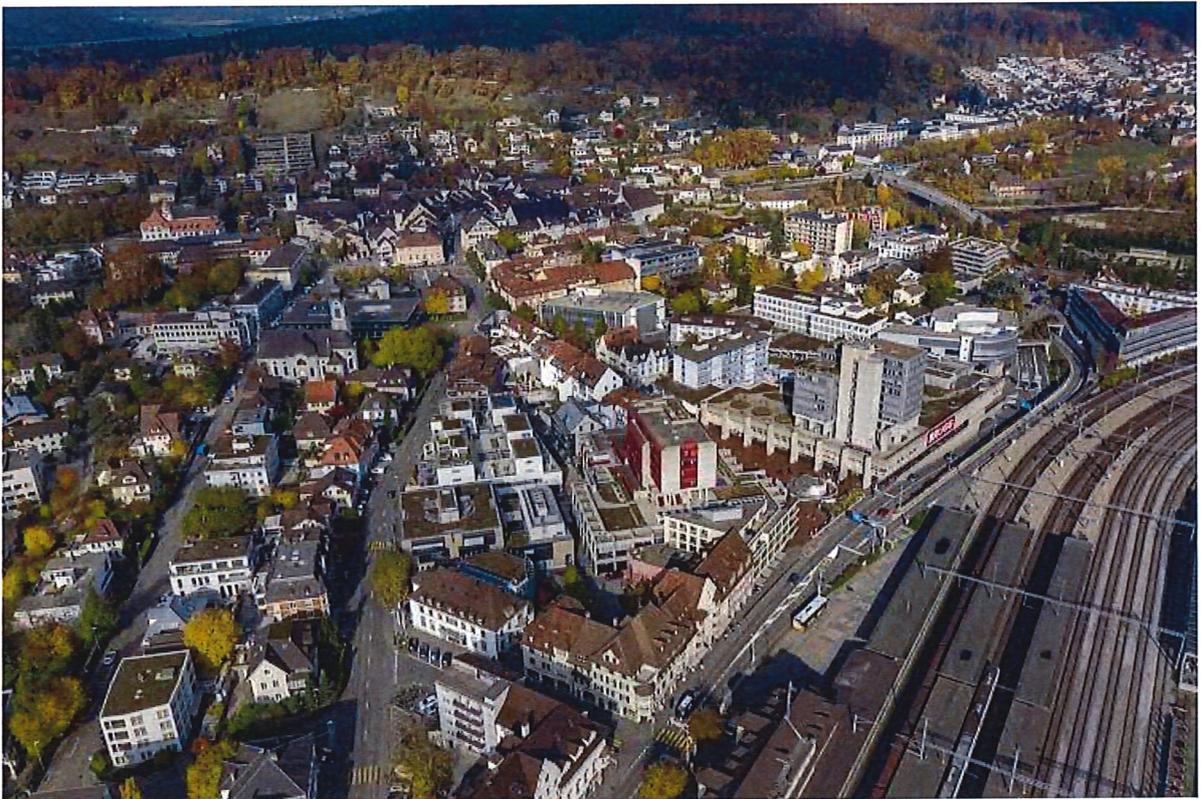


Bericht und Antrag  
des Stadtrates an den Einwohnerrat  
betreffend  
Gesamtrevision Nutzungsplanung



## Inhaltsverzeichnis

Gesamtrevision Nutzungsplanung .....	1
1. Ausgangslage .....	4
1.1. Vom räumlichen Entwicklungsleitbild zur Nutzungsplanung .....	4
1.2. Pionierleistung: Der Prozess der Ortsplanungsrevision .....	5
1.3. Eine umfassende Gesamtsicht .....	6
1.4. Bestandteile der Planung .....	6
2. Zahlen zur öffentlichen Auflage.....	7
3. Schwerpunkte der Planung .....	7
3.1. Innenentwicklung .....	7
Aufzonungen und Nachverdichtung (§ 6 BNO) .....	8
Zentrumszone (§ 17 BNO) .....	8
Innenentwicklung in den Wohnzonen W3 und W4 (§ 20 BNO).....	9
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 9 BNO) .....	9
Hochhauskonzept (§ 7 BNO).....	9
3.2. Einzonungen .....	10
Geisseschache .....	10
3.3. Erhalt bestehender Qualitäten .....	11
Archäologie und Denkmalpflege .....	11
Schutzobjekte / Umsetzung Bauinventare .....	12
Altstadrtreglement Brugg.....	12
Quartiererhaltungszonen (§ 22 BNO) .....	13
3.4. Freiräume im Siedlungsgebiet .....	13
3.5. Siedlungs- und Strassenraum.....	13
Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse Zielbild 2040+, Brugg .....	14
3.6. Ausscheidung Gewässerraum (§ 37 BNO) .....	14
4. Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber dem heutigen Recht .....	15
4.1. Die Planungsgrundsätze (§ 3 BNO).....	15
4.2. Planungsmehrwert und Mehrwertausgleich (§ 4 BNO) .....	16
Regelung Einzonungen.....	16
Regelung Um- und Aufzonungen.....	16
4.3. Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets (§§ 13 bis 33 BNO) .....	17
4.4. Zonenvorschriften Landwirtschaftszone, Schutzzonen, überlagernde Schutzzonen und Objekte (§§ 32 – 49 BNO) .....	18
4.5. Bauvorschriften .....	19

4.6.	Definitionen (§§ 74 – 81 BNO).....	20
4.7.	Anhänge.....	21
5.	Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber der Auflage .....	22
5.1.	Änderungen der BNO.....	22
5.2.	Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes.....	24
6.	Würdigung und Fazit.....	24
6.1.	Eine umfassende, zukunftsorientierte Ortsplanung.....	24
6.2.	Der letzte Schritt in einem konsequent partizipativ geführten Planungsprozess	25
6.3.	Übereinstimmung mit übergeordneten Planungsinstrumenten .....	25
6.4.	Stärkung der Identität: die Zentrums- und Quartierentwicklung .....	25
6.5.	Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität.....	26
6.6.	Bevölkerung und Beschäftigung / Kapazitätsnachweis .....	26
	Bilanzierung gemäss Bauzonenplan.....	26
	Berechnung Einwohnerkapazitäten und Einwohnerdichten .....	26
	Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH.....	27
	Handlungsprogramm der beiden Gemeinden .....	27
6.7.	Landschaft und Natur.....	28
6.8.	Energie.....	28
6.9.	Verkehr und Mobilität .....	28
7.	Antrag .....	29
	Aktenauflage .....	29

## **1. Ausgangslage**

2011 haben die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch die Revision ihrer Ortsplanungen gestartet. Die Ortsplanungsrevision trägt den Namen RAUM BRUGG WINDISCH. Unter diesem Namen wurde eine neue Webseite erstellt – [www.raumbruggwindisch.ch](http://www.raumbruggwindisch.ch) – eine gemeinsame Plattform, die über alle Phasen von 2011 bis 2018 über Ziele und Meilensteine informiert.

### **1.1. Vom räumlichen Entwicklungsleitbild zur Nutzungsplanung**

Die hervorragenden Standortqualitäten machen den RAUM BRUGG WINDISCH zum attraktiven Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort. Gleichzeitig übernehmen Brugg und Windisch in steigendem Mass die Zentrumsfunktionen und -lasten für die ganze Region. Da Siedlungsdruck und Verkehrsbelastung nicht an Gemeindegrenzen Halt machen, haben sich Brugg und Windisch 2011 entschieden, die Ortsplanungsrevision gemeinsam durchzuführen. Die Nutzungsplanungen von Brugg, Windisch und Umiken wurden in den 1990er Jahren erarbeitet und 1998 vom Kanton genehmigt. Die aktuelle Ortsplanungsrevision kommt der Vorgabe des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes nach, dass Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen und anzupassen sind. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung an die neuen gesetzlichen Grundlagen des Kantons, beispielsweise die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung (Bauverordnung, "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) und Planungsmehrwertabgabe).

Die gemeinsame Erarbeitung der Ortsplanungsrevision durch Brugg und Windisch stellt die Abstimmung der kommunalen mit den regionalen Entwicklungsabsichten sicher. Ziel ist, die Lebensqualität im RAUM BRUGG WINDISCH zu erhalten und weiter zu verbessern. Die Ortsplanungsrevision wurde in zwei Phasen durchgeführt. In der 1. Phase, von 2012–2015, entstand das Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB), in der 2. Phase wurden auf Grundlage des RELB drei Planungsinstrumente erarbeitet: die revidierte Nutzungsplanung (NuPla), der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK).

