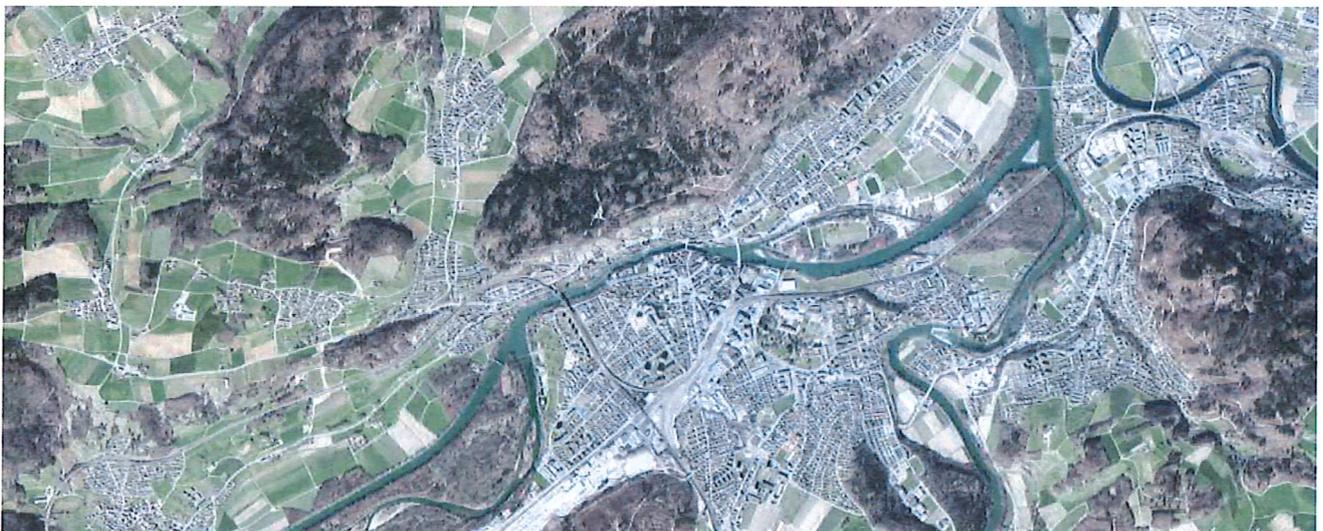


Bericht und Anträge
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend

Rückweisungen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonen- und Kulturlandplan



1. Ausgangslage

Am 22. November 2019 hat der Einwohnerrat die revidierte Nutzungsplanung mit 28 zu 14 Stimmen und 23 Rückweisungen beschlossen. Nach Ablauf der Referendums- und Beschwerdefrist hat der Stadtrat die Unterlagen zur Nutzungsplanung Mitte Februar 2020 dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Der Regierungsrat hat die Planung am 24. März 2021 genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind diejenigen Teile der Nutzungsplanung, die durch den Einwohnerrat zurückgewiesen wurden oder von einer Beschwerde betroffen sind. Die teilgenehmigte Nutzungsplanung ist seit Mitte Mai 2021 rechtskräftig.

2. Rückweisungsänderungen - Verfahren

Gemäss dem revidierten kantonalen Baugesetz (Stand 1. Mai 2017) muss der Stadtrat alle Rückweisungen prüfen und dem Einwohnerrat in einer zweiten Sitzung – einer «zweiten Lesung» - zur Beschlussfassung vorlegen. Aufgrund eines im Juli 2021 veröffentlichten Entscheids des Regierungsrats vom 7. April 2021 zog der Stadtrat das vorliegende Geschäft an der Sitzung vom 3. September 2021 zurück, um die Kompetenzen der Legislative zu überprüfen. Gemäss den Ausführungen des Regierungsrats kann der Einwohnerrat bei einer Anpassung der Bauzonen- und Nutzungsplanung (BNO) in einer zweiten Lesung die Anträge des Stadtrats gutheissen, ablehnen oder von sich aus ändern. Entsprechend ist es somit möglich, in der zweiten Lesung Änderungsanträge einzureichen. Sollte ein Änderungsantrag eine erneute, vorgängige Abstimmung mit der übrigen Nutzungsplanung erfordern, ist auch ein Rückweisungsantrag an den Stadtrat angezeigt. In diesem Fall kommt es zu einer dritten Lesung. Lehnt der Einwohnerrat im Rahmen der zweiten oder dritten Lesung einen Vorschlag des Stadtrates ab, kommt die bestehende Bestimmung aus der aktuell rechtskräftigen BNO wieder zum Tragen bzw. entfällt die Bestimmung ganz, wenn bisher zu dieser Thematik keine Bestimmung bestand.

