

Revision Nutzungsplanung Brugg

Anpassungen im Anschluss an die Einwohner-
ratssitzung vom 22. November 2019
Rückweisungsänderungen 2. Teil

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Brugg

20. April 2023

Stand für Beschluss Einwohnerrat



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Saša Boban Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeber

Stadt Brugg

Abteilung Planung und Bau

Hauptstrasse 5

5201 Brugg

Titelbild: Luftbild Gemeindegebiet Brugg (Quelle: Bundesamt für Landestopografie)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag an den Stadtrat	4
1.3	Ablauf	5
1.4	Bestandteile der Vorlage	6
2	Erläuterung der Änderungen	7
2.1	§ 23 Arbeitszonen I	7
2.2	§ 42 Auenschutzpark	11
2.3	§ 58 Abs. 2 Anordnung Parkierung	12
2.4	§ 59 Abs. 1 Autoarme und autofreie Nutzungen	13
2.5	§ 60 Abs. 1 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge	14
2.6	§ 69 Abs. 1 Aussenraumgestaltung	15
2.7	§ 70 Abs. 1 + 2 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern	16
2.8	§ 74 Abs. 2 Ausnützungsziffer	17
2.9	Unterschutzstellung von Bauten gemäss § 45 BNO: Fröhlich-Scheune	18
3	Weitere Sachthemen	20
3.1	Mehrwertabgabe	20

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Brugg und Windisch haben sich 2011 entschlossen, die Ortsplanungsrevision gemeinsam durchzuführen. Die Ortsplanungsrevision erfolgte in zwei Phasen: In der ersten Phase von 2011 bis 2015 entstand das gemeinsame Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB). Das RELB wurde unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und beinhaltet Strategien für die zukunftsweisende räumliche Gesamtentwicklung der beiden Gemeinden.

In der 2. Phase entstand unter anderem die Nutzungsplanung (NuPla). Nach der öffentlichen Mitwirkung im Herbst 2016 und einer anschliessenden Überarbeitung wurde die Vorprüfung mit dem Bericht vom 20. November 2017 abgeschlossen. Die öffentliche Auflage der NuPla erfolgte vom 26. Februar – 27. März 2018. Anschliessend haben die Verantwortlichen alle Einwendungen behandelt und ausgewertet. Gestützt darauf erfolgten die Einigungsverhandlungen.

Der Stadtrat verabschiedete daraufhin die Nutzungsplanung am 12. Dezember 2018 zuhänden des Einwohnerrats. Auf Antrag der Landschaftskommission hat der Stadtrat am 23. Januar 2019 die Aufnahme von fünf weiteren Naturobjekten beschlossen und auf Antrag der einwohnerrätlichen Spezialkommission einigen redaktionellen und unwesentlichen Änderungen zugestimmt.

Der Einwohnerrat Brugg beriet die Gesamtrevision Nutzungsplanung im Rahmen von zwei Sitzungen am 15. November 2019 und am 22. November 2019. Er beschloss die Planung mit 28 zu 14 Stimmen, ausgenommen vom Beschluss sind die vom Einwohnerrat vorgenommenen Rückweisungen.

Nach der Schlussabstimmung im Einwohnerrat und nach Ablauf der Referendums- und Beschwerdefrist – gegen die Nutzungsplanung wurden zwei Beschwerden eingereicht – hat der Stadtrat die Unterlagen zur Nutzungsplanung Mitte Februar 2020 dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Vom Antrag der Genehmigung ausgenommen waren die durch den Einwohnerrat zurückgewiesenen sowie die durch Beschwerden betroffenen Teile der Planung. Der Regierungsrat hat die Planung am 24. März 2021 genehmigt; ausgenommen diejenigen Teile der Planung, die durch den Einwohnerrat zurückgewiesen wurden oder durch Beschwerden betroffen sind.

1.2 Auftrag an den Stadtrat

Der Stadtrat erhielt an den Sitzungen des Einwohnerrats vom 15. November 2019 und 22. November 2019 insgesamt 23 Rückweisungsanträge. Gemäss dem kantonalen Baugesetz (BauG) muss der Stadtrat die Anträge prüfen und dem Einwohnerrat an einer weiteren Sitzung zur erneuten Beschlussfassung vorlegen.

Der Einwohnerrat wurde im Rahmen einer schriftlichen Vernehmlassung bereits in die Weiterbearbeitung der Rückweisungen einbezogen. Basierend auf den Ergebnissen wurden die Rückweisungsänderungen aufbereitet. Die Rückweisungsanträge des Einwohnerrats, die Resultate der schriftlichen Vernehmlassung beim Einwohnerrat sowie die Entscheide des Stadtrats sind im vorliegenden Bericht festgehalten.

Der vorliegende Bericht enthält den 2. Teil der Rückweisungsänderungen, für die ein erneutes formelles Verfahren durchgeführt werden muss und die nicht direkt durch den Einwohnerrat beschlossen werden können.

1.3 Ablauf

Die Bearbeitung der Rückweisungen durchläuft folgende Schritte:

Arbeitsschritt	Zeitpunkt
Beschluss Nutzungsplanung (ausgenommen Rückweisungen) durch Einwohnerrat (ER)	22. November 2019
Studium von Lösungsmöglichkeiten Rückweisungen	Mai - August 2020
Vernehmlassung Lösungsmöglichkeiten bei Fraktionen ER	November '20 - Januar '21
Freigabe Vorgehen Rückweisungsänderungen durch Stadtrat	Mai 2021
Freigabe Stadtrat: Rückweisungsänderungen 2. Teil für Vorprüfung und Mitwirkung	Oktober 2021
Erster abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht	16. August 2022
Definitiver abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht	5. Dezember 2022
Gleichzeitige öffentliche Mitwirkungsaufgabe / Auflage	28. Februar '23 – 30. März '23
Freigabe Stadtrat: ER-Vorlage zur Beschlussfassung der Rückweisungsänderungen 2. Teil	
Einwohnerrat: Beschluss Rückweisungsänderungen 2. Teil	

Kantonale Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat die vorliegende mit abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 16. August 2022 vorgeprüft. Dieser abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst noch einzelne wichtige Hinweise und Vorbehalte. Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Inhalte des ersten abschliessenden Vorprüfungsberichts vorgenommen:

- 23 Abs. 1: Nennung nicht störendes Gewerbe in Abs. 1 (redaktionelle Anpassung)
- 23 Abs. 4: Ergänzung Planungsbericht mit Hinweisen zu den Inhalten des ökologischen Konzepts und Erläuterungen zum Schwellenwert der Grünflächen-grösse
- § 42 Abs. 1: Nennung der Erholungsnutzung einzig in Abs. 2
- § 58 Abs. 2: Abstellen der Bestimmung auf das SIA-Merkblatt 2060
- § 70 Abs. 1: Ergänzung Planungsbericht mit Hinweisen zu den Fällen, in denen der Stadtrat von der Kompetenz, eine Begründung anzuordnen, Gebrauch macht
- Überlagerung «Erschliessungsplanpflicht» für die Bereiche innerhalb Baugebiet auf den Parzellen Nrn. 4226, 4227 und 4609
- Planungsbericht: Ergänzung Kapitel zur Mehrwertabgabe
- Planungsbericht: Ergänzung Begründung der Zusammenlegung von Mitwirkung und öffentlicher Auflage

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat aufgrund der hier aufgeführten Korrekturen den ersten abschliessenden Vorprüfungsbericht nochmals redigiert. Der abschliessende Vorprüfungsbericht, der eine vorbehaltlose Genehmigung der Rückweisungen zur Nutzungsplanung in Aussicht stellt, ist mit 5. Dezember 2022 datiert und ist Bestandteil der zeitgleichen Mitwirkung und öffentlichen Auflage.

Gleichzeitige Mitwirkung / öffentliche Auflage

Gemäss § 3 BauG müssen die Behörden die Bevölkerung über die vorliegende Planung orientieren und für eine Mitwirkung in geeigneter Weise sorgen. In begründeten Fällen kann das Mitwirkungsverfahren zusammen mit der öffentlichen Auflage durchgeführt werden. Die Bestandteile der vorliegenden Rückweisungsänderungen 2. Teil umfassen materielle Teiländerungen der Nutzungsplanung, für die ein erneutes formelles Verfahren notwendig ist. Es werden aber keine grundsätzlichen oder tiefgreifenden Änderungen, sondern verschiedene kleinere Korrekturen und Justierungen an den ursprünglich gemäss der Beschlussvorlage Einwohnerrat vorgesehenen Festlegungen vorgenommen. Für diese wurde im Rahmen der Gesamtrevision bereits eine breit angelegte Mitwirkung durchgeführt. Zudem wurde die vorliegende Teiländerung bereits im Rahmen einer Vernehmlassung beim Einwohnerrat politisch abgestimmt. Aus diesem Grund werden die Mitwirkungsaufgabe und die öffentliche Auflage für die vorliegende Planung gleichzeitig durchgeführt.

Die gleichzeitige Mitwirkung / öffentliche Auflage fand vom 28. Februar 2023 – 30. März 2023 statt. Dabei ist ein Begehren eingegangen, das ein Thema ausserhalb der vorliegenden Teiländerung betrifft (Zonierung Gebiet Langmatt/Sommerhalde) und damit nicht in diesem Verfahren behandelt werden kann. Die Einwendung wird im Rahmen der Behandlung der Teiländerung in jenem Gebiet behandelt.

1.4 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Planung behandelt den **2. Teil der Rückweisungsänderungen**. Der 1. Teil der Rückweisungsänderungen, die direkt durch den Einwohnerrat beschlossen werden können, werden separat behandelt. Die Planung umfasst folgende Bestandteile:

Genehmigungsinhalt

- Teiländerung BNO
 - § 23 Arbeitszone I
 - § 42 Abs. 1 + 2 Auenschutzpark
 - § 58 Abs. 2 Anordnung Parkierung
 - § 59 Abs. 1 Autoarme und Autofreie Nutzungen
 - § 60 Abs. 1 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge
 - § 69 Abs. 1 Aussenraumgestaltung
 - § 70 Abs. 1 + 2 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern
 - § 74 Ausnützungsziffer Abs. 2
 - Anhang III Unterschutzstellung Fröhlich-Scheune
- Teiländerung BZP/KLP
 - Zonierung Arbeitszone I
 - Überlagernde Bestimmung Auenschutzpark
 - Unterschutzstellung von Bauten gemäss § 45 BNO: Fröhlich-Scheune

Orientierungsinhalt

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Erläuterung

Ausstehend bleibt die Behandlung der Rückweisungen betreffend die Arbeitszone II, die Zone für Fahrende, die Zonierung im Bereich Zeughaus 1, die Zonierung im Bereich Sommerhalden-Langmatt sowie der Standorte für Hochhäuser südlich der Bahngeleise. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.

Ebenfalls ausstehend ist die weitere Bearbeitung der vom Regierungsrat mit dem Beschwerdeentscheid vom 15. September 2021 zurückgewiesenen kommunalen Schutzobjekten.

2 Erläuterung der Änderungen

2.1 § 23 Arbeitszonen I

Diskussion im Einwohnerrat zu Abs. 1

§ 23 Abs. 1 BNO - Arbeitszone I (AI) wurde aufgrund des Ausschlusses reiner Lager- und Logistikbetriebe zurückgewiesen. Die Bestimmung wurde im Rahmen der Gesamtrevision eingeführt, um die Ansiedlung von reinen Lager- und Logistikbetrieben mit niedriger Wertschöpfung zu unterbinden und die damit verbundene hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden.

Im Rahmen der Diskussionen im Einwohnerrat wurde bemängelt, dass es keine Definition für «reine Lager- und Logistikbetriebe» gebe und die Bestimmung daher schwer umzusetzen sei. Zudem sei die Bestimmung zu einschränkend: lieber siedle sich ein solcher Betrieb an als gar kein Betrieb. In den Arbeitszonen sollen sich Betriebe gemäss einer marktgerechten Nachfrage ansiedeln können.

Dem Rückweisungsantrag wurde mit 26 Ja zu 16 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat zu Abs. 1

Als Regionalzentrum ist es für Brugg und Windisch von besonderem Interesse, Gewerbe mit hoher Wertschöpfung anzusiedeln. Gemäss Richtplankapitel 1.3, Planungsanweisung 2.1, ist der Standort Brugg-Windisch primär für Spitzentechnologie vorgesehen. Die Nutzung der Bauzonen ist auf dieses Entwicklungsziel abzustimmen. Als «reine Lager- und Logistikbetriebe» werden in der Regel Betriebe bezeichnet, die vor Ort kaum Wertschöpfung generieren, wenige Arbeitsplätze schaffen, jedoch viel Grundfläche beanspruchen und ein hohes Verkehrsaufkommen generieren können. Es gibt allerdings keine abschliessende Definition der reinen Lager- und Logistikbetriebe. Der Stadtrat hat bei der Neueinschätzung dieser Bestimmung festgestellt, dass sich diese insbesondere aufgrund der fehlenden Begriffsdefinition nachteilig auf die Ansiedlung von neuen oder den Ausbau von bestehenden Betrieben am Standort Brugg auswirken könnte.

