

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

5. Dezember 2022

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.497 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Brugg  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Anpassung im Anschluss an die Einwohnerratssitzung vom 22. November 2019 – Rückweisungsänderungen 2. Teil"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 15. November 2022 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan; Anpassung im Anschluss an die Einwohnerratssitzung vom 22. November 2019 – Rückweisungsänderungen 2. Teil; Zonierung Arbeitszone I (Massstab 1:2'500) vom 1. November 2022
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan; Anpassung im Anschluss an die Einwohnerratssitzung vom 22. November 2019 – Rückweisungsänderungen 2. Teil; Überlagernde Bestimmung Auenschutzpark (Massstab 1:2'500) vom 1. November 2022
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan; Anpassung im Anschluss an die Einwohnerratssitzung vom 22. November 2019 – Rückweisungsänderungen 2. Teil; vom 1. November 2022; Unterschutzstellung von Bauten gemäss § 45 Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Fröhlich Scheune (Massstab 1:2'500)
- Teiländerung BNO; Anpassung im Anschluss an die Einwohnerratssitzung vom 22. November 2019 – Rückweisungsänderungen 2. Teil vom 1. November 2022

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 1. November 2022
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 2. September 2022

## 1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 22. November 2019 zurückgewiesenen Teile der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (vgl. Regierungsratsbeschluss RRB Nr.2021-000339 vom 24. März 2021 sowie Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2021-001112 vom 15. September 2021) sind neu zu beschliessen.

Ziel der vorliegenden Planung ist, zusammen mit der bereits beschlossenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie nachfolgenden Beschlüssen zu weiteren zurückgewiesenen Planungsinhalten ein gesamtheitliches Planungsinstrument für die Stadt Brugg zu schaffen, das den aktuellen Rechtsgrundlagen entspricht.

Über den 1. Teil der Rückweisungsänderungen, für den keine erneute kantonale Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage durchgeführt werden musste, hat der Einwohnerrat am 21. Januar 2022 direkt beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 29. Juni 2022.

Die vorliegende Planung 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. Diese umfassen die folgenden Anpassungen der BNO sowie des Bauzonen- und Kulturlandplans:

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

Weiterhin ausstehend bleiben die Behandlung der Rückweisungen betreffend die Arbeitszone II, die Zone für Fahrende sowie die Zonierung im Bereich Zeughaus 1. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.

## 2. Gesamtbeurteilung

Als Kernstadt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernehmen die Gemeinden Brugg und Windisch im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Mit dem gemeinsamen Prozess zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde die Chance genutzt, den funktionalen Raum gemeinsam weiterzuentwickeln. Die mit den diversen Rückweisungsanträgen verlangten Anpassungen sowie deren zeitlich gestaffelte Umsetzung im Rahmen verschiedener Teiländerungen führen dazu, dass die Vorschriften der beiden aufeinander abgestimmten BNO in einzelnen Punkten voneinander abweichen. Dies ist im Sinne der ursprünglichen Absicht einer Gesamtplanung bedauerenswert, jedoch aufgrund der formellen Verfahrensvorgaben zulässig und im Einzelfall begründet. Die mit der vorliegenden Teiländerung vorgenommenen Anpassungen der BNO sowie des Bauzonen- und Kulturlandplans sind insgesamt zweckmässig.

## **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

## **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Brugg/Windisch ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Kernstadt. Kernstädte sind Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Gemäss Richtplanvorgaben (Raumkonzept Aargau) ist die räumliche Entwicklung der beiden Gemeinden eng mit der Agglomeration zu koordinieren. Ein ansehnlicher Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums im Kanton Aargau soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden (+34 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise +1,05 %/Jahr). Zur Aufrechterhaltung des vorhandenen Verhältnisses zwischen Beschäftigten und Einwohnerinnen und Einwohnern (E) ist neben der Einwohnerentwicklung auch eine entsprechende Entwicklung der Arbeitsplätze bis 2030 anzustreben und zu ermöglichen (rund +2500 Beschäftigte). Mit gezielten Interventionen ist zudem eine gute Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr sicherzustellen (Förderung der nachhaltigen Mobilität).

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die regionale Abstimmung erfolgte im Rahmen der Gesamtrevision. Auf eine regionale Abstimmung für diese Teiländerung wurde daher verzichtet.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Arbeitsplatzzonen**

Die beiden Gemeinden Brugg und Windisch haben sich zum Ziel gesetzt, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtrevision werden Zentrumszonen, Mischzonen, Wohn- und Arbeitszonen und reine Arbeitsplatzzonen festgelegt. Mit der vorliegenden Teiländerung erfolgt die Festlegung der Arbeitszone I in den Gebieten "Steiger / Unterhagschache" sowie "Aegerte / Rinikerächer". Dabei werden Teile der Parzellen 4225, 4226, 4227 und 4609 von der bisherigen Freizeitzone neu der Arbeitszone I zugewiesen. Der mit der vorliegenden Festlegung von § 23 Abs. 1 BNO erfolgte Verzicht auf den Ausschluss reiner Lager- und Logistikbetriebe liegt im Ermessen der Gemeinde.

Die gemäss Ausführungen im Planungsbericht (S. 7) befürchtete hohe Verkehrsbelastung dürfte durch das festgelegte Störmass sowie geltende Einschränkungen des kantonalen Richtplans für Standorte mit hohem Güterverkehr gemäss Richtplankapitel S 1.3 ein Stück weit eingegrenzt werden. Dennoch besteht mit Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Einschränkung – nicht zuletzt auch aufgrund der hohen Standortgunst der betreffenden Gebiete – die Möglichkeit, dass flächenintensive Betriebe mit niedriger Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden und somit wertvolles Bauland für lokales, produzierendes Gewerbe verloren geht.

## **Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)**

Das Gebiet "Steiger / Unterhagschache" liegt innerhalb des kantonalen ESP Brugg Windisch beziehungsweise innerhalb des Substandorts Brugg-Windisch West. Für diesen Substandort sind gemäss Richtplankapitel S 1.3 produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) als Vorrangnutzungen vorgesehen.

Die den ESP zugeordneten Nutzungen sind als Schwerpunkte zu verstehen, für deren Entwicklung ein vorrangiges kantonales Interesse besteht. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diese Vorgaben eigentümerverbindlich umzusetzen. In der Nutzungsplanung kann von der Vorrangnutzung abgewichen werden, soweit die Eignung für andere regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden (S 1.3 Planungsanweisung Ziffer 1.4).

Die Bestimmungen der Arbeitszone I gemäss § 23 BNO und insbesondere des Zonenzwecks beziehungsweise der zulässigen Nutzung gemäss § 23 Abs. 1 BNO sind sehr allgemein gehalten, stimmen jedoch im Grundsatz mit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans überein.

### **Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens sechs ([www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel 3.1 des Planungsberichts sind sachgerecht. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

### **3.3.2 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]).

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Mit der Erarbeitung des Bauinventars werden durch den Kanton nach fachlichen Kriterien nur die wichtigsten Bauten zum kommunalen Schutz empfohlen; eine Güterabwägung beziehungsweise Vorselektion findet bereits bei der Erarbeitung des Inventars statt.

Die Stadt Brugg hat in einem ersten, am 22. November 2019 vom Einwohnerrat beschlossenen und bereits rechtskräftigen Teil der Nutzungsplanung rund 70 % der Objekte (inklusive Kulturobjekte wie Brunnen, Grenzsteine) aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2016) in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Insgesamt 16 Gebäude beziehungsweise 40 % des Gebäudebestands aus dem Bauinventar waren nicht als kommunale Substanzschutzobjekte vorgesehen. Von diesen wurden sechs Objekte sowie das ehemalige Maschinenhaus des städtischen Elektrizitätswerks im Freudenstein mit Antrag zur Aufnahme als Substanzschutzobjekt an den Stadtrat zurückgewiesen (vgl. Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2021-000339 vom 24. März 2021 sowie Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2021-001112 vom 15. September 2021).

Mit Beschluss des Einwohnerrats vom 21. Januar 2022 über den 1. Teil der Rückweisungsänderungen verzichtete die Stadt Brugg grösstenteils auf die Unterschutzstellung der zur erneuten Überprüfung einer Unterschutzstellung an den Stadtrat zurückgewiesenen Objekte aus dem Bauinventar.

Einzig das Inventarobjekt "INV-BRU908 Fröhlich-Scheune, Zurzacherstrasse 7" soll vorliegend als Baute unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO festgelegt werden, was aus fachlicher Sicht begrüsst wird.

### **3.3.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Parkierung**

Mit der vorliegenden Teiländerung erfolgen verschiedene Ergänzungen der BNO hinsichtlich Parkierung.

Die Regelung gemäss § 58 Abs. 2 BNO, wonach bei Mehrfamilienhäusern angemessene Voraussetzungen bezüglich den Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen der E-Mobilität vorzusehen sind, wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) bildet die Grundlage für eine mögliche Reduzierung der Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 BauG hinaus. Mit der Erweiterung der Möglichkeiten für Autoarme und Autofreie Nutzungen gemäss § 59 Abs. 1 BNO auf das Gebiet D kann auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr beziehungsweise den Modalsplit zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs (öV) und des Fuss- und Veloverkehrs Einfluss genommen werden, was auch der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU" entspricht und mit dem KGV übereinstimmt.

Hinsichtlich der Vorgaben für Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge (§ 60 Abs. 1 BNO) wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Mindestanforderungen in der BauV geregelt sind, was im Planungsbericht (S. 14) entsprechend erläutert wird.

#### **Erschliessung**

Die noch unüberbauten Flächen der bisherigen Arbeitszone in dem von der vorliegenden Teiländerung betroffenen Gebiet "Aegerte" sind gemäss der am 24. März 2021 erfolgten Teilgenehmigung des Bauzonenplans (Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2021-000339) mit einer Erschliessungsplanpflicht belegt. Die noch unbebaute Fläche in Gebiet "Rinikerächer", die von der Freizeitzone in die Arbeitszone umgezont wird, wird vorliegend ebenfalls mit einer Erschliessungsplanpflicht belegt. Dies ist sachgerecht.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Gebiet "Aegerte" gemäss kantonalem Richtplan (Richtplankapitel M 1.2 und M 2.2) von der räumlichen Festsetzung der Zentrumsentlastung Brugg/Windisch, inklusive Massnahmen der Weiterentwicklung/Optimierung des benachbarten Kantonsstrassennetzes als Hauptbestandteil des Regionalen Gesamtverkehrskonzepts Ostaargau (rGVK OASE) betroffen ist.

### **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

#### **3.4.1 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Brugg ist eine der wenigen Gemeinden im Kanton Aargau, die an zwei national bedeutende Auengebiete grenzt. Im Sinne des Erhalts dieser Gebiete wird es als richtig erachtet, dass der enorm zugenommene Erholungsdruck nicht noch stärker in die letzten wertvollen Restauen gelenkt wird, um nicht die Tier- und Pflanzenwelt zu stören. In § 42 Abs. 3 BNO wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass die verschiedenen Interessen – inklusive Erholung – aufeinander abzustimmen sind und mit dem Schutzziel in Einklang stehen müssen. Die Vorschriften gemäss § 42 BNO entsprechen insgesamt den Zielsetzungen der Auenverordnung (AuenVO) des Bundes (insbesondere Art. 4 Abs. 1 AuenVO) und werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

Die Vorlage erfüllt somit die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

### **3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

#### **BNO-Bestimmungen**

Die Festlegungen der BNO sind sachgerecht und unterstützen die übergeordneten und kommunalen Zielsetzungen.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Hanna Jäggi  
Kreisplanerin