Mit Vernehmlassungsbericht vom 11. November 2020 informierte der Stadtrat über den geplanten Umgang mit den Rückweisungen und lud die Einwohnerratsfraktionen zur schriftlichen Stellungnahme bis Mitte Januar 2021 ein. Die Resultate der Vernehmlassung sind der synoptischen Darstellung der Rückweisungen zu entnehmen. Basierend auf den Vernehmlassungsergebnissen wurden die Rückweisungsänderungen aufbereitet. Am 5. Mai 2021 hat der Stadtrat über den Umgang mit den Rückweisungen entschieden.

Rund die Hälfte der Rückweisungen können dem Einwohnerrat als unwesentliche Änderungen ohne erneute kantonale Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage direkt zur erneuten Beschlussfassung unterbreitet werden. Diese unwesentlichen Rückweisungsänderungen sind Gegenstand der vorliegenden Einwohnerratsvorlage.

Für die Rückweisungen mit wesentlichen Änderungen bedarf es einer erneuten kantonalen Vorprüfung und anschliessenden öffentlichen Mitwirkung und Auflage. Die wesentlichen Rückweisungen sollen gegen Ende 2021 öffentlich aufgelegt werden und können dem Einwohnerrat voraussichtlich im Sommer 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

3. Unwesentliche Rückweisungsänderungen

Nachfolgend werden die Rückweisungsanträge des Einwohnerrats, die Erwägungen des Stadtrates dazu, die Resultate der schriftlichen Vernehmlassung beim Einwohnerrat sowie die Entscheide des Stadtrates in zusammengefasster Form wiedergegeben. Für detaillierte Ausführungen wird auf den Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. Juni 2021 verwiesen.

3.1 § 7 und § 85 Abs.2 zu den Hochhäusern sowie die Hochhausstandorte mit Richthöhen im Bauzonenplan

Der Einwohnerrat hat den gesamten § 7 BNO - Hochhäuser inkl. räumlicher Definition im Bauzonenplan sowie die in § 85 Abs. 2 BNO - Wettbewerb enthaltene Bestimmung hinsichtlich der Durchführung eines Wettbewerbes für Hochhäuser mit Stichentscheid des Präsidenten (23 Ja zu 22 Nein) zurückgewiesen. Die Rückweisung erfolgte mit der Begründung, dass dieses Thema zusammen mit Windisch bearbeitet werden soll und zum Schluss in beiden Gemeinden identische Regelungen gelten sollten.

Die Hochhausthematik hatte insbesondere in Windisch einige Diskussionen zur generellen bautypologischen Entwicklung im RAUM BRUGG WINDISCH ausgelöst. Aufgrund des Rückweisungsentscheids des Einwohnerrates und des starken Widerstandes aus der Bevölkerung führte die Gemeinde Windisch 2019 zwei Runde Tische zur Hochhausthematik durch. Ziel der Veranstaltungen war es, anhand von aufgearbeiteten Varianten tragfähige Lösungsansätze zur Festlegung der Hochhausbestimmungen in der BNO und im Bauzonen- und Kulturlandplan zu definieren. Am zweiten Runden Tisch Hochhaus war auch die Stadt Brugg (Stadtammann und Vertreter der Abteilung Planung und Bau) beteiligt.

Mit der Definition von möglichen Hochhausstandorten im Bauzonenplan und präzisen Qualitätsanforderungen in der BNO werden für alle Projektentwickler gleiche Anforderungen für die Realisierung eines möglichen Hochhauses festgelegt. In Übereinstimmung mit dem Gemeinderat Windisch unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat deshalb eine Präzisierung der in § 7 Abs. 3 enthaltenen Qualitätsanforderungen für die Realisierung eines möglichen Hochhauses. Die übrigen Absätze von § 7, § 85 Abs. 2 sowie die Festlegungen im Bauzo-

nen- und Kulturlandplan werden dem Einwohnerrat in unveränderter Form (SR 2018) zur erneuten Beschlussfassung unterbreitet. Die Bau- und Planungskommission hat das vorgeschlagene Vorgehen als gewinnbringend erachtet. Die Vernehmlassung hat gezeigt, dass auch eine Mehrheit der Fraktionen hinter dem Vorschlag des Stadtrats steht.