Um die Flächen in den Arbeitszonen für marktgerechte und nachfrageorientierende Nutzungen zur Verfügung zu stellen, soll auf ein Verbot von reinen Lager- und Logistikbetrieben verzichtet werden (Streichen zweiter Satz § 23 Abs. 1 «Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen»).

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat zu Abs. 1

Die Fraktionen/Einwohnerräte sind sich uneinig. Eine knappe Mehrheit stützt jedoch den Vorgehensvorschlag des Stadtrates.

Diskussion im Einwohnerrat zu Abs. 4

§ 23 Abs. 4 BNO wurde hinsichtlich des geforderten Bepflanzungsplans zurückgewiesen. Im Rahmen der Diskussion wurde argumentiert, dass – in Anbetracht der in dieser Zone vorgesehenen Primärnutzung und der Grösse der Grünflächen – ein Umgebungsplan, der ohnehin mit dem Baugesuch einzureichen ist, ausreiche.

Dem Rückweisungsantrag wurde mit 26 Ja zu 19 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat zu Abs. 4

Die Forderung, mit dem Baugesuch einen Bepflanzungsplan einzureichen, hatte die Verbesserung ökologischer Werte zum Ziel. Da die Deklaration der Bepflanzung Bestandteil eines Umgebungsplans ist, kann sich der Stadtrat jedoch der Argumentation des Einwohnerrats anschliessen. Er befürwortet deshalb die Streichung von § 23 Abs. 4.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat zu Abs. 4

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den vom Stadtrat vorgeschlagenen Vorgehensvorschlag und die Streichung des § 23 Abs. 4.

Beschluss Stadtrat zu Abs. 1 und 4

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisungen ein. Der Satz «Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen.» wird aus § 23 Abs. 1 gestrichen. Zum besseren Verständnis und zur Anpassung an die revidierte Bauverordnung des Kantons, wird der Abs. 1 redaktionell angepasst: Zulässig sind mässig störendes und nicht störendes Gewerbe (maximal ES III). Das nicht störende Gewerbe wird daher neu zusätzlich explizit genannt.

Der ursprüngliche Abs. 4 zum Bepflanzungsplan wird ebenfalls gestrichen.

Weitere Erläuterungen

Im letzten Absatz der Bestimmung wird ab einer Grünflächengrösse von 200 m² ein ökologisches Konzept vorgeschrieben. Massgebend ist die gesamthaft vorhandene Grünfläche, diese muss nicht zusammenhängend sein. Das ökologische Konzept beinhaltet mindestens die in der Bestimmung aufgeführten Themen (Durchlässigkeit, Nest-/Versteckstrukturen, Verbindungen, Beseitigung Hindernisse).

Das Gebiet Aegerten, das der AI zugeteilt wird, ist für eine entsprechende Nutzung noch nicht ausreichend erschlossen. Dies gilt auch für das neu von der Freizeitzone in die AI umgezogene Gebiet im Süden (Parzellen Nrn. 4226, 4227 und 4609). Diesem Umstand wird mit der Überlagerung «Erschliessungsplanpflicht» Rechnung getragen. Die Gebiete nördlich sind bereits rechtskräftig mit der Erschliessungsplanpflicht überlagert.

Änderungen an BNO und BZP/KLP

Aufgrund der Rückweisung des Zweckartikels der Bestimmung (§ 23 Abs. 1 BNO), musste der gesamte Paragraph inklusive der räumlichen Definition im Bauzonen- und Kulturlandplan von der Teilgenehmigung ausgenommen werden.

Die nicht durch Rückweisungen betroffenen Abs. 2, 3 und 5 (neu Abs. 4) sowie die räumliche Definition im BZP/KLP werden ohne Änderungen gegenüber der Beschlussvorlage von 2018 erneut zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorgelegt.

Der geänderte Paragraph lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

§ 23 Arbeitszone I

¹ Die Arbeitszone AI dient dem nicht störenden und mässig störenden Gewerbe.

~~Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen.¹~~

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

³ Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden von Fall zu Fall unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen vom Stadtrat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Eingeschossige Bauten sind nicht zulässig.

⁴ ~~Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.¹~~

⁴ Grünflächen sind nach ökologischen Kriterien zu planen. Ab einer Grünflächengrösse von 200 m² ist zum Umgebungsplan ein ökologisches Konzept einzureichen. Die Durchlässigkeit für kleinere Wildtiere ist zu gewährleisten. Es sind Nest- und Versteckstrukturen anzubieten, deckungsreiche Verbindungen zu schaffen und Hindernisse zu beseitigen.

¹ Änderung gegenüber ursprünglicher Version Beschlussfassung ER November 2019

Die Änderungen am BZP/KLP gestalten sich wie folgt:

Genehmigungsinhalt

Arbeitszone I ES III - A I

Orientierungsinhalt

Arbeitszone 1 ES III - Ar1

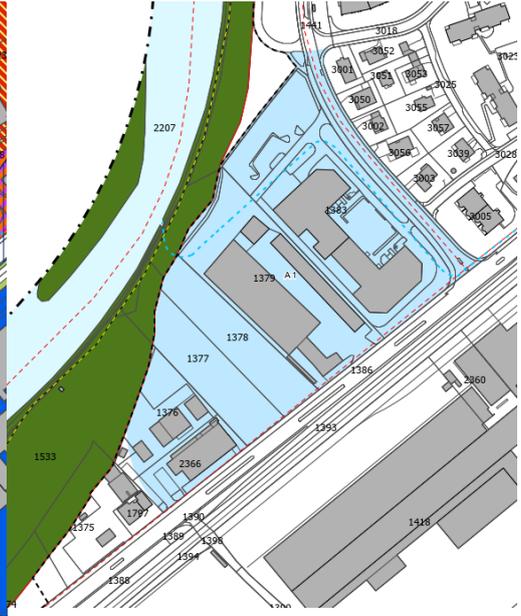
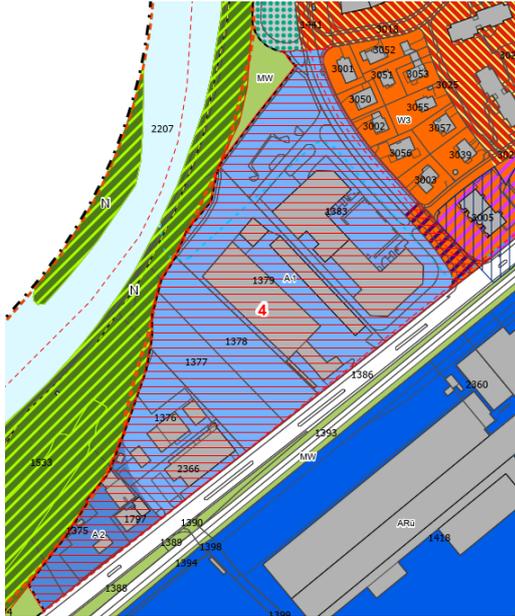


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger BZP/KLP mit Rückweisung der AI rot schraffiert im Bereich Steiger (Ziff. 4).