## 1.2. Pionierleistung: Der Prozess der Ortsplanungsrevision

In seinen Vorprüfungsberichten vom 20. bzw. 21. November 2017 (Windisch und Brugg) lobt der Kanton den Planungsprozess: "Die gemeinsame Planung, die Prozessführung und -steuerung, die sehr breite Partizipation und Kommunikation können als Pionierleistung im Kanton Aargau bezeichnet werden."

Die Erarbeitung des RELB wurde begleitet von einer breit aufgestellten, vierzigköpfigen Echogruppe. In drei Foren brachten je 120 Interessierte ihre Ideen und Anliegen ein, und auch die öffentliche Vernehmlassung wurde intensiv genutzt, so dass ein umfassendes, breit abgestütztes Leitbild entstand. Die Entwürfe von NuPla, KGV und NLEK wurden vom April 2015 bis Januar 2016 durch die Projektleitung und die Projektsteuerung erarbeitet. Von März bis Juni 2016 erfolgte die Beratung der Planungsentwürfe durch die breit aufgestellten Begleitgruppen. In der Begleitgruppe NuPla nahmen Mitglieder der Einwohnerräte beider Gemeinden Einsitz. Bei der Zusammensetzung wurde darauf geachtet, dass sowohl die Gemeinden als auch die Parteien angemessen vertreten waren. Projektleitung und Projektsteuerung werteten die Änderungsanträge der Begleitgruppe anschliessend aus und gaben den angepassten Entwurf mit entsprechenden Empfehlungen an die Exekutiven beider Gemeinden weiter.

Die öffentliche Mitwirkung zur revidierten Ortsplanung erfolgte vom 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017. Insgesamt sind zur NuPla 107 Eingaben mit Einzelbegehren eingegangen: in Brugg 38, in Windisch 69 Eingaben. Anschliessend wurden alle drei Instrumente entsprechend überarbeitet. Die Details zur Behandlung der Mitwirkungsbeiträge sind den Mitwirkungsberichten zu entnehmen (vgl. [www.raumbruggwindisch.ch](http://www.raumbruggwindisch.ch)).

KGV und NLEK wurden am 29. Mai 2017 von den Exekutiven als behördenverbindliche Instrumente beschlossen. Am 13. November 2017 hat der Kanton den KGV genehmigt. Der Kanton lobt insbesondere, dass der KGV "inhaltlich sehr gut mit der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinden Brugg und Windisch koordiniert" ist. Seit 1. Januar 2018 sind KGV und NLEK in Kraft. Einzelne im NLEK und KGV definierte Massnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung.

Die überarbeitete NuPla ging vom 26. Februar bis 27. März 2018 in die öffentliche Auflage. Nach dem Beschluss durch die Einwohnerräte Brugg und Windisch werden sie dem

Kanton zur Genehmigung eingereicht. Während des ganzen Prozesses der Ortsplanungsrevision gewährleistet eine klare und durchgängige Kommunikation, dass Ziele und Meilensteine in der Öffentlichkeit präsent sind.

### **1.3. Eine umfassende Gesamtsicht**

Die koordinierte Erarbeitung von NuPla, KGV und NLEK gewährleistet die konsequente Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft. Komplexe Spezialthemen wurden in eigenen Studien und Planungsinstrumenten vertieft: So entstanden das Altstadtreglement Brugg, das Hochhauskonzept, die Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse "Zielbild 2040+" und die Richtlinien zum Mehrwertausgleich. Als zentrale Grundlage für die Landschaft wurden die Landschaftsinventare überprüft und neu aufbereitet. Darüber hinaus erfolgte eine Abstimmung mit den aktuellen Schulraumplanungen. Einen hohen Stellenwert nimmt in der Ortsplanungsrevision die im RELB formulierte qualitätsorientierte Innenentwicklungsstrategie ein. Sie gewährleistet, dass sich das Wachstum auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert und die umliegende Landschaft erhalten bleibt.

### **1.4. Bestandteile der Planung**

Die Nutzungsplanung ist auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgerichtet. Sie umfasst grundeigentümergebundene, informierende und erläuternde Bestandteile. Die gemeinsame Planung beinhaltet je einen grundeigentümergebundenen Zonenplan pro Gemeindegebiet (Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500) sowie je eine Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für Brugg und Windisch. Zur Information stehen ausserdem ein gemeindeübergreifender Zonenplan (Bauzonen- und Kulturlandplan 1:5'000) sowie ein Dokument mit den beiden Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) in vergleichender Darstellung zur Verfügung. Als Erläuterung dienen der Plan der Änderungen (Bauzonen- und Kulturlandplan), der erläuternde Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung sowie der ergänzende Bericht zum Planungsbericht mit den Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage vom 27. August 2018 (Stand Windisch) und 30. Oktober 2018 (Stand Brugg).

## **2. Zahlen zur öffentlichen Auflage**

Während der öffentlichen Auflage zur Nutzungsplanung vom 26. Februar 2018 bis 27. März 2018 haben 137 Einwenderinnen und Einwender Anträge eingereicht: In Brugg 56, in Windisch 81. Im Mai und Juni 2018 erfolgten die Einigungsverhandlungen.

Gestützt auf die Einwendungen und auf die durchgeführten Einigungsverhandlungen haben die Exekutiven den Entwurf revidiert. Die Anpassungen der Gemeinde Windisch sind im ergänzenden Planungsbericht vom 6. August 2018 detailliert aufgeführt. In der Stadt Brugg nahmen die Abklärungen zu zwei Themen – Umsetzung des Bauinventars und Definition sowie Umsetzung der Naturschutzzone am Bruggerberg – etwas mehr Zeit in Anspruch. Die Anpassungen der Stadt Brugg sind in Kapitel 5 dieser Vorlage zusammengefasst und im ergänzenden Planungsbericht vom 30. Oktober 2018 detailliert aufgeführt (aufgeschaltet auf [ww.raumbruggwindisch.ch](http://ww.raumbruggwindisch.ch)). Trotz zeitlicher Staffelung bleiben die beiden Planungen von Brugg und Windisch eng koordiniert und inhaltlich abgestimmt.

## **3. Schwerpunkte der Planung**

### **3.1. Innenentwicklung**

95 % der Wohn- und Mischzonen in Brugg und Windisch sind überbaut (Stand Ende 2015). Die Reserven reichen nicht aus, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum bei gleichbleibenden Bebauungsdichten aufzunehmen. Das RELB gibt deshalb eine qualitätsorientierte Innenentwicklungsstrategie vor. Die im RELB formulierte Strategie gewährleistet, dass sich das Wachstum auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert und die umliegende Landschaft erhalten bleibt. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung verfolgt das Ziel, Charakter und Identität der bestehenden Quartiere zu erhalten und gleichzeitig Spielräume für eine qualitätsorientierte Erneuerung und Innenentwicklung zu schaffen. Zentrale Kriterien für die Festlegung geeigneter Verdichtungsgebiete im Bauzonenplan waren die Lage, die Art der Bebauung und Nutzung, die Freiräume und die Verkehrssituation.

Aufgrund vertiefter Analysen und Konzeptstudien sind für die im RELB definierten Verdichtungsgebiete Festlegungen in den Bauzonenplan eingeflossen, die die Förderung

von Innenentwicklungsprojekten mit qualitätssichernden Vorschriften verbinden. Zu bedenken ist dabei, dass die Nutzungsplanung auf 15 Jahre angelegt ist, die Veränderungsprozesse, die zur Innenentwicklung führen, aber in der Regel einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Balance zwischen Dichte und Qualität, die Diskussion um Platzbedarf und Freiräume, die ökonomische Machbarkeit sowie die offene Kommunikation und eine realistische Etappierung des Veränderungsprozesses sind die zentralen Herausforderungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Innenentwicklung.

Um eine qualitätsorientierte, auf Lage und Charakter des Gebiets abgestimmte Innenentwicklung zu ermöglichen, werden folgende Anpassungen der Bauvorschriften vorgenommen:

### **Aufzonungen und Nachverdichtung (§ 6 BNO)**

Klassische Aufzonungen werden unter anderem entlang der Zurzacherstrasse und im Quartier Bilander (Geviert Seiden-/Schöneeggstrasse) umgesetzt. Grössere, geeignete Flächen der Wohnzone W2 werden mit einer "Nachverdichtungszone" überlagert. Diese im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete ermöglichen die bauliche Erneuerung und Nachverdichtung bei gleichzeitiger Erhöhung ihrer Qualität. Die Bewilligung einer erhöhten Ausnutzung (z.B. ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Ausnutzungsziffer von 0.6) erfordert ein unabhängiges Gutachten, das die Qualitätsanforderungen hinsichtlich Wohnqualität, architektonischer und freiraumgestalterischer Qualität sowie die Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild überprüft und beurteilt.