3.2 § 16 Abs. 5 Zone Campus

§ 16 Abs. 5 BNO Zone Campus wurde vom Einwohnerrat mit 23 Ja zu 19 Nein hinsichtlich der Bauweise nach Minergie-Standard bzw. der Präzisierung Zertifizierung nach Minergie-Standard zurückgewiesen. Es waren zwei Änderungsanträge gestellt worden. Die BNO-Spezialkommission argumentierte, dass die Bestimmung durch das übergeordnete Energiegesetz des Kantons bereits überholt sei. Die Festlegung eines Energiestandards in der BNO sei nicht zweckmässig, da das kantonale Energiegesetz häufiger angepasst werde als die städtische BNO. Ein zweiter Antrag der Grünen verlangte, die Bestimmung so anzupassen, dass die Zertifizierung nach Minergie-Standard anzustreben sei. Nur mit der Zertifizierung werde überprüft, ob die entsprechenden Energiekennzahlen tatsächlich erreicht werden. Hingegen könne auf Vorschriften zu erneuerbaren Energiequellen verzichtet werden, da diese mit dem Minergie-Standard ohnehin bereits abgedeckt seien.

Die Bestimmung bestand bereits in der rechtskräftigen BNO Stand 2009 (§ 17a Abs. 5 Zone «Campus») und wurde im Zuge der Gesamtrevision nicht angepasst. Die Umsetzung des Antrages der BNO-Spezialkommission würde zu einer Lockerung der bestehenden Bestimmung führen, indem auf die Festlegung von über das kantonale Energiegesetz hinausgehenden Energiebestimmungen verzichtet würde. Demgegenüber stellt der Antrag der Grünen eine Präzisierung dar. Mit der vorgeschlagenen Kann-Vorschrift ist die Bestimmung jedoch zu wenig verbindlich, um gegenüber der heutigen Vorschrift einen wesentlichen Mehrwert zu bringen. Der Energienachweis wird bei jeder Baueingabe verlangt und ist bei der Bauabnahme zu bestätigen.

Die Vernehmlassung zeigt, dass die Haltungen der Fraktionen zum Umgang mit dieser Rückweisung weiterhin stark auseinandergehen und sich keine mehrheitsfähige Neufassung von § 16 Abs. 5 abzeichnet. Aus Sicht des Stadtrates ist ein Abweichen von der Windischer Vorschrift für die gemeindeübergreifende Zone Campus nicht zielführend. Er tritt deshalb nicht

auf den Rückweisungsantrag ein und unterbreitet dem Einwohnerrat § 16 Abs. 5 in unveränderter Form (SR 2018) zur erneuten Beschlussfassung.

3.3 Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO

Im Zusammenhang mit der Beratung von § 45 BNO und dem dazugehörigen Anhang II (Bauten unter kommunalem Schutz) hat der Einwohnerrat den Stadtrat beauftragt, die kommunale Schutzwürdigkeit der folgenden im kantonalen Bauinventar aufgeführten Bauten erneut zu prüfen und den Eigentümerschaften Gelegenheit zu geben, sich zu einer allfälligen kommunalen Unterschutzstellung ihrer Liegenschaften zu äussern:

- Fröhlich-Scheune (BRU908)
- Villa Friedheim (BRU909)
- Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 20/22 (BRU924)
- «Ammelemähli» (BRU934)
- Villa Stapferstrasse 32 (BRU937)
- Villa Paradiesstrasse 5 (BRU939)

Zusätzlich sollte auch die kommunale Schutzwürdigkeit des ehemaligen Maschinenhauses des Elektrizitätswerks an der Museumstrasse geprüft werden, das nicht im Bauinventar erfasst ist.