Abbildung 2: Ausschnitt Änderung BZP/KLP (Zonenabgrenzung Erschliessungsplan Brugg 2 vom 19.01.2005, vgl. Abb. 5)

Genehmigungsinhalt

Arbeitszone I ES III - A I

Erschliessungsplanpflicht

Orientierungsinhalt

Arbeitszone 1 ES III - Ar1

Freizeitzone §32 - FZ

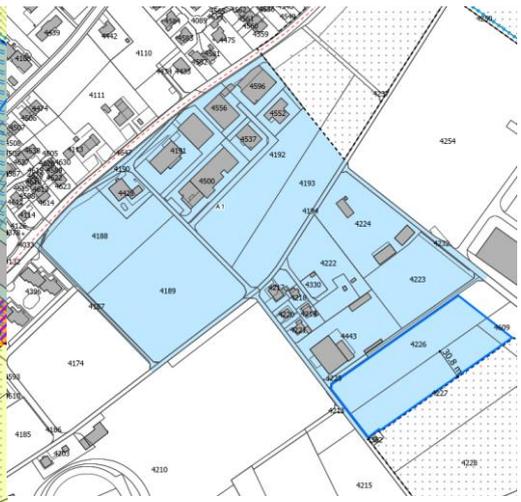
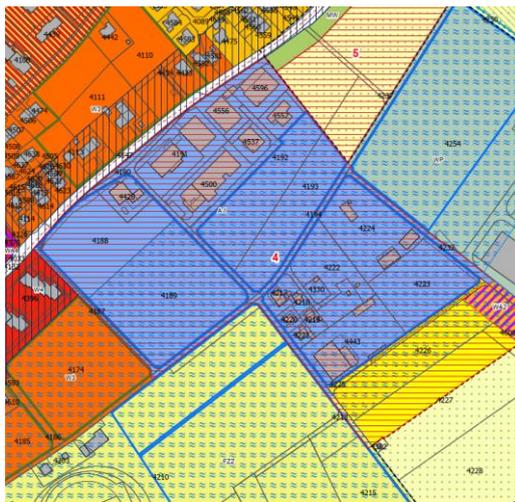


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger BZP/KLP mit Rückweisung der AI rot schraffiert im Bereich Aegerte (Ziff. 4).

Abbildung 4: Ausschnitt Änderung BZP/KLP (Zonenabgrenzung Erschliessungsplan Brugg 2 vom 19.01.2005, vgl. Abb. 5)

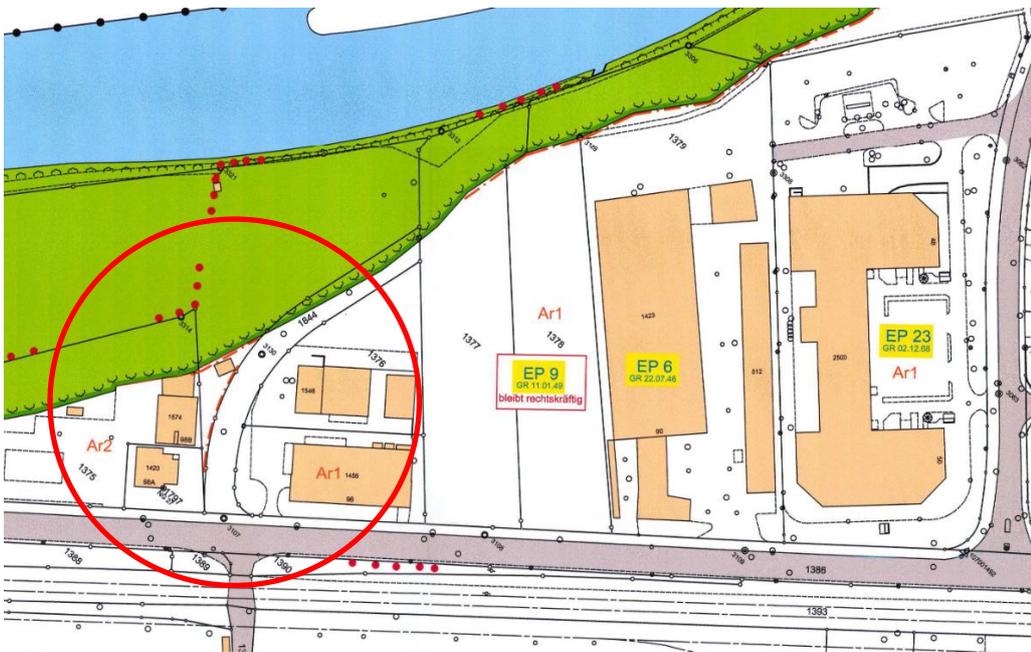


Abbildung 5: Erschliessungsplan Brugg 2 vom 19.01.2005, als Basis Zonenabgrenzung AI / AII (Quelle: Stadt Brugg)

2.2 § 42 Auenschutzpark

Diskussion im Einwohnerrat

§ 42 Abs. 1 und 2 BNO - Auenschutzpark wurde hinsichtlich einer Neuformulierung betreffend extensive Erholung zurückgewiesen. Die Bestimmung existierte bereits vor der Gesamtrevision in der BNO Umiken (§ 18 BNO Umiken Spezialzone Schachen) und wurde im Zuge der Gesamtrevision mit der ausdrücklichen Bestimmung zur extensiven Erholungsnutzung als Teil des Zonenzwecks in Abs. 1 ergänzt.

Die BNO-Spezialkommission argumentierte in ihrem Antrag, dass im Auenschutzpark eine extensive Erholung möglich sein sollte, diese nach Auffassung der Kommission allerdings kein Schutzziel sein könne. Sie sollte deshalb in Absatz 2 und nicht in Absatz 1 aufgeführt werden.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 29 Ja zu 13 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat

In § 42 Abs. 1 wird der «Zonenzweck» der Schutzzone Auenschutzpark erläutert. Der Stadtrat ist der Meinung, dass diese Zone neben der Erhaltung und Förderung der autotypischen Pflanzen- und Tierwelt auch der extensiven Erholung dienen und daher auch explizit erwähnt werden soll. Die Streichung der Erholungsnutzung aus der Zweckbestimmung führt aus Sicht des Stadtrats zu einer Hierarchisierung der Nutzungen und stellt die Schutzziele über die Erholungsnutzung. Aus diesen Gründen empfahl der Stadtrat dem Einwohnerrat in einem ersten Schritt auf diese Rückweisung nicht einzutreten.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte unterstützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates nicht. Es wird die Umsetzung der von der BNO-Spezialkommission vorgeschlagen Bestimmung gefordert.