### **Zentrumszone (§ 17 BNO)**

Der äussere Ring um die Cityzonen (§ 15 BNO) in Brugg und der moderne Ortskern von Windisch werden neu der Zentrumszone (§ 17 BNO) zugewiesen. Die Definition der Zentrumszonen soll die Entwicklung der Ortskerne zu Orten von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität unterstützen. Bei den Zentrumszonen werden Ergänzungen für erhöhte Qualitätsanforderungen vorgenommen. Die Altstadt von Brugg bleibt einer eigenen Bauzone, der "Altstadtzone", zugewiesen. Für bauliche Massnahmen gilt ergänzend zu § 14 BNO das Altstadtreglement, das ebenfalls vom Einwohnerrat erlassen wird. Zusammen mit der Altstadtzone trägt die Zentrumszone dazu bei, das regionale Zentrum bzw. die Altstadt Brugg zu stärken, zu beleben und weiterzuentwickeln.

### **Innenentwicklung in den Wohnzonen W3 und W4 (§ 20 BNO)**

Eine weitere Massnahme zur Innenentwicklung ist die Pflicht zum Bau von mindestens zwei Wohneinheiten bei Neubauten in der W3 und W4-Zone. So regelt § 20 BNO, dass der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Wohnzonen W3 und W4 nur dann bewilligungsfähig ist, wenn dadurch mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.

### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 9 BNO)**

Als wichtige Elemente der Qualitätssicherung werden in der neuen BNO die Instrumente des Wettbewerbs und des Gestaltungsplans (§ 9 BNO) verankert. Bei anspruchsvollen Aufgaben können die Behörden die Durchführung eines qualifizierten Architekturwettbewerbs oder Studienaufträge verlangen. In bestehenden und neuen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist immer auch ein Erschliessungs- und Mobilitätskonzept erforderlich.

### **Hochhauskonzept (§ 7 BNO)**

Als weiteres Instrument zur qualitätsorientierten Innenentwicklung haben Brugg und Windisch ein gemeinsames Hochhauskonzept erarbeitet. Das Konzept bietet den beiden Gemeinden bei potenziellen Projektanfragen/-gesuchen eine fundierte, objektive Beurteilungs- und Entscheidungshilfe, regelt die Verfahrensschritte und schafft für alle die gleichen planerischen Voraussetzungen.

Ausgehend von einer vertieften Analyse des Bestands definiert das Konzept mögliche Standorte für neue Hochhäuser und Planungsrichtlinien, die bei der Planung und Projektierung eines Hochhauses zu berücksichtigen sind. Daneben bestimmt das Konzept ausserdem jene Gebiete, in denen keine Hochhäuser gebaut werden sollen (Ausschlussgebiete) bzw. solche, in denen Hochhäuser unter gewissen Bedingungen realisiert werden können (empfindliche Gebiete).

Das Hochhauskonzept im RAUM BRUGG WINDISCH geht von zwei – langfristig drei – räumlich gefassten Hochhausgebieten (sogenannte „Klammern“) aus, die sich beidseits der Bahngleise erstrecken. Das kleinere Hochhausgebiet "Vision Mitte" umfasst den Bereich Neumarkt-Überbauung mit ihrem urbanen Charakter. Die grössere Klammer um den Süssbach umfasst die bestehenden Wohnhochhaus-Landschaften und zielt darauf ab, diese durch eine Ergänzung im Bereich der Kabelwerke, des Gleisdreiecks und im Gebiet „Im Winkel“ in ein stadträumliches Ensemble zu integrieren. Die langfristige dritte

Klammer befindet sich beim Gebiet Rütene, wo im Zusammenhang mit der potenziellen S-Bahn-Haltestelle langfristig ebenfalls Hochhäuser möglich sein sollen. Um eine gute Einpassung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird eine maximale Richthöhe vorgegeben, die je nach Gebiet im Bereich der Koten von 390 bis 415 m. ü. M. liegt. Dies entspricht der Höhe des Aussichtspunkts beim Hexenplatz. Die Definition der geeigneten Gebiete und der Höhenbeschränkung strebt eine Verdichtung der bestehenden Silhouette an, schafft klare Schwerpunkte im Umfeld des Bahnhofs und bewahrt die peripheren, feinkörnigen Wohnquartiere vor starken Eingriffen. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die möglichen Hochhausstandorte parzellenscharf festgelegt und mit einer Richthöhe versehen. Die planerische Festlegung basiert auf dem Plan im Hochhauskonzept. Um ein Hochhaus zu realisieren, bedarf es zwingend eines Gestaltungsplanverfahrens. Ein qualifizierter Wettbewerb bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Mit dem Wettbewerb sind neben der Richthöhe weitere Fragen zu klären (insbesondere Einpassung ins Gemeindegebiet, Volumetrie, Bezug zum Aussenraum, Erschliessung, Parkierung).

### **3.2. Einzonungen**

#### **Geisseschache**

Der Geisseschache gehört zu den grossen Grün- und Sportanlagen im RAUM BRUGG WINDISCH und erfüllt mit seinen zahlreichen temporären Freizeit- und Sportanlässen für beide Gemeinden und die Region wichtige Freizeitfunktionen. Heute befindet sich der Geisseschachen nicht in einer Bauzone. Die rechtskräftige Spezialzone Geisseschache, die sich auf Gemeindegebiet von Windisch befindet, dient dem Militär, der Freizeit / Erholung und dem Naturschutz. Auf dem Geisseschache finden ausserdem verschiedene Grossanlässe mit unterschiedlicher Intensität – Gewerbeausstellungen, Messen, Feste, Konzerte, Sportanlässe und ähnliches – statt. Diese Nutzungen werden als gewerbliche Nutzungen definiert. Werden diese regelmässig abgehalten, sind sie gemäss Gesetzgebung einer Bauzone zuzuordnen.

Damit der Geisseschache seine wichtigen Funktionen weiterhin erfüllen kann, wird neu die Grünzone im Geisseschache geschaffen (§ 31 Abs. 4 BNO Windisch). Sie dient temporären Sport- und Freizeitanlässen. Der Gemeinderat Windisch erlässt in Absprache mit dem Stadtrat Brugg ein Reglement, das bezüglich der Bewilligungspraxis von Anlässen den Lebensräumen der Tier- und Pflanzengemeinschaften und den Flussauen hohe Beachtung schenkt.

Die Einzonung Geisseschache umfasst 5.64 ha und muss durch entsprechende Auszonungen kompensiert werden. Knapp die Hälfte kann im RAUM BRUGG WINDISCH ausgezont werden. Da aber weder Brugg noch Windisch über genügend Flächen verfügen, die sich für eine Auszonung eignen, ist der RAUM BRUGG WINDISCH auf die Unterstützung des Kantons angewiesen: Dieser hat den Bezug aus dem kantonalen Topf für öffentliche Zwecke zu Gunsten der Einzonung im Geisseschache bereits zugesagt. Dass diese für den RAUM BRUGG WINDISCH wichtige, gute Lösung gefunden und umgesetzt werden konnte, zeugt von der gemeinsamen Planungskultur, die sich im Zuge der Ortsplanungsrevision etabliert hat.

### **3.3. Erhalt bestehender Qualitäten**

#### **Archäologie**

In der Archäologie wird unterschieden zwischen archäologischen Fundstellen und Schutzzonen. Die Kantonsarchäologie hat entschieden, dass neu (ab 2018) die archäologischen Fundstellen im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht mehr orientierend dargestellt werden müssen. Dafür stellt die Kantonsarchäologie im AGIS-Geoportal eine laufend aktualisierte und öffentlich zugängliche Online-Karte der archäologischen Fundstellen zur Verfügung. In § 36 BNO ist die Schutzzone Kastell Altenburg definiert. Diese dient dem Erhalt des spätrömischen Kastells sowie seiner späteren mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Erweiterungsbauten. Wie die archäologischen Schutzzonen in Windisch ist die Anlage dem Prinzip des "Bauens über den Ruinen" unterstellt (vgl. § 36 BNO, Abs. 7).

#### **Denkmalpflege**

Mit der Altstadt, Altenburg und Königsfelden verfügen Brugg und Windisch über einzigartige Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Der Ortsbildschutz und die entsprechenden Bestimmungen in der BNO haben deshalb für beide Gemeinden einen hohen Stellenwert. Alle drei Ortsbilder von nationaler Bedeutung verfügen über spezifische Zonenbestimmungen: BNO Brugg § 14 (Altstadt), § 18 (Altenburg); BNO Windisch § 27 (Königsfelden) sowie Anhang III beider BNO, Objekte unter kantonalem Denkmalschutz (u.a. Amphitheater).