Wie vom Einwohnerrat gewünscht, wurden mit den von den Rückweisungen betroffenen Grundeigentümerschaften Gespräche geführt. Es zeigte sich, dass diese in den letzten Jahren alle in ihre Liegenschaften investiert haben und diese grundsätzlich erhalten möchten. Dabei gaben sie zu bedenken, dass dies wirtschaftlich nur dann tragbar sei, wenn auch künftig genügend Freiraum für weitere Umbauten/Sanierungen bestehe, um die Gebäude ohne Einschränkungen an die künftigen Nutzungsbedürfnisse anpassen zu können. Einzig mit der Armasuisse konnte eine weitere potentielle kommunale Unterschutzstellung der Fröhlich-Scheune erwirkt werden. Für diese bedarf es einer erneuten kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage. Bei den übrigen nachfolgend aufgeführten, potentiellen kommunalen Schutzobjekten hat sich der Stadtrat gegen eine Unterschutzstellung entschieden.

3.3.1 Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung BRU909 Villa Friedheim

Dem Minderheitsantrag für eine erneute Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit der Villa Friedheim (BRU909), Remigersteig 4 wurde mit 22 Ja zu 18 Nein zugestimmt.

Die Villa Friedheim wurde 1920 erbaut und ist eine der wenigen noch erhaltenen, wertvollen Villenbauten an der gut einsehbaren Hanglage im Bereich der Brugger Vorstadt. Das Gespräch mit der Grundeigentümerin hat jedoch gezeigt, dass am Gebäude bereits in den 1950er-Jahren diverse, zum Teil substantielle bauliche Eingriffe vorgenommen wurden, die bei der Aufnahme ins Bauinventar nicht korrekt festgehalten wurden. So wurden die ursprünglich vorhandenen Ecktürme rückgebaut und einzelne Balkone zu Gunsten von Wohnräumen verkleinert. Ausserdem wird das Erscheinungsbild der Villa Friedheim durch den direkt angrenzenden Neubau der Terrassensiedlung an der Herrenmatt 3 stark beeinträchtigt. Das im Gegensatz zu vielen anderen Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem heutigen Villen-Solitärbau stark unternutzte, rund 3'400 m² grosse Grundstück birgt längerfristig ein erhebliches Innenentwicklungspotential.

Der unbedingte Erhalt von einzelnen Villen zwischen den neu gebauten Hangsiedlungen scheint fragwürdig und nicht im Sinne der generellen Stadtentwicklungsziele, weshalb der Stadtrat von einer kommunalen Unterschutzstellung der Villa Friedheim absieht. Die Vernehmlassung hat zeigt, dass eine knappe Mehrheit der Einwohnerratsfraktionen die Haltung des Stadtrates unterstützt.

3.3.2 Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung BRU924 Bahnhofstrasse 20 / 22

Dem Minderheitsantrag für eine erneute Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit des Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse 20/22 (BRU924) wurde mit 23 Ja zu 19 Nein zugestimmt.

Das 1899 erstellte Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 20/22 ist eine der schönsten und repräsentativsten Bauten an der Verbindungsachse zum Bahnhof und ein wichtiger Zeuge der Stadterweiterung am Ende des 19. Jahrhunderts. Das Gebäude wurde auf der der Bahnhofstrasse abgewandten Seite und im Innern stark verändert. Beide Grund-

eigentümer haben in den vergangenen Jahren viel in ihre Liegenschaft investiert. Die Wohnungen wurden teils mit einem hohen Ausbaustandard saniert. Weitere Ausbauten mit einem Lift und der Wiederherstellung der Dachterrasse sind im Moment bei der Abteilung Planung und Bau als Baugesuchseingabe in Bearbeitung. Die Grundeigentümer möchten die Liegenschaft grundsätzlich erhalten, erachten es dazu jedoch als zwingend, dass auch künftig genügend Freiraum für weitere Umbauten/Sanierungen besteht, um das Gebäude den kommenden Wohnbedürfnissen als auch den sich verändernden Bedürfnissen im Erdgeschoss (Gewerbenutzung) ohne Einschränkungen anpassen zu können.

Der Stadtrat gewichtet den zeitgemässen Unterhalt der Bauten und den wirtschaftlichen Betrieb der Erdgeschossnutzungen im Sinne der generellen Stadtentwicklungsziele höher als die kommunale Unterschutzstellung und sieht von einer kommunalen Unterschutzstellung des Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse 20/22 ab. Die Vernehmlassung hat gezeigt, dass eine Mehrheit der Einwohnerratsfraktionen die Haltung des Stadtrates unterstützt.