Beschluss Stadtrat

Die Vernehmlassung im Einwohnerrat ergab, dass die Hierarchisierung der Nutzungen von einer Mehrheit als gerechtfertigt und richtig erachtet wird.

Der Stadtrat tritt daher entgegen seiner ursprünglichen Haltung auf die Rückweisung ein. Aus Sicht des Stadtrats ist es wichtig, dass die revidierte BNO eine Bestimmung zum Auenschutzpark aufweist, darum wird die mehrheitsfähige und von der BNO-Spezialkommission geforderte Änderung umgesetzt.

Der Stadtrat tritt daher auf die Rückweisung ein. – die Änderung wird, wie von der BNO-Spezialkommission des Einwohnerrats gefordert, umgesetzt.

Änderungen an BNO und BZP/KLP

Aufgrund der Rückweisung des Zweckartikels der Bestimmung (§ 42 Abs. 1 BNO), musste der gesamte Paragraf inklusive der räumlichen Definition im Bauzonen- und Kulturlandplan von der Teilgenehmigung ausgenommen werden.

Die nicht durch Rückweisungen des Einwohnerrats betroffenen Absätze 3+4 sowie die räumliche Definition im BZP/KLP werden ohne Änderungen gegenüber der Beschlussvorlage von 2018 erneut zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorgelegt.

Der geänderte Paragraph lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

§ 42 Auenschutzpark

- ¹ Die Schutzzone Auenschutzpark dient der Erhaltung und Förderung der autotypischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihren ökologischen Voraussetzungen.
- ² Durch die Lenkung der verschiedenen Nutzungen, insbesondere der extensiven Erholung, und durch Gestaltungsmaßnahmen, sind die Lebensbedingungen für gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften der Flussauen zu verbessern.
- ³ Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz, Erholung und Militär sind aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen.
- ⁴ Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung ist insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals einzubeziehen. Terrainveränderungen für Renaturierungsmaßnahmen können bewilligt werden.

Die räumliche Definition im BZP/KLP wird unverändert gegenüber der Beschlussvorlage von 2018 erneut zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorgelegt.

2.3 § 58 Abs. 2 Anordnung Parkierung

Diskussion im Einwohnerrat

§ 58 BNO wurde hinsichtlich eines neuen Absatzes zur Schaffung von Voraussetzungen für die E-Mobilität zurückgewiesen. Dabei war das Anliegen der BNO-Spezialkommission nicht der Bau von fixfertigen Anschlüssen vorzuschreiben, sondern die Schaffung von Voraussetzungen für einen Anschluss, beispielsweise durch Einlage eines Leerrohres, zu fordern.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 26 Ja zu 11 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat

Der Stadtrat erachtet den Rückweisungsantrag hinsichtlich der zu erwartenden Entwicklung und Nachfrage nach Elektromobilität als sinnvoll. Eine Anschlussmöglichkeit kann, wenn diese bereits zu Beginn der Planung vorgesehen wird, später bei Bedarf mit wenig Aufwand und finanziellen Mehraufwendungen umgesetzt werden. Es scheint daher zweckmässig, lediglich die Anschlussmöglichkeit, z.B. durch das Verlegen eines Leerrohres, vorzugeben. Der Anschluss selbst muss nicht erstellt werden. Die Bestimmung soll daher um einen entsprechenden Absatz ergänzt werden.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates und die Ergänzung von § 58.

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. § 58 wird mit einem Abs. 2 zur Schaffung von Voraussetzungen für die E-Mobilität ergänzt. Um Rechtsgleichheit und eine genügende Bestimmtheit zu gewährleisten, wird dabei auf das SIA-Merkblatt 2060 abgestellt. Es wird die Ausbaustufe «A, Einrichtung von Ausbaureserven» vorgeschrieben. Folgende Elemente sind damit in Mehrfamilienhäusern einzurichten:

- Leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und für Kommunikation (Leerrohre und Kabeltragsysteme)
- Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler

Der geänderte Paragraph lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

Änderung BNO

Der geänderte Paragraph lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

§ 58 Anordnung Parkierung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch oder im Gebäudevolumen anzuordnen.

² In Mehrfamilienhäusern sind Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen für die E-Mobilität, gemäss dem SIA Merkblatt 2060 Ausbaustufe A, vorzusehen.

2.4 § 59 Abs. 1 Autoarme und autofreie Nutzungen

Diskussion im Einwohnerrat

§ 59 Abs. 1 BNO - «Autoarme und autofreie Nutzungen» wurde hinsichtlich der Erweiterung auf Zone D zurückgewiesen; autoarme und -freie Nutzungen bzw. eine Unterschreitung des Minimalbedarfs für Parkfelder gemäss § 57 Abs. 5 BNO soll auch in der Zone D (Lauffohr, Umiken, Wildschachen) möglich sein.

Die BNO-Spezialkommission argumentierte, dass in den entsprechenden Gebieten nicht nur die ÖV-Erschliessungsgüte zentral sei, sondern auch die einfache Erreichbarkeit von Bahnhof und Zentrum zu Fuss oder mit dem Velo.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 30 Ja zu 11 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Erreichbarkeit von Bahnhof und Zentrum zu Fuss oder mit dem Velo sind die Voraussetzung für das Ermöglichen von autofreien oder autoarmen Nutzungen. Der Stadtrat teilt die Einschätzung der BNO-Spezialkommission, dass diese Parameter auch für die beiden Stadtteile Lauffohr und Umiken erfüllt sind. Die Auflagen für autofreie oder autoarme Nutzungen und eine Unterschreitung des Parkplatz-Minimalbedarfs sind in allen Zonen ausreichend definiert. Diese müssen, gemäss § 59 Abs. 2 im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden. Sollte das Mobilitätskonzept in der Praxis nicht eingehalten werden, hat der Stadtrat die Möglichkeit, die Erstellung zusätzlicher Parkfelder oder die Leistung einer Ersatzabgabe (Abs. 3) zu verfügen. Kann der Nachweis gemäss § 59 Abs. 2 erbracht werden, können autoarme und autofreie Nutzungen auch in der Zone D angesiedelt werden.

Dem Stadtrat erscheint es daher zweckmässig, autoarme und autofreie Nutzungen unter Auflagen auf dem ganzen Stadtgebiet zu ermöglichen.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates und die Ergänzung von § 59 Abs. 1 mit der Zone D.

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. Damit wird in § 59 Abs. 1 so ergänzt, dass ebenfalls in Zone D eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss § 57 Abs. 5 ermöglicht wird.

Änderung BNO

Der geänderte Paragraf lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

§ 59 Autoarme und Autofrei Nutzungen

¹ In den Zonen B, C und D ist für Bewohner und Beschäftigte eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss § 57 Abs. 5 BNO möglich.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme und autofreie Nutzungen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Handen der Bewilligungsbehörde
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

³ Wird das Mobilitätskonzept bei Ausübung der Nutzung nicht eingehalten, verfügt der Stadtrat entweder die Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkfelder gemäss § 57 Abs. 5 BNO oder die Leistung einer Ersatzabgabe.

2.5 § 60 Abs. 1 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

Diskussion im Einwohnerrat

§ 60 Abs. 1 BNO - Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge wurde hinsichtlich des Streichens vom Erfordernis genügend «gedeckter» Abstellplätze bzw. der Ergänzung mit Absätzen betreffend Gehhilfen, Abstellräumen und Gebäuden mit Publikumsverkehr zurückgewiesen.

Die Diskussion in der BNO-Spezialkommission ergab, dass es vor allem wichtig sei, genügend Abstellplätze an zweckmässiger Lage zu verlangen. Die Forderung nach einer Überdeckung sei sekundär. Für private Mehrfamilienhäuser sollen keine strengen Vorschriften gelten als für den öffentlichen Raum. Die BNO-Spezialkommission beantragte darum die Streichung des Begriffes «gedeckt» aus der Bestimmung.

In einem zusätzlichen Antrag der Grünliberalen wurde angeregt, die Vorschrift an die bestehende BNO von Umiken anzugleichen und mit weiteren Festlegungen wie z. B. mit konkreten Mindestzahlen für Abstellplätze zu ergänzen.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 28 Ja zu 14 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat

Für die Bemessung und Gestaltung von Abstellplätzen für Zweiradfahrzeuge, Kinderwagen und ähnliches gelten aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung (BauV § 43 Abs. 4

/ § 44 Abs. 2) die VSS-Normen SN 640 065 und 640 066. Diese decken sich mit den von den Grünliberalen eingereichten Forderungen (Anzahl, technische Anforderungen, abschliessbar/nicht abschliessbar, Anforderungen für spezielle Einrichtungen). Spezifische Anforderungen zu Kinderwagen und dgl. sind neu in § 61 BNO aufgeführt.

Aus Sicht des Stadtrats stellt der Witterungsschutz ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Veloabstellplätzen dar und ist zumindest für einen Teil der Abstellplätze wünschenswert. Der Stadtrat erachtet es jedoch im Eigeninteresse der Entwickler und Eigentümer, einen Teil der geforderten Veloabstellplätze vor der Witterung zu schützen und schlägt deshalb vor, die ursprüngliche Bestimmung leicht zu modifizieren: Die neu vorgeschlagene Formulierung lässt bei der baulichen Umsetzung Spielraum, wo eine Überdeckung nicht nötig, unverhältnismässig oder nicht machbar ist.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Eine knappe Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte lehnt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates ab. Die Meinungen der Fraktionen gehen dabei weiterhin stark auseinander. Es wird nach wie vor der Verzicht der «gedeckten Abstellplätze» als auch eine differenzierter ausgearbeitet Bestimmung zu den Abstellplätzen befürwortet.

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. Die Anpassung von § 60 wird entsprechend dem Vorgehensvorschlag des Stadtrats vorgenommen. Dieser kommt aus Sicht des Stadtrats beiden Positionen entgegen.

Änderung BNO

Der geänderte Paragraph lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

§ 60 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

¹ Für Zweiradfahrzeuge sind an zweckmässigen Lagen genügend, möglichst gedeckte Abstellplätze bereitzustellen.

2.6 § 69 Abs. 1 Aussenraumgestaltung

Diskussion im Einwohnerrat

§ 69 Abs. 1 BNO - Aussenraumgestaltung wurde mit dem Antrag zurückgewiesen, diese, um eine Bestimmung zu Schottergärten zu ergänzen. Reine Schottergärten sollen verboten oder zumindest eingeschränkt werden, um ökologische und ästhetische Werte innerhalb der Siedlung zu fördern.

Die Grünen argumentierten in ihrem Antrag, dass Artenvielfalt und Klimawandel zunehmend wichtig seien. Mit der Bestimmung soll ein Beitrag zu diesem Thema geleistet und die für Schottergärten typische Bodenversiegelung durch unterlegtes Vlies ausgeschlossen werden.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 22 Ja zu 20 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat

Der Stadtrat erachtet ein Verbot von grossflächigen reinen Schottergärten als grundsätzlich sinnvoll. Ein entsprechendes Verbot wird sowohl von Umweltschutzverbänden, der Stiftung Landschaftsschutz und zunehmend auch vom Kanton gefordert. Das Haupt-

problem bei reinen Schottergärten besteht darin, dass diese dauerhaft von Bewuchs freigehalten werden (z. B. mit Wurzelsperren) und damit keinen ökologischen Wert aufweisen.

Der Stadtrat schlägt deshalb folgende Präzisierung von § 69 Abs. 1 vor: «Versiegelte Flächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf das Nötigste zu beschränken». Mit dieser Präzisierung wird die Realisierung von reinen grossflächigen Schottergärten verhindert. Gleichzeitig wird der Erhalt von kleineren Stein- und Schottergärten erlaubt.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Eine knappe Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates und die Ergänzung von § 69.

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein, § 69 Abs.1 wird folgt ergänzt:

«Versiegelte Flächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf das Nötigste zu beschränken».

Änderung BNO

Der geänderte Paragraph lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

§ 69 Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen, die Verkehrssicherheit gewährleisten und dürfen keine schützenswerten Lebensräume von Tieren und Pflanzen gefährden. Versiegelte Flächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf das nötigste zu beschränken. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

² Der Umgebungsplan bildet einen zwingenden Bestandteil des Bauprojekts. Der Stadtrat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungspläne müssen den Zielvorgaben und Massnahmen des NLEK entsprechen. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

2.7 § 70 Abs. 1 + 2 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern

Diskussion im Einwohnerrat

Der gesamte § 70 BNO - Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern wurde mit einem Antrag zur Bepflanzung von Einfriedungen und Lärmschutzeinrichtungen zurückgewiesen.

Gemäss der Diskussion im Einwohnerrat ist es je nach Situation angebracht, Lärmschutzwände und Einfriedungen mit Bepflanzungen an das Quartierbild anzupassen und Naturwerte zu schaffen.

Gemäss Antrag der BNO-Spezialkommission soll dem Stadtrat in Abs. 1 diese Kompetenz explizit eingeräumt werden. Die Grünen stellten den zusätzlichen Antrag, die Formulierung so anzupassen, dass die Kompetenz zur Anordnung der Begrünung nicht in beiden Absätzen genannt werden muss.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 28 Ja zu 14 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat

Der Stadtrat teilt die Meinung, dass eine Begrünung von Lärmschutzwänden und Einfriedungen einen Beitrag zur besseren Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild oder das Schaffen von Naturwerten führen kann. Er erachtet darum die explizite Kompetenz-zuteilung diesbezüglich als zweckmässig und unterstützt die Umsetzung des Antrags der Grünen. Der Stadtrat erachtet die Änderung als zweckmässige Präzisierung, die einen ökologischen und ästhetischen Mehrwert generiert.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Eine deutliche Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates und die Anpassungen von § 70 Abs. 1 und 2.

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. Mit § 70 Abs. 1 erhält der Stadtrat die Kompetenz, eine Begrünung von Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen und Stützmauern anzuordnen. Eine Anordnung zur Begrünung wird zur besseren Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild oder das Schaffen von Naturwerten ausgesprochen werden.

In § 70 Abs. 2 wird die Anordnung der Bepflanzung gestrichen.

Änderung BNO

Der geänderte Paragraf lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

§ 70 Aussenraumgestaltung

¹ Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen und Stützmauern sind in der Gestaltung auf das Quartierbild abzustimmen. Der Stadtrat kann eine Bepflanzung anordnen.

² Der Stadtrat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.

2.8 § 74 Abs. 2 Ausnützungsziffer

Diskussion im Einwohnerrat

§ 74 BNO – Ausnützungsziffer wurde mit dem Antrag für eine Ergänzung der Bestimmung zu Balkon- und Sitzplatzverglasungen zurückgewiesen. Für diese soll ein Nutzungsbonus gewährt werden. Eine entsprechende Bestimmung existiert heute in der BNO Schinznach-Bad. Gemäss Antrag der BNO-Spezialkommission sollen Sitzplatz- und Balkonverglasungen unabhängig von der Ausnützungsziffer zugelassen werden, weil diese einen Beitrag für eine energetische und lärmschutztechnische Optimierung eines Gebäudes leisten können. Der Nutzungsbonus soll dabei 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohneinheit, die zulässige Fläche für den verglasten Balkon, den Sitzplatz oder den Wintergarten max. 20 m² betragen.

Von der FDP wurde der Antrag gestellt, die maximal zulässige Fläche für die Verglasung auf 30 m² festzulegen.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 29 Ja zu 9 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat

Aus Sicht des Stadtrats wird mit der vorgeschlagenen Bestimmung ein Anreiz zur Erhöhung des Wohnflächenbedarfs und nicht für zusätzliche Wohneinheiten, wie es überge-

ordnete Zielsetzungen vorgeben, geschaffen. Zudem führen Balkon- und Sitzplatzverglasungen oft zu einer ästhetischen Verschlechterung der Architektur, insbesondere dann, wenn sie nachträglich vorgenommen werden.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Die Fraktionen/Einwohnerräte sind sich uneinig. Eine knappe Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates nicht und wünscht eine Ergänzung von § 70 mit Abs. 2, wie sie von der BNO-Spezialkommission vorgeschlagen wurde.

Beschluss Stadtrat

Die Vernehmlassung beim Einwohnerrat ergab, dass eine knappe Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte den Vorschlag des Stadtrates, auf die Ergänzung mit einem Absatz 2 zu verzichten, ablehnt. Daher wird die Ergänzung von § 70 mit Abs. 2, wie sie von der BNO-Spezialkommission vorgeschlagen wurde, trotz ursprünglich anderer Haltung des Stadtrates, umgesetzt und nochmals zur Abstimmung gebracht. Auf diesem Weg kann die erneut politische Diskussion zu dieser Thematik stattfinden.

Änderung BNO

Der geänderte Paragraph lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

§ 74 Aussenraumgestaltung

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Der Nutzungsbonus beträgt 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohneinheit; die zulässige Fläche für den verglasten Balkon oder Sitzplatz oder Wintergarten beträgt max. 20 m².

2.9 Unterschutzstellung von Bauten gemäss § 45 BNO: Fröhlich-Scheune

Diskussion im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat begründet die erneute Prüfung der Unterschutzstellung der Fröhlich-Scheune wie folgt: Bei der Fröhlich-Scheune handelt es sich um eine der ältesten erhaltenen Ökonomiebauten ausserhalb der Vorstadt, die einst zu einem herrschaftlichen Gut gehörte. Ein Gutachten der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) bestätigt die Schutzwürdigkeit des Objekts, das auch im Inventar der militärischen Hochbauten (HOBIM) verzeichnet ist.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung zur Aufnahme der Fröhlich-Scheune (BRU908), Zurzacherstrasse 38, mit 23 Ja zu 18 Nein zugestimmt.

Erwägungen Stadtrat

Die Fröhlich-Scheune ist ein herrschaftlich gestaltetes Ökonomiegebäude, das um 1760 als Bestandteil des sogenannten Sonnenberg-/Fröhlich-Landguts erstellt wurde. Der spätbarocke Kernbau mit seinen originell profilierten Tor- und Fenstergewänden ist, neben dem Schützenhaus und dem dazugehörigen Pavillon, das älteste erhaltene Gebäude östlich der Vorstadt. Die Fröhlich-Scheune ist der letzte Zeuge eines Landwirtschaftsbe-

triebs der Brugger Führungsschicht im Ancien Régime. Das dazugehörige Guts-Wohnhaus wurde 1987 abgebrochen. Im selben Jahr bestätigte die ENHK mit einem Gutachten die Schutzwürdigkeit der Fröhlich-Scheune. Die Fröhlich Scheune ist zudem im Inventar der militärischen Hochbauten (HOBIM) verzeichnet. Von Seiten der Armasuisse Immobilien und dem VBS wird daher die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht in Frage gestellt. Allerdings wird das Gebäude von Seiten des VBS seit längerem nicht mehr genutzt und es ist unterdessen sanierungsbedürftig. Die Armasuisse Immobilien strebt darum eine sanfte Sanierung der Fröhlich-Scheune an, damit das Erscheinungsbild aufgewertet wird und am Gebäude keine Schäden entstehen.

Auch wenn die Fröhlich-Scheune heute nicht genutzt wird und etwas heruntergekommen ist, konnte die Schutzwürdigkeit von mehreren Fachleuten und der Eigentümerin wiederholt bestätigt werden. Für die Identität der Stadt ist die Ablesbarkeit ihrer Geschichte und somit der Erhalt von kommunal schutzwürdigen Bauten wichtig. Mit der Unterschutzstellung der Fröhlich-Scheune wird die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken der Armasuisse nicht beeinträchtigt.

Aus den aufgeführten Gründen erachtet es der Stadtrat als folgerichtig, die Fröhlich-Scheune gemäss BNO § 45 zusätzlich als Baute unter kommunalen Schutz zu stellen.

Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates und die Unterschutzstellung der Fröhlich-Scheune.

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. Die Fröhlich-Scheune (BRU908) wird gemäss § 45 unter kommunalen Schutz gestellt.

Änderungen an BNO und BZP/KLP

Anhang III BNO Bauten unter kommunalem Schutz wird wie folgt ergänzt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

Nr. (roter Punkt im Plan)	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
BRU908	Fröhlich-Scheune	Zurzacherstrasse 38	7	135

Die Änderungen am BZP gestalten sich wie folgt:

Genehmigungsinhalt

- Bauten unter kommunalem Schutz

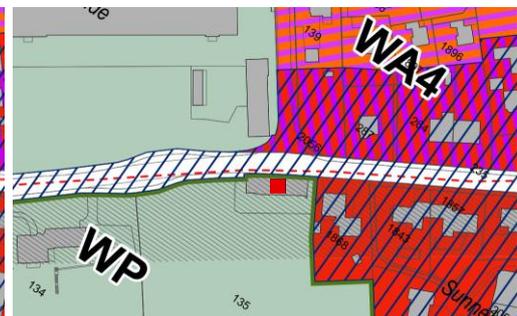
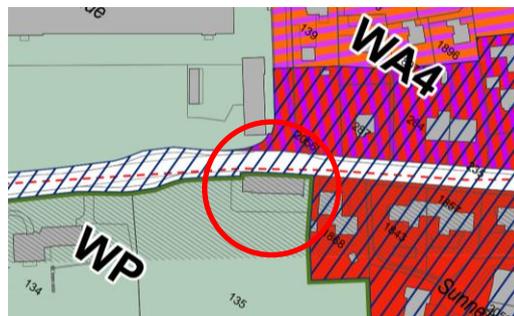


Abbildung 6: Ausschnitt rechtskräftiger BZP/KLP mit roter Bandierung Lage Fröhlich-Scheune

Abbildung 7: Ausschnitt Änderung BZP/KLP

3 Weitere Sachthemen

3.1 Mehrwertabgabe

Die vorliegenden Änderungen der Nutzungsplanung führen bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Konkret sind die Parzellen Nrn. 4225 und 4226 sowie 4227 und 4609 betroffen.

Parzellen Nrn. 4225, 4226, 4227 und 4609

Gemäss der kantonalen Baugesetzgebung haben Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts zu leisten. Gleich behandelt werden Umzonungen, wenn das Grundstück zuvor in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war (§ 28a Abs. 1 BauG).

Die Parzellen Nrn. 4225 und 4226 sind heute teilweise, bzw. vollständig der Freizeitzone (FZ) zugewiesen, deren baulichen Möglichkeiten auf Freizeit- und Sportanlagen beschränkt waren. Damit kommt, mit der Umzonung in die Arbeitszone I, § 28a BauG zur Anwendung.

Für die Parzellen Nrn. 4225 und 4226 wird entsprechend auf Grundlage der Schätzung durch das kantonale Steueramt die Mehrwertabgabe verfügt. Wobei die Umzonung Parzelle Nr. 4225 als Bagatellfall beurteilt wird und daher keine Mehrwertabgabe zu leisten ist.

Für die beiden Parzellen 4227 und 4609 erfolgt aufgrund der im Rahmen der Gesamtrevision erfolgten und bereits rechtskräftigen Auszonungen eine Saldobetrachtung gemäss § 1 Abs. 2 Mehrwertabgabeverordnung (MWAV).

Nr.	Gebiet	Zonierung alt	Zonierung neu	Parzellen
1	Rinikerächer	Freizeitzone (FZ)	Arbeitszone 1 (Ar1)	4225 / 4226 / 4227 / 4609

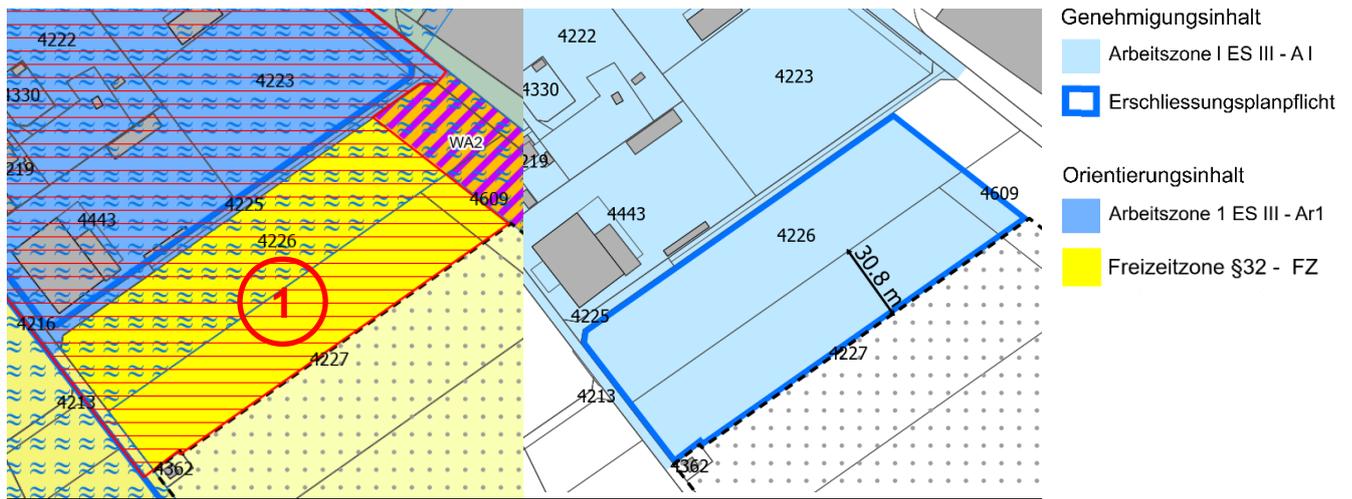


Abbildung 8: Ausschnitt rechtskräftiger BZP/KLP mit Rückweisung der AI im Bereich Aegerte (rot schraffiert) und Markierung des Einzonungsgebiets «Rinikerächer» (Ziff. 1).

Abbildung 9: Ausschnitt Teiländerung BZP/KLP mit Umzonung in die Arbeitszone I und Überlagerung mit der Erschliessungsplanpflicht.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11