## **Schutzobjekte / Umsetzung Bauinventare**

Der RAUM BRUGG WINDISCH verfügt über zahlreiche historisch wertvolle Bauten, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen. Aber auch die Bauten unter kommunalem Schutz sind wichtig für die Identität des RAUMS BRUGG WINDISCH. Sie werden von der kantonalen Denkmalpflege erhoben und im sogenannten Bauinventar aufgeführt. Das hohe Interesse an ihrem Erhalt schlägt sich im Abbruchverbot nieder. Die Bauten unter kommunalem Schutz sind definiert in § 45 BNO und im Anhang III aufgeführt. Basis für ihre Festlegung ist die Revision der Bauinventare von Brugg und Windisch, die bis im Frühling 2016 erfolgte. Die kantonale Gesetzgebung empfiehlt, dass die Objekte des Bauinventars im Rahmen einer Gesamtrevision entsprechend zu schützen sind.

Der Stadtrat hat die Umsetzung des Bauinventars mehrfach geprüft und sich entschieden, zu den 6 bestehenden Schutzobjekten zusätzlich 15 Bauten unter kommunalen Schutz zu stellen. Auf die Unterschutzstellung weiterer Bauten, die teilweise neu im 2016 revidierten Bauinventar enthalten sind, wird verzichtet, da diese die Stadtentwicklung einschränken und die Innenentwicklung gemäss Raumplanungsgesetz RPG erschweren könnten.

## **Altstadtreglement Brugg**

Die Altstadt von Brugg ist als identitätsstiftendes Zentrum von grosser Bedeutung für den gesamten RAUM BRUGG WINDISCH. Im RELB ist festgelegt, dass für die Altstadt stadt-räumliche Grundüberlegungen und Leitsätze formuliert werden. Gleichzeitig formuliert das RELB die klare Absicht, die Altstadt als Schwerpunkt für Wohnen zu stärken.

Das in der Folge erarbeitete Altstadtreglement ist ein wichtiger Bestandteil der Ortsplanung RAUM BRUGG WINDISCH. Enthielt die bisherige BNO zur Zone A (Altstadt) noch vier Paragraphen mit verschiedenen Absätzen (§§ 13–16 BNO), so konzentriert sich die neue BNO auf einen einzigen Paragraphen: § 14 BNO definiert die "Altstadtzone A", die der Erhaltung und der sanften Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns dient. Das Altstadtreglement ergänzt und präzisiert die Bestimmungen in § 14 BNO zum Bewilligungsverfahren, zur Gestaltung von Bauten und Freiräumen, zum Reklamewesen in der Altstadtzone sowie zu Beiträgen und Gebühren.

Zum Altstadtreglement liegt eine eigene Vorlage vor, da der Einwohnerrat Brugg das Altstadtreglement separat im Nachgang zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu beschliessen hat.

### **Quartiererhaltungszonen (§ 22 BNO)**

Neu wird die Quartiererhaltungszone geschaffen. Sie ist der Grundnutzungszone überlagert und dient dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung von in sich geschlossenen Ortsteilen von hoher Siedlungsqualität. Mit der Quartiererhaltungszone wird das bestehende Ensembleschutzgebiet abgelöst und auf weitere in ihrer Struktur zu erhaltende Ortsteile ausgeweitet.

### **3.4. Freiräume im Siedlungsgebiet**

Im Siedlungsgebiet des RAUM BRUGG WINDISCH liegen vielfältige Grün- und Freiräume, die sich sowohl in Gestalt als auch in Nutzungsintensität voneinander unterscheiden. Die koordinierte Erarbeitung von Nutzungsplanung (NuPla,) Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) stellt die optimale Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft sicher. Sie gewährleistet, dass die Balance zwischen Dichte und Qualität, Bebautem und Freiraum im Zuge einer qualitätsorientierten Innenentwicklung gewahrt wird.

In der BNO wird anstelle des bisherigen Grünflächenanteils neu eine Grünflächenziffer eingeführt. Ziel ist, einen Mindestanteil an natürlicher und/oder bepflanzter Bodenfläche sicherzustellen (vgl. Kap. 4.6 dieser Vorlage). Ausserdem sind in der BNO (insbesondere in den §§ 69 und 73) Vorschriften für die Gestaltung von Freiräumen formuliert. Die Gestaltungspläne haben ebenfalls differenzierte Anforderungen an die Umgebung zu definieren. So setzt die Erstellung eines Gestaltungsplans ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus. Nicht zuletzt tragen die Naturschutzobjekte (§ 44 BNO und Anhang II) zur Identität und Qualität des Freiraums bei.

### **3.5. Siedlungs- und Strassenraum**

Der Kanton lobt die inhaltlich sehr gute Koordination des KGV mit der Nutzungsplanung: "Der KGV stellt somit eine sehr gute Grundlage für die erfolgreiche Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr dar. Die Zielsetzungen sind zweckmässig formuliert und bieten gute Leitplanken für nachfolgende planerische Aktivitäten." In § 8 BNO sind Grund-

sätze zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums definiert. So bezeichnet der Bauzonenplan Gebiete, in denen stark belastete Strassenabschnitte aufgewertet werden sollen. Diese Gebiete sind den Grundnutzungszonen überlagert. Die Aufwertung verfolgt folgende Ziele: raumbildende Bebauungsstrukturen mit städtebaulich integriertem Lärmschutz, Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse für publikumsorientierte Nutzungen sowie sichere und durchgehende Verbindungen für den Langsamverkehr.

### **Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse Zielbild 2040+, Brugg**

Für die überlagernde Zone "Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums" entlang der Zurzacherstrasse definiert die Entwicklungsstudie Planungs- und Gestaltungsgrundsätze für den Strassen- sowie den angrenzenden Siedlungsraum. Die rechtliche Umsetzung erfolgt u.a. mit einem kommunalen Entwicklungsrichtplan, der noch zu erarbeiten ist.

Für die Zurzacherstrasse vom Ortseingang Lauffohr bis zum Casinoknoten Brugg entstand vom Juli 2015 bis im Sommer 2016 im Auftrag der Stadt Brugg und des Kantons eine Entwicklungsstudie mit einem Zielbild 2040+. Dieses dient als Grundlage für die Gesamtrevision Nutzungsplanung. Die Entwicklungsstudie verfolgt das Ziel, die wichtige Einfallachse Zurzacherstrasse als funktionierende Hauptverkehrsstrasse zu erhalten und gleichzeitig als hochwertigen öffentlichen Raum im städtebaulichen Kontext aufzuwerten. Als Grundlage der Studie dient die Vision über die mittel- bis langfristige städtebauliche Situation entlang der Zurzacherstrasse. In diesem Zusammenhang wurde die Bebaubarkeit und Erschliessbarkeit der angrenzenden Parzellen ausgelotet und festgehalten. Weiter beinhaltet die Entwicklungsstudie die Abstimmung der öffentlichen Interessen der Stadt Brugg und des Kantons Aargau.

### **3.6. Ausscheidung Gewässerraum (§ 37 BNO)**

Die Festlegung des Gewässerraums ist eine Herausforderung, gleichzeitig aber auch ein Katalysator für die Aufwertung der Flüsse und Bäche im Siedlungsgebiet: Gerade im Zusammenhang mit der Innenentwicklung sind die blaugrünen Bänder wertvolle Lebensadern mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität. Mit dem revidierten und im Jahr 2011 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzgesetz sind die Kantone und Gemeinden dazu verpflichtet, die Gewässerräume bis ins Jahr 2018 auf Stufe kantonaler und kommunaler Nutzungsplanung festzulegen. Das Ziel des Gewässerraums (GSchV Art. 41a) ist es, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die

langfristige Gewässernutzung zu gewährleisten. Aufgrund des Verwaltungsgerichtsent-scheidendes müssen im Kanton Aargau seit August 2017 sämtliche Gewässerräume grund-eigentümerverbindlich im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die Aus-scheidung des Gewässerraums (Gwr) gemäss § 127 BauG betrifft im RAUM BRUGG WINDISCH die Fliessgewässer Süssbach, Umiker Dorfbach, Strängli Geisseschache, Aare, Werdgraben, Chilhalde, Reuss, Spinnereikanal, Dägerlibach und Ausschache. Der Gewässerraum wird im Bauzonen- und Kulturlandplan (innerhalb sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets) als überlagerte Schutzzone ausgewiesen. Grundlage für die Ausschei-dung bildet die orientierende Fachkarte Gewässerraum des Kantons. In den dicht über-bauten Gebieten ist eine Reduktion der minimalen Gewässerraumbreite möglich, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

#### **4. Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber dem heutigen Recht**

In Kapitel 7 des Planungsberichts werden die vorgesehenen Änderungen der BNO von Brugg und Windisch detailliert erläutert und anhand von Planausschnitten und Bildern veranschaulicht. Wichtige Themen wie Ortsbildschutz und Archäologie, Innenentwick-lung, Gewässerräume, Hochhauskonzept, Einzonung Geisseschachen sind in dieser Vorlage in Kapitel 3, Schwerpunkte der Planung, behandelt und darum hier nicht mehr aufgeführt.