3.3.3 Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung BRU934 «Ammelemähli»

Dem Antrag der BNO-Spezialkommission auf erneute Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit der Liegenschaft «Ammelemähli» (BRU 934) wurde mit 26 Ja zu 19 Nein zugestimmt.

Das «Ammelemähli» an der Baslerstrasse 13, das um 1835 erbaut wurde, ist eines der schönsten und repräsentativsten ehemals kleinindustriellen Ensembles am Aarehang und dokumentiert ein Stück Brugger Gewerbe- und Sozialgeschichte. Der Eigentümer pflegt das Anwesen mit grossem Engagement und hat die Liegenschaft in den letzten Jahren umsichtig und mit hoher Qualität in Materialisierung und Gestaltung saniert. Dabei wurden ursprüngliche Anlageteile wie der Fabrikationsraum und das «Schürli» einer Wohnnutzung zugeführt. Die Beurteilung der Liegenschaft für die Aufnahme ins Bauinventar erfolgte durch die kantonale Denkmalpflege noch bevor das «Ammelemähli» in vielen Teilbereichen saniert wurde.

Das an zentralster und für Wohnnutzung attraktive Grundstück soll langfristig gemäss den generellen Stadt- und Innenentwicklungszielen weiterentwickelt und verdichtet werden kön-

nen. Der Stadtrat sieht deshalb von einer kommunalen Unterschutzstellung des «Ammelemähli» ab. Die Vernehmlassung hat gezeigt, dass eine Mehrheit der Einwohnerratsfraktionen die Haltung des Stadtrates unterstützt.

3.3.4 Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung BRU937 Villa Stapferstrasse 32

Dem Minderheitsantrag für eine erneute Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit der Villa Stapferstrasse 32 (BRU 937) wurde mit 22 Ja zu 21 Nein zugestimmt.

Die 1906/07 erbaute Villa an der Stapferstrasse 32 ist ein anspruchsvoller und herrschaftlich gestalteter Bau und ein wichtiger Zeitzeuge des gehobenen Wohnbaus in Brugg um 1900. Die Villa wurde 1989 mit einem modernen Neubauteil ergänzt, der das historische und gut erhaltene potentielle Schutzobjekt nicht schmälert, sondern eine adäquate bauliche Ergänzung darstellt. Die Grundeigentümerschaft will die Liegenschaft grundsätzlich erhalten, gibt aber zu bedenken, dass die Anpassung der heutigen Gebäudestrukturen an künftige Nutzungsbedürfnisse nur mit baulichen Massnahmen gelöst werden kann.

Es scheint nicht zweckmässig, ein einzelnes Gebäudes in einem zentrumsnahen Quartier, das erhebliches Entwicklungspotential aufweist, unter Schutz zu stellen. Der Stadtrat sieht deshalb von einer kommunalen Unterschutzstellung der Villa an der Stapferstrasse 32 ab. Die Vernehmlassung hat zeigt, dass eine Mehrheit der Einwohnerratsfraktionen die Haltung des Stadtrates unterstützt.

3.3.5 Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung BRU939 Villa Paradiesstrasse 5

Dem Minderheitsantrag zur erneuten Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit der Villa an der Paradiesstrasse 5 (BRU939) wurde mittels Stichentscheid des Präsidenten mit 22 Ja zu 21 Nein zugestimmt.

Die 1920 in gepflegten Heimatstilformen gebaute Villa an der Paradiesstrasse 5 ist mitsamt dem sorgfältig gestalteten Äusseren recht intakt erhalten, wurde jedoch im Innern baulich bereits verändert. Die Villa, die heute als Bürohaus genutzt wird, befindet sich an zentralster

Lage. Das Gebiet rund um die Villa ist im Räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) als Entwicklungsschwerpunkt für Dienstleistung bezeichnet. Die benachbarten weitgehend grossmassstäblichen Bauten erlauben eine erhebliche Innenentwicklung und Stadterneuerung. Von einer Unterschutzstellung eines Einzelbaus im Umfeld eines potentiellen Entwicklungsgebietes wird daher abgesehen. Die Vernehmlassung zeigt, dass