1 und der Baugruppe 1.1 befindet. Die Umgebungszone I ist ein Ortsbildteil mit Beziehungswert. Gemäss Art. 9 Abs. 5 VISOS sind in Ortsbildteilen mit Beziehungswert „negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert zu vermeiden“. Innerhalb dieser Umgebungszone werden in der ISOS-Aufnahme die „Obere Mühle mit vorwiegend neueren Lagerbauten mit ortsbilddominanter Siloanlage“ (0.0.22) als Hinweis

sowie der „klassizistische Verwaltungsbau“ (0.0.23) als Einzelement mit Erhaltungsziel A „Erhalten der Substanz“ (Art. 9 Abs. 4 Bst a VISOS) betont.

Die Umgebungszone I liegt zwischen der Bahnlinie und der leicht mäandrierenden Suhre und weist unterschiedliche Bereiche auf. Sie entwickelte sich ausgehend von landwirtschaftlich genutztem Wiesland innerhalb der letzten 150 Jahre zu einem Teil des geschlossenen Ortsbildes von Schöffland. Ihr gewerblicher Ursprung bildete die an der Suhre erstellte Obere Mühle, welche bereits seit dem 16. Jahrhundert als Handlungsmühle belegt ist. Ausschlaggebend für die Entwicklung in diesem Teil von Schöffland war, nebst dem Gewerbe, der Bau der Eisenbahn 1901 und der wohl zwischen 1904 und 1908 angelegten Bahnhofstrasse, welche parallel zur Dorfstrasse den Anschluss an die Picardiestrasse bildet. Am südlichen Ende der Umgebungszone I entstand ein kleines Wohnquartier, dessen erste Wohnhäuser ab 1916 erstellt wurden und zum Bau des 1930 angelegten Benoit-May-Weges führten. Nördlich davon zweigt von der Bahnhofstrasse der Breitweg gegen Westen ab. Er wurde in der Nachkriegszeit als Erschliessung des gemeindeeigenen Werkhofes mit Zivilschutzanlage und Feuerwehrstandort ausgebaut.

Die Obere Mühle liegt auf Höhe des Bahnhofes. Ortsbildprägend sind, neben den Silobauten im Hintergrund, insbesondere die für die erste Hälfte des 20. Jahrhundert typischen mehrgeschossigen Lagerbauten mit ihrer reduziert modernistischen Architektursprache. Sie nehmen vom Bahnhof und vom Ortskern aus gesehen eine dominante Stellung ein. Die vom ISOS als besonderes Einzelement 0.0.23 hervorgehobene herrschaftliche Fabrikantenvilla steht in einem direkten Zusammenhang zur Mühlenanlage. Sie wurde 1895 für die Gebrüder Jakob und Rudolf Frey, Besitzer der Oberen Mühle, errichtet. Der grosszügige Historismusbau zeichnet sich durch die repräsentative Gestaltung in den Stilen des Neubarock und des Klassizismus aus. Die Fabrikantenvilla zeugt auf eindrückliche Weise von der gehobenen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Stellung der Müller- und Industriellenfamilie Frey in Schöffland. Damit bilden die Gewerbebauten der Mühle zusammen mit der Fabrikantenvilla eine funktionale Einheit, welche von wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung für die Entwicklung in der Umgebungszone I ist. Weder zur Oberen Mühle als Gesamtanlage noch zu den einzelnen Bauten liegen im heutigen Planungsstand Untersuchungen zur Baugeschichte und zum industriekulturellen Wert vor.

Gegenüber dem Zustand auf der ISOS-Aufnahme von 1984 hat sich die Umgebungszone I in den letzten Jahrzehnten verändert: Im südlichen Teil der Umgebungszone, direkt gegenüber der empfindlichen Baugruppe 1.1, aber auch im Bereich der Bahnanlagen und im nördlichen Teil der Umgebungszone sind neue Anlagen und Bauten, zum Teil als Ersatz für ältere Gebäude, entstanden. In der Umgebung der Mühle wurde ein Flusskraftwerk 2019 erstellt.