##### **4.1. Die Planungsgrundsätze (§ 3 BNO)**

Die in § 3 BNO neu definierten Planungsgrundsätze fördern die Umsetzung der im RELB formulierten Ziele für die nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung des RAUM BRUGG WINDISCH. Weil Planen und Bauen komplexe Prozesse sind, lassen sich nicht für alle Fälle abschliessende Bauvorschriften definieren. Den Gemeinden bleibt bei der Behandlung und Prüfung von Planungen bzw. Baugesuchen von Fall zu Fall ein Ermes-sensspielraum, um auf situative Rahmenbedingungen eingehen zu können. Um mehr Klarheit und Verlässlichkeit zu schaffen, werden in § 3 BNO neu Planungsgrundsätze de-finiiert. Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich. Sie erleichtern deshalb sowohl die bewilligungsfähige Projektie-rung als auch die Prüfung von Planungen und Baugesuchen. Entwickelt wurden die Pla-nungsgrundsätze bei der Erarbeitung des RELB. Mit ihrer Übernahme in die BNO wird

der inhaltliche Zusammenhang zwischen dem strategischen Instrument RELB und seiner Umsetzung in der BNO nachvollziehbar.

#### **4.2. Planungsmehrwert und Mehrwertausgleich (§ 4 BNO)**

Der Mehrwertausgleich stellt sicher, dass die Grundeigentümer vom höheren Wert ihres Grundstücks profitieren, der durch eine Planung (Umzonung oder Sondernutzungsplanung) entsteht. Gleichzeitig gewährleistet er, dass die aus der Innenentwicklung resultierenden Kosten für Infrastruktur und Aufwertung der Siedlung finanzierbar sind. Die Grundlagen für den Mehrwertausgleich schafft das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG). In Art. 5 regelt es, dass Planungsvorteile mit mind. 20 % ausgeglichen werden. Mit der präzisen Umsetzung dieser Vorgaben hat das RPG die Kantone beauftragt. Seit 1.5.2017 ist der Mehrwertausgleich im Baugesetz des Kantons Aargau verbindlich geregelt (§ 28a BauG). Die BNO der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch regeln die Mehrwertabgabe differenziert (vgl. § 4 BNO).

##### **Regelung Einzonungen**

Bei Neueinzonungen ist es den Gemeinden gemäss § 28a BauG erlaubt, einen Abgabesatz von 20 – 30 % festzulegen. Gemäss § 4 Abs. 1 BNO sieht Brugg bei Neueinzonungen einen Mehrwert von 20 %, Windisch einen Mehrwert von 30 % vor. Der Ausgleich wird bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

##### **Regelung Um- und Aufzonungen**

Im Fall von Um- und Aufzonungen legt § 28a BauG fest, dass die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern Verträge abschliesst. § 4 BNO definiert, dass bei Um- und Aufzonungen eine Abgabe von 20 % vereinbart wird, wenn der Grundstücksmehrwert mindestens 30 % ausmacht. Das heisst, auch bei Hochhäusern und Gestaltungsplänen kommt ein Abgabebetrag zum Tragen. Das Verfahren zum Abschluss von Verträgen ist im kantonalen Baugesetz nicht abschliessend geregelt. Die Exekutiven von Brugg und Windisch haben sich deshalb entschieden, eine verwaltungsinterne Richtlinie zu erlassen. Die "Richtlinie zum Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen" haben die beiden Exekutiven im August 2017 beschlossen. Sie hält fest, nach welchen Kriterien solche Verträge auszugestalten sind, um das Gebot der Gleichbehandlung einzuhalten. Zudem ermöglicht ein solches Vorgehen, die Verhandlungsmasse etwas einzuschränken. Ein gemeinsamer Vertrag dient den Interessen beider Parteien.

Vom geschätzten Mehrwert müssen 20 % abgegolten werden. Ein Teil dieses Betrages darf in Form von Planungsaufwendungen geltend gemacht werden. Bei Gestaltungsplänen können Mehrwertabgeltungen auch in Form von öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Wege, Plätze, öffentliche Angebote erfolgen.

#### **4.3. Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets (§§ 13 bis 33 BNO)**

**Baubegriffe und Baumasse (§ 13 BNO)** In § 13 BNO werden die einzelnen Bauzonen und die zugehörigen Baumasse aufgelistet (Abs. 1). Die Baumasse wurden grundsätzlich überprüft und an die harmonisierten Baubegriffe angepasst. Die Höhenausdehnung der Gebäude wird neu über die Gesamthöhe und die Vollgeschosszahl definiert. Zum Schutz und Erhalt der Grünflächen wird neu eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt.

**Altstadtzone (§ 14 BNO)** Die Altstadt von Brugg bleibt einer eigenen Bauzone zugewiesen. Um die BNO zu entlasten, beschränken sich die Bestimmungen auf den Zonen-zweck ("Erhaltung und sanfte Weiterentwicklung"), die zulässigen Nutzungen (u.a. Wohnen, Dienstleistungen, Verkauf, Gastronomie) und den Verweis auf das Altstadtreglement sowie die Leitsätze für bauliche Massnahmen. Für bauliche Massnahmen (z.B. Vorgaben zur Fassaden- oder Dachgestaltung) gilt ergänzend zur BNO das Altstadtreglement, das vom Einwohnerrat im Nachgang zur BNO-Revision beschlossen wird.

**Zentrumszone (§ 17 BNO)** Der äussere Ring um die Cityzonen (§ 15 BNO) in Brugg und der moderne Ortskern von Windisch werden neu der Zentrumszone zugewiesen (§ 17 BNO). Diese soll die Entwicklung der Ortskerne zu Orten von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität unterstützen. Bei den Zentrumszonen und der WAZ 4 werden Ergänzungen für erhöhte Qualitätsanforderungen vorgenommen. Entsprechend dem Zonen-zweck wird auf die Definition einer Ausnützungsziffer verzichtet. Zusätzlich zur Grundnutzungszone werden verschiedene Areale mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine Gesamtplanung zu sichern.

**Erneuerungszonen (§ 21 BNO)** Häufig verunmöglicht die bestehende Zonierung weitreichende Umbauten. Mit den neu eingeführten Erneuerungszonen soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erneuerung bestehender Arealüberbauungen geschaffen werden. Als Ausgangsbasis für die Erneuerung gilt der Bestand. Die konkreten Massnahmen sind in einem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festzulegen (Abs. 3).

**Arbeitsplatzzonen (§§ 23, 24, 26 BNO)** Neben der Vereinheitlichung der Zonenbestimmungen und den spezifischen Regelungen für das Areal der Kabelwerke in den Arbeitszonen führt die Gesamtrevision auch zu einer quantitativen Veränderung der Arbeitsplatzzonen. In den Arbeitszonen I und II werden beispielsweise eine Grünflächenziffer von 0.15 festgesetzt sowie minimale Vorgaben an die Ökologie (Umgebungsgestaltungsplan, Bepflanzungsplan) gemacht. Gestützt darauf ist mit dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan einzureichen.

**Arbeitszone Rütene (§ 25 BNO)** Die Arbeitszone Rütene ist Teil eines separaten Verfahrens. Im Juni 2016 beschlossen die Einwohnerräte von Brugg und Windisch die Teiländerung Nutzungsplanung (vgl. Kap. 5.3.7 des Planungsberichts). Die Teiländerung ist mit Entscheid des Regierungsrats vom 14. Februar 2018 rechtskräftig.

**Hochwassergefahrenzonen (§ 31 BNO)** Mit der Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen setzen die Gemeinden die Gefahrenkarte grundeigentümergebunden um. Damit trägt die Nutzungsplanung dem Vorsorgeprinzip Rechnung. Die Hochwassergefahrenzonen entlang der Aare wurden überarbeitet und stellenweise der HWZ2 bzw. HWZ3 (z.B. Unterhag / OeBA, Geisseschache, Mülimatt / Spezialzone Mülimatt) zugewiesen.