Die gegenüber der Mühle, auf der anderen Seite der Suhre liegende Hegmatte wird im ISOS als Umgebungsrichtung XI „Unverbaute Ebene gegen Westen“ bezeichnet und mit Erhaltungsziel a belegt. Dies bedeutet gemäss Art. 9 Abs. 4 Bst. a VISOS „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“, d.h. dass „die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen“ sind. Es handelt sich um eine ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Fläche. Bereits auf dem ISOS-Aufnahmeplan sind entlang des Mattenwegs und der Picardiestrasse Baubereiche erkennbar, wobei sich in jüngerer Zeit die Überbauung im Süden ausgedehnt und verdichtet hat. Zu einer markanten Veränderung hat 1990 der Bau der Suhrentalstrasse als westliche Umfahrungsstrasse von Schöffland geführt. Sie zerschneidet die ausgedehnten Landwirtschaftsflächen der Umgebungsrichtung XI in zwei Teile, was von der annähernd parallel geführten Hochspannungsleitung noch unterstrichen wird. Da die Strasse leicht abgesenkt ist, ist die Sicht auf das Siedlungsgebiet von Schöffland von Westen (Hügelstrasse) her nach wie vor möglich. Auch von der Hegmatte selbst, z.B. vom landwirtschaftlichen Weg in der Verlängerung des Hegmattwegs in Richtung Norden, sind die Blicke auf den Ort ungestört.

### *Erwägungen*

Die ENHK nimmt die im Planungsbericht vom 7. November 2019 zusammengefasste Standortevaluation sowie die dargelegte raumplanerische Ermittlung und Abwägung der verschiedenen zur Diskussion stehenden Interessen zur Kenntnis. Da es nicht Aufgabe der Kommission ist, zum Resultat der raumplanerischen Interessenabwägung Stellung zu nehmen, äussert sie sich in der Folge einzig zum Thema Ortsbildschutz.

Im Bericht wird ausgeführt, dass die unmittelbar an das Schloss und die Kirche angrenzenden Infrastrukturbauten der Bahn, aber auch die verschiedenen Industriebauten des "Mühleareals" das Ortsbild massgeblich beeinträchtigen würden. Dies trifft gestützt auf die Feststellungen einer Delegation der Kommission vor Ort auf die Infrastrukturbauten der Bahn sowie auf die nahe am Bahnhof stehenden, neueren Industrie- und Gewerbebauten zu. Die ENHK anerkennt deshalb, dass mit einem Rückbau der bestehenden Depot- und Werkstattbauten der Bahn sowie weiterer jüngerer Industrie- und Gewerbebauten und deren Ersatz durch qualitativere Bauten und Nutzungen durchaus eine Aufwertung des Ortsbildes, namentlich der östlich direkt anschliessenden wertvollen Baugruppe 1.1, erreicht werden kann.

Die vom ISOS als Einzelelement 0.0.23 besonders hervorgehobene herrschaftliche Fabrikantenvilla an der Unterdorfstrasse 7 stellt ein wertvolles Element im Ortsbild dar. Laut den Abbildungen im Planungsbericht soll die Villa auch in Zukunft erhalten bleiben. Der Komplex der Oberen Mühle (Hinweis 0.0.22) soll hingegen zu Gunsten des Wohnungsschwerpunkts abgebrochen werden. Die Obere Mühle bildet von verschiedenen Blickpunkten, insbesondere von Westen, vom inneren Ortskern, aber auch von Südwesten, vom erhöhten Standort des "Hubel" aus, einen wichtigen Bestandteil des Ortsbildes. Der Komplex ist zusammen mit der Villa ein wichtiges Zeugnis der im 19. Jahrhundert einsetzenden Industrialisierung und damit einer für das heutige Ortsbild wichtigen Entwicklungsphase vom Bauerndorf zum verstädterten Dorf. Durch den Abbruch des Mühle-Komplexes wird die funktionale Einheit mit der Fabrikantenvilla zerstört.

Die ENHK ist der Ansicht, dass der Abbruch des Mühle-Komplexes und das neu angelegte Quartier "Zentrumsentwicklung" Mühleareal im Widerspruch zur qualifizierenden Beschreibung des ISOS steht: „Besondere architektonische Qualitäten durch die interessante Abfolge verschiedener, epochenspezifisch ausgeprägten Bauabschnitte entlang der Durchgangsstrasse mit gut lesbarer Entwicklungsphasen des Ortsbildes vom Bauernhof zum verstädterten Dorf. Schloss- und Kirchenbezirk (16./17. Jh.), bäuerliche Ortsteile (17.-19. Jh.), Wohn- und Geschäftshäuser sowie Industrieanlagen (19./20. Jh.) und geplante Wohnquartiere (20. Jh.).“ Allerdings sind in der ISOS-Aufnahme, ausser der Betonung als Hinweis und der zitierten generellen qualifizierenden Aussage zu den Industrieanlagen des 19./20. Jahrhunderts keine Angaben zu den Qualitäten und zum Stellenwert der Oberen Mühle zu entnehmen. Auch gestützt auf die vorliegenden Unterlagen der Richtplananpassung kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob dem Komplex als industriegeschichtliches Zeugnis der Entwicklungsgeschichte des Ortsbildes sowie in Bezug auf seine architektonischen Qualitäten, nicht vielmehr ein hoher – zur Zeit der ISOS-Aufnahme nicht erkannter – baukultureller Wert zuzusprechen ist. Die Kommission erachtet es als Grundlage für die anstehenden Interessenabwägungen für angezeigt, die architektur-, industrie- und wirtschaftshistorische Bedeutung der Oberen Mühle vertieft zu untersuchen.

Laut Planungsbericht muss das Erhaltungsziel a der Umgebungsrichtung XI im Gebiet "Hegmatte" gestützt auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse stark relativiert werden. Begründet wird dies mit der „vorhandene[n] Besiedlung (Bauzonen) sowie durch die raumwirksamen Bauten und Anlagen der intensiven Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus“. Ein „ganz besonders starker Eingriff in den Landschaftsraum“ sei 1990 mit der Suhrentalstrasse respektive mit der damit verursachten Zerschneidung des Raums erfolgt. Wie am Augenschein der Delegation der ENHK jedoch festgestellt werden konnte, erlaubt die Umgebungsrichtung XI jedoch trotz der Suhrentalstrasse die Sicht auf das Ortsbild von Schöffland aus der Ferne. Dank der leicht gegenüber dem angrenzenden Terrain abgesenkten Lage der Umfahrungsstrasse tritt sie praktisch nur durch die Sichtbarkeit der vorbeifahrenden

Fahrzeuge in Erscheinung. Von der Hegmatte selbst aus ist das Ortsbild von verschiedenen Standorten aus nach wie vor ohne Störungen sichtbar. Tatsächlich sind entlang der Picardiestrasse und des Mattenwegs neue Bauten entstanden. Sie beeinträchtigen jedoch den landwirtschaftlichen Charakter der Hegmatte nicht in schwerwiegendem Masse. Auch sind der Delegation der ENHK am Augenschein keine störenden Bauten und Anlagen der intensiven Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus auf der Hegmatte aufgefallen. Aus der Sicht der Kommission steht damit für die Hegmatte nach wie vor das generelle Erhaltungsziel des ISOS „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“ im Vordergrund. Mit dem Bau des geplanten Depot- und Werkstattkomplexes würde – wie auch im Planungsbericht festgehalten - ein massiv wirkender Riegel entlang der Suhrenstrasse entstehen. Dieser würde die Sichtbarkeit des Ortsbildes aus der Ferne einschränken. Weder die Hochbauten, noch die grossflächigen Gleisanlagen würden dem generellen Erhaltungsziel des ISOS entsprechen. Die ENHK beurteilt den geplanten Standort „am Ortsrand“ deshalb als schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbildes von Schöffland.

*Schlussfolgerung und Antrag*

Mit dem Abbruch des Mühle-Komplexes wird die Einheit mit der Fabrikantenvilla zerstört und die Ablesbarkeit der Entwicklung des Orts beeinträchtigt. Der Rückbau der heutigen Depot- und Werkstattanlagen sowie der jüngeren Industriebauten im Gebiet 1 würden zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen. Die Bebauung im Bereich Hegmatte mit einer neuen Depot- und Werkstatanlage würde zu einer schweren Beeinträchtigung der Umgebungsrichtung XI führen. Diese Beeinträchtigung würde mit einer allfälligen zusätzlichen Wohnüberbauung (Zwischenergebnis) noch verstärkt.

Als Grundlage für die Feststellung welche der beiden Varianten „im Ort“ oder „am Ortsrand“ der von Art. 6 NHG geforderten grösstmöglichen Schonung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung entspricht, beantragt die ENHK vor einer Festsetzung der Richtplananpassungen, die architektur- und industrie- und wirtschaftshistorische Bedeutung und Qualitäten der Oberen Mühle vertieft durch ein spezialisiertes Fachbüro im Bereich Ortsbildschutz und Denkmalpflege untersuchen zu lassen. Das Resultat der Abklärungen ist der ENHK zur erneuten Beurteilung zu unterbreiten.

Freundliche Grüsse

Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK



Dr. Heidi Z'graggen  
Präsidentin



Fredi Guggisberg  
Sekretär

Kopie: ARE; BAFU: Biodiversität und Landschaft; BAK: Heimatschutz und Denkmalpflege