#### **4.4. Zonenvorschriften Landwirtschaftszone, Schutzzonen, überlagernde Schutzzonen und Objekte (§§ 32 – 49 BNO)**

**Aufforstungszone (§ 34 BNO)** Das übrige Gemeindegebiet auf der Umiker Schacheninsel in Brugg wird als Aufforstungszone definiert und ist für künftige, standortgemässe Ersatzaufforstungen bestimmt.

**Schutzzonen (§ 35 BNO)** In Brugg werden verschiedene neue Naturschutzzonen ausgeschieden. Die Fläche auf der Umiker Schacheninsel wird in Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Villnachern, welche die Fläche unter Schutz stellt, sowie aufgrund des hohen Potenzials für einen mageren Wiesenstandort als Naturschutzzone Magerwiese definiert. Zwei weitere Wiesen mit hohem Potenzial, im Industriegebiet Wildschachen und im Unterschache, werden unter Schutz gestellt.

**Schutzzonen im Wald (§ 38 BNO)** Im RAUM BRUGG WINDISCH werden, basierend auf dem kantonalen Richtplan, acht Naturschutzzonen im Wald mit unterschiedlicher Differenzierung umgesetzt bzw. angepasst. Die Bestimmungen wurden gemäss der Muster-BNO angepasst.

**Landschaftsschutzzone (§§ 39 – 41 BNO)** Die Landschaften von kantonaler Bedeutung wurden überprüft; es gibt entsprechend keine Abweichungen. Der zwischen Brugg und Villnachern liegende Siedlungstrenngürtel des kantonalen Richtplans wird im Kulturlandplan mit der überlagerten Landschaftsschutzzone vollständig umgesetzt. Die Stadt Brugg ist bestrebt, die drei Hochstammobstgärten zu erhalten und zu fördern. Der § 41 Abs. 2 BNO der Landschaftsschutzzone Altenburg-Unterhag (Brugg) sowie der § 44 Naturobjekte Tabelleneintrag Hochstamm-Obstgarten werden ergänzt. Künftig kann die Stadt Brugg für die Pflege sowie für Ersatz- und Neupflanzungen Fördermittel zur Verfügung stellen. Dazu soll ein Reglement ausgearbeitet werden.

**Spezialzone Auenschutzpark (§ 42 BNO)** Die Spezialzone Umiker Schachen wird neu in die überlagerte Schutzzone Auenschutzpark (Richtplanvorgabe) integriert und in Auenschutzpark umbenannt. Der Auenschutzpark umfasst einerseits den Bereich Umiker Schachen und andererseits den Au-, Reuss- sowie Maierislichache. Ebenfalls in den Perimeter des Auenschutzparks fallen die ortsfesten Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung. Der Geisseschache befindet sich aufgrund der Nutzungsdichte (Erholung, Grossanlässe, Militär, etc.) nicht innerhalb der Spezialzone Auenschutzpark.

#### 4.5. Bauvorschriften

**Erschliessung** Bauherrschaften und Projektverfassende müssen sich nicht nur an die Bestimmungen der BNO halten, sondern auch an eine Vielzahl zusätzlicher Vorgaben (unter anderem an die Normen des SIA). Es würde den Rahmen der BNO sprengen, alle relevanten Normen bezüglich Sicherheit, Konstruktion, Schallschutz, Isolation usw. im Detail aufzulisten. Dies erfolgt mit Hilfe eines allgemeinen Hinweises (§ 51 / 50 BNO). Die Einhaltung dieser Normen liegt in erster Linie in der Verantwortung der mit der Planung und Ausführung der Bauten beauftragten Fachleute und Unternehmen.

**Wohnhygiene** Die BNO enthält gewisse Vorgaben zu minimalen Zimmergrössen, Fensterflächen und Nebenräumen, die ein Mindestmass an Wohnhygiene in allen Bauzonen gewährleisten sollen, in denen Wohnnutzungen möglich sind.

**Parkierung** Mit der Gesamtrevision der BNO wird die Berechnung des Parkfeldangebots neu geregelt. Ausgehend von der Güte des öffentlichen Verkehrs und der Rolle des Fuss- und Veloverkehrs werden die Standorttypen A, B, C und D definiert. Diese haben

einen Einfluss auf das gesetzlich geforderte Parkfeldangebot (Pflichtparkplätze). So müssen für Bauvorhaben mit Standorttyp A (z.B. Altstadtbereich von Brugg) keine Parkplätze mehr angeboten werden. Bei den übrigen Standorttypen erhalten die Bauträger die Gelegenheit, die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren (Anhang IV BNO). Je nach Nutzergruppe (Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden) gelten unterschiedliche minimale und maximale Werte.

Neu besteht auch die Möglichkeit, autoarme und autofreie Überbauungen zu realisieren. Dafür geeignet sind Grundstücke und Areale mit Standorttyp B oder C (siehe oben). Die Zulässigkeit von autoarmen bzw. autofreien Nutzungen ist an Bedingungen geknüpft: So muss ein Mobilitätskonzept die dauerhafte Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sicherstellen.

Neben der Lockerung in Bezug auf das Parkfeldangebot schafft die BNO die Grundlage für die Einforderung eines Mobilitätskonzepts bei der Neuansiedlung von Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitenden. Diese Möglichkeit soll dazu beitragen, die Erreichbarkeit der Arbeitsplatzgebiete sicherzustellen und die Belastung des Strassennetzes zu minimieren.

Für Gebiete wie z. B. Campus oder City bestehen in der rechtskräftigen BNO spezifische Bestimmungen. Diese haben nach wie vor Gültigkeit und werden in die neue BNO übernommen.

#### **4.6. Definitionen (§§ 74 – 81 BNO)**

Die kantonale Gesetzgebung (BauG bzw. BauV) erlaubt den Gemeinden, in verschiedenen Punkten eigene Bestimmungen zum Baurecht zu erlassen bzw. die kantonalen Vorgaben zu präzisieren. Die neue BNO von Brugg enthält folgende Definitionen:

**Dach-, Attika- und Untergeschoss** Wie bisher werden das Dach-, Attika- und Untergeschoss nicht zur Ausnützung angerechnet. Damit soll ein Anreiz zur besseren Ausnützung des Gebäudebestandes bzw. zu dessen Erneuerung erhalten bleiben.

**Wintergärten** Die Bestimmungen zu den verglasten Sitzplätzen / Wintergärten liegen nicht in der Regelungskompetenz der Gemeinden und werden deshalb ersatzlos gestrichen.

**Grünflächenziffer** Die Grünflächenziffer (GZ) entspricht dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Zur Grünflächenziffer nicht anrechenbar sind begrünte / bepflanzte Einstellhallen, es sei denn, die Einstellhalle weist eine ausreichende Überdeckung auf, die einem natürlichen Bodenaufbau entspricht. Die Überdeckung ist deshalb am konkreten Fall zu beurteilen. Mit der Grünflächenziffer wird je nach Zone der minimal erforderliche Anteil an Grünräumen sichergestellt, ohne dabei die Bebaubarkeit des Grundstückes wesentlich einzuschränken. Die Einführung der Grünflächenziffer zielt darauf ab, den Erhalt der natürlichen und der begrünten Flächen zu sichern, da sie für die Qualitäten unseres Lebensraums – also für Mensch und Umwelt – von grosser Bedeutung sind.

**Grenzabstand (§ 77 BNO)** Bestehen bereits Bauten mit einem zu geringen Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar ist. Stossen Bauzonen an die Landwirtschaftszone, so haben die Gebäude nur den jeweiligen kleinen Grenzabstand einzuhalten.

**Nicht / mässig störendes Gewerbe (§ 79 BNO)** Die BNO definiert, welche Nutzungen unter den Begriff des "nicht störenden" bzw. "mässig störenden" Gewerbes fallen. Nicht störendes Gewerbe ist auch in reinen Wohnzonen zulässig.

**Nettoladenfläche (§ 80 BNO)** Die Regelung der Nettoladenfläche erfolgt mit Verweis auf die VSS-Norm SN 640 281. Innerhalb der Zentrumszone (§ 17 / 15 BNO) gelten die maximalen 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche gemäss kantonalem Richtplan.

**Arealüberbauungen (§ 81 BNO)** sind ein bewährtes und einfach anzuwendendes Planungsinstrument, wenn es darum geht, grössere Grundstücke zu überbauen. Die BNO definiert keine Mindestflächen, ab denen gemäss den Bestimmungen der Arealüberbauung gebaut werden kann (§ 39 BauV). Das Instrument soll möglichst breit und in allen Bauzonen angewendet werden können.

#### 4.7. Anhänge

Die Anhänge sind integrierender Bestandteil der BNO.

**Anhang I** enthält für bestimmte Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 9 BNO) konkrete Zielvorgaben. Für alle anderen Gestaltungsplangebiete gelten die Vorgaben gemäss § 21 BauG bzw. § 8 BauV.

**Im Anhang II** sind die Naturobjekte gemäss § 44 / 43 BNO aufgelistet. Gegenüber der rechtskräftigen BNO sollen neu 18 Objekte in Brugg und 176 Objekte in Windisch in die Objektliste aufgenommen werden.

**Im Anhang III** sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte und die Objekte, die unter kommunalem Schutz stehen, aufgeführt (§ 45 / 44 BNO).

**Anhang IV** Gemäss § 57 / 56 BNO kann der Parkplatzbedarf nach Standorttyp reduziert werden. Anhang IV enthält einen Übersichtsplan mit den jeweiligen Abgrenzungen.

**Anhang V** Übersicht Einteilung der Cityzone gemäss § 15 BNO Brugg

## **5. Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber der Auflage**

Diese Änderungen sind detailliert in der Beilage zum Planungsbericht "Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage – Ergänzung Planungsbericht" aufgeführt. Nachfolgend werden diese nur in Stichworten aufgezählt.

### **5.1. Änderungen der BNO**

Arbeitszonen (§ 13): Grünflächenziffer Arbeitszone und Arbeitszone Kabelwerke wurde harmonisiert; Reduktion von 0.2 auf 0.15

Wohnzonen W3 und W4 (§ 20 / 18, Abs. 2): Präzisierung der Formulierung. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur bewilligungsfähig, wenn mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.

Arbeitszone II (§ 24, Abs. 1 + 3): Die Nutzungsmöglichkeiten wurden um Handelsbetriebe erweitert. Vom Verbot eingeschossiger Bauten ausgenommen sind Bauten, die betriebstechnisch nachgewiesenermassen nicht mehrgeschossig gestaltet werden können.

Arbeitszone Kabelwerke (§ 26 / 23, Abs. 1 + 4): Die Nutzung der Zone Kabelwerke wurde präzisiert. Zugelassen sind grossgewerbliche und industrielle Nutzungen sowie entspre-

chende Forschung und Entwicklung. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Bauten für betriebsnotwendige Zulieferprodukte sind erlaubt. Zeitlich befristete Zwischennutzungen für Betriebe, die in der AZ I zulässig sind, können bewilligt werden.

Naturschutzzone (§ 35, Abs. 6): Vorbehalten bleiben Bestimmungen in Reglementen des Stadtrats sowie Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und/oder den Grundeigentümern und der Stadt. Die Übersichtstabelle der Naturschutzzonen wurde präzisiert und mit folgendem Hinweis ergänzt: Naturschutzzonen umfassen oftmals mehrere Lebensraumtypen. Die Festlegung im Kulturlandplan erfolgt aufgrund der vorrangig zu treffenden Definition, schliesst aber eine differenzierte Pflege nicht aus.

Schutzzone Altenburg (§ 36, Abs. 4): Präzisierung der Formulierung. Die Freiflächen innerhalb der Schutzzone sind weitgehend von Bauten freizuhalten.

Landschaftsschutzzone (§ 39 / 40, Abs. 3): Eine Formulierung zum vermeintlichen Bodenschutz wurde gestrichen.

Wiederherstellungspflicht (§ 47, Abs. 1): Mit der Änderung wird eine gesetzliche Grundlage für die Ausübung von Verwaltungszwang geschaffen, die Grundeigentümer zur Wiederherstellung von Schutzobjekten auf eigene Kosten verpflichtet.

Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke (§ 48, Abs. 1): Die Formulierung wurde dahingehend ergänzt, dass neben dem Erhalt und Erneuerung der Altstadt auch schutzwürdige Ortsbilder und Bauten unter kommunalem Schutz von der Stadt gefördert werden.

Spezialzone Waffenplatz (§ 50 / 49, Abs. 2): Ein Nebensatz wurde gestrichen.

Parkierung (§ 57 / 56, Abs. 3 und 6): Die Bewirtschaftung privater Parkplätze wurde präzisiert.

Näherbau (§ 77, Abs. 1): Diese Bestimmung wurde präzisiert.

Anhang I – Ein Übersichtsplan mit allen Gestaltungsplangebieten ist neu im Anhang I. Damit lassen sich die Gestaltungsplangebiete eindeutig lokalisieren.

Anhang II – Kulturobjekte gemäss § 46 BNO: Die Liste der Kulturobjekte wird mit dem schutzwürdigen Grenzstein (1753, Brugg-Villnachern) sowie der Masswerkbrüstung (1574, Oberes Tor) ergänzt.

Anhang III – Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO: Das Objekt BRU939 (Villa, 1910), Paradiesstrasse 5, wird aus der Liste gestrichen und im Bauzonenplan entfernt.

## **5.2. Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes**

Parzelle Nr. 703: Plangraphische Korrektur, Altes Pfarrhaus Stapferstrasse 15 ist keine Baute unter kommunalem Schutz

Parzellen Nrn. 1057 und 2335: Aufzoning Wohn- und Arbeitszone WA3 zu WA4

Bifängli: Teilweiser Verzicht auf Aufzoning von Wohnzone W2 in W3

Bifängli: Verkleinerung der überlagernden Schraffur zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums

Parzelle Nr. 2060: Umzoning von Wohnzone W3 in die Erneuerungszone EZ

Parzelle Nr. 331: Anpassung der Zonierungsgrenze an die Parzellengrenze

Parzelle Nr. 404: Ergänzung Kulturobjekte Grenzstein und Masswerkbrüstung

Parzellen Nrn. 924, 2190: Einteilung in die Magerwiesen-Zone

## **6. Würdigung und Fazit**

### **6.1. Eine umfassende, zukunftsorientierte Ortsplanung**

Die gemeinsame Erarbeitung der Ortsplanungsrevision durch Brugg und Windisch stellt die Abstimmung der kommunalen mit den regionalen Entwicklungsabsichten sicher. Ziel der Ortsplanungsrevision ist, den RAUM BRUGG WINDISCH zu stärken und zukunftsfähig weiterzuentwickeln – als Wohnort mit hoher Lebensqualität, als regionales Kultur- und Bildungszentrum sowie als Wirtschaftsstandort im Kanton Aargau und im Metropolraum Zürich. Die koordinierte Erarbeitung von Nutzungsplanung (NuPla,) Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) gewährleistet die konsequente Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft und stellt so eine umfassende Gesamtsicht sicher. In seinen Vorprüfungsberichten vom November 2017 lobt der Kanton den Planungsprozess: "Die gemeinsame

Planung, die Prozessführung und -steuerung, die sehr breite Partizipation und Kommunikation können als Pionierleistung im Kanton Aargau bezeichnet werden."

## **6.2. Der letzte Schritt in einem konsequent partizipativ geführten Planungsprozess**

Die Planungsinstrumente beider Phasen entstanden unter intensivem Einbezug der Bevölkerung. Die Erarbeitung des RELB wurde begleitet von der breit aufgestellten, vierzigköpfigen Echogruppe. In drei Foren brachten je 120 Interessierte ihre Inputs ein, und auch die öffentliche Vernehmlassung wurde intensiv genutzt, so dass ein umfassendes, breit abgestütztes Leitbild entstand. Die anschliessende Erarbeitung von NuPla, KGV und NLEK erfolgte unter Einbezug der Begleitgruppen, in denen Einwohnerräte, Kommissionen und Fachexperten beider Gemeinden vertreten waren. NuPla, KGV und NLEK wurden der öffentlichen Mitwirkung unterzogen; die NuPla ist öffentlich aufgelegt worden. Die Behandlung im Einwohnerrat bildet nun den letzten Schritt in einem konsequent partizipativ geführten Planungsprozess.

## **6.3. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungsinstrumenten**

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau bzw. des Bundes. Die Nutzungsplanung wurde durch die kantonalen Fachstellen vorgeprüft und für genehmigungsfähig beurteilt.

Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte der Revision nochmals aufgeführt:

## **6.4. Stärkung der Identität: die Zentrums- und Quartierentwicklung**

Mit der Altstadt, Altenburg und Königsfelden verfügen Brugg und Windisch über einzigartige Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Insbesondere die Altstadt Brugg, der Dorfkern Windisch und ein Teil der Quartierzentren sind wichtige, identitätsstiftende Orte für den gesamten RAUM BRUGG WINDISCH. Um sie zu stärken und weiterzuentwickeln, wird mit der Gesamtrevision eine Zonensystematik eingeführt, die den gewachsenen Strukturen besser gerecht wird als die heutigen Bestimmungen: Die Altstadtzone A dient dem Erhalt der Altstadt Brugg in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur (§ 14 BNO). Für bauliche Massnahmen gilt ergänzend zur BNO das Altstadtreglement, das vom Einwohnerrat erlassen wird. Die Kernzonen Altenburg und Umiken sowie Oberburg, Mittel- und Unterdorf dienen dem Erhalt des Gesamtbildes (§ 18 / 16 BNO). Die Cityzonen C1 und C2 in Brugg

sind bestimmt für publikumsorientierte Nutzungen und Wohnnutzungen (§ 15 BNO). Ausserdem werden der äussere Ring um die Cityzonen in Brugg und der moderne Ortskern von Windisch neu der Zentrumszone zugewiesen (§ 17 / 15 BNO). Diese soll die Entwicklung der Ortskerne zu Orten von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität unterstützen. Die Zone Campus dient der Entwicklung des Bahnhofgebiets (§ 16 / 14 BNO). Die überlagernde Quartiererhaltungszone (§ 22 / 20 BNO) dient dem Erhalt von Ortsteilen mit hoher Siedlungsqualität.

### **6.5. Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität**

Die Ortsplanungsrevision fördert eine qualitätsvolle, konsequente Nachverdichtung und Erneuerung von innen heraus. Wichtige Voraussetzungen für eine hohe Siedlungsqualität sind die gute bauliche Gestaltung der Quartiere, des Freiraums und der öffentlichen Räume. Rechtliche Grundlagen zur Sicherung der Innenentwicklung sowie zur Stärkung qualitativer Aspekte sind deshalb auch fester Bestandteil der Ortsplanungsrevision.

Damit entspricht sie den Vorgaben des geänderten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und des kantonalen Richtplans, die eine konsequente Entwicklung nach innen fordern. Der Kanton hält fest: "Gestützt auf die fundierten strategischen Grundlagen wird das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen merklich gesteigert und mobilisiert."

### **6.6. Bevölkerung und Beschäftigung / Kapazitätsnachweis**

#### **Bilanzierung gemäss Bauzonenplan**

Durch die Anpassung an die aktuellen Vermessungsdaten, Anpassungen an Zonenrandstrassen und Waldränder sowie die Ein- bzw. Auszonungen ergibt sich in Brugg eine Reduktion des Baulandes gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 0.1 % bzw. 0.43 ha.

#### **Berechnung Einwohnerkapazitäten und Einwohnerdichten**

Im Sinne der Innentwicklung und unter Berücksichtigung der vom Kanton angestrebten minimalen Dichten von 70 E/ha in den bereits bebauten sowie 90 E/ha in den heute noch unbebauten Gebieten einer Kernstadt wird in geeigneten Zonen eine Erhöhung der Dichte angestrebt. In den empfindlichen Zonen (Kernzone, Altstadtzone und Wohnzonen

W2 und W3) soll die Verdichtung behutsam und zurückhaltend, in den Entwicklungszonen (Zentrumszone, Zone Campus, Wohn- und Arbeitszone 5) in stärkerem Mass erfolgen, jedoch stets qualitätsorientiert und unter Berücksichtigung lebendiger, begrünter Freiräume.

Die genauen Berechnungen zur Innenentwicklung finden sich im Planungsbericht, Kapitel 8.1. Die durchschnittlichen Dichten in den überbauten Gebieten gemäss kantonalem Richtplan für 2040 können in Brugg mit 73 E/ha, in Windisch mit 76 E/ha übertroffen werden. In den unbebauten Gebieten werden die Dichtevorgaben in Brugg mit 77 E/ha, in Windisch mit 87 E/ha knapp erreicht.

### **Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH**

Die überkommunale Bevölkerungsprognose sieht bis ins Jahr 2030 im RAUM BRUGG WINDISCH eine Bevölkerung von rund 22'750 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie bis 2040 rund 24'100 Einwohnerinnen und Einwohnern vor. Dies entspricht einem Wachstum von rund 1 % oder 200 Einwohnern pro Jahr.

### **Handlungsprogramm der beiden Gemeinden**

Die Ortsplanungsrevision schafft die planerischen Voraussetzungen, um das prognostizierte Wachstum von rund 1 % oder 200 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr aufzunehmen. Massnahmen im Rahmen der NuPla sind insbesondere Umzonungen, Erhöhung der Ausnützungsziffer sowie allgemeine Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Mit verschiedenen Aktivitäten fördern die Gemeinden die Innenentwicklung, insbesondere mit der Vermittlerrolle bei Gebietsentwicklungen und Förderung von Arealüberbauungen an dafür geeigneten Lagen.

Mit den verschiedenen, neu festgelegten Gestaltungsplanpflichtgebieten im Zentrum von Windisch und entlang der Zurzacherstrasse werden Anreize geschaffen, diese Gebiete innert der nächsten 5 bis 10 Jahre zu entwickeln. Die Gemeinden informieren die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer in geeigneter Weise über die neuen Möglichkeiten der Innenentwicklung nach Genehmigung der Nutzungsplanung.

## **6.7. Landschaft und Natur**

Mit Planungsgrundsätzen, Schutzzonen und Schutzobjekten leistet die Nutzungsplanung einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Aufwertung der Lebensräume und zur Erhaltung der Artenvielfalt. Damit sichert die NuPla wichtige Räume und Objekte und formuliert den Auftrag an Gemeinden und Private, die Landschaftsräume aufzuwerten. So werden innerhalb des Siedlungsgebiets künftig ökologische Konzepte für Grünflächengrössen ab 200 m<sup>2</sup> in Arbeitszonen gefordert. § 68 definiert die ökologischen Ansprüche an die Dachbegrünung.

## **6.8. Energie**

In der Bau- und Nutzungsordnung wird auf allgemeine Definitionen zum Thema Energie verzichtet, da auf die umfassende kantonale Gesetzgebung zurückgegriffen werden kann. Im Rahmen der Gebietsplanung zum Beispiel im Gebiet „Im Winkel“ werden hinsichtlich der Anforderungen bei Gestaltungsplänen erhöhte Vorgaben zur Energie gemacht.

## **6.9. Verkehr und Mobilität**

Die konsequente und gezielte Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr erhöht die Siedlungsqualität entscheidend. Die in der NuPla formulierten Innenentwicklungsmassnahmen konzentrieren sich deshalb überwiegend auf gut erschlossene Lagen. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist immer auch ein Erschliessungs- und Mobilitätskonzept erforderlich. Mit den Definitionen zur Aufwertung der Strassenräume entlang der Kantonsstrassen schaffen Brugg und Windisch die planerischen Voraussetzungen, um Strassenräume attraktiver zu gestalten und den Verkehr zu verflüssigen.

**7. Antrag**

Demgemäss der

Antrag:

Sie wollen der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan (NuPla) zustimmen.

Brugg, 12. Dezember 2018

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Beilage: Bau- und Nutzungsordnung BNO Brugg, 30.10.2018

**Aktenauflage**

Folgende Unterlagen sind bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar und auf der Webseite [www.raumbruggwindisch.ch](http://www.raumbruggwindisch.ch) aufgeschaltet:

Genehmigungsunterlagen (grundeigentümerverbindlich)

- Bau- und Nutzungsordnung BNO Brugg, 30.10.2018
- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 Brugg, 30.10.2018

Informative Unterlagen

- Synopse der BNO Windisch und BNO Brugg, 30.10.2018
- Übersicht Bauzonen- und Kulturlandplan 1:5'000 Brugg Windisch, 30.10.2018
- Plan der Änderungen 1:5'000 Brugg Windisch, 30.10.2018

Erläuternde Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 30.10.2018
- Beilage zum Planungsbericht "Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage – Ergänzung Planungsbericht", 30.10.18
- Raum Brugg Windisch - Hochhauskonzept, 3. Juni 2016
- Mitwirkungsbericht RAUM BRUGG WINDISCH, 19.12.2017
- Vorprüfungsbericht des Kantons, Brugg, 21.11.17

Auf der Webseite [www.raumbruggwindisch.ch](http://www.raumbruggwindisch.ch) aufgeschaltet sind ausserdem die Unterlagen zum Altstadtreglement und die Dossiers der bereits bewilligten Instrumente Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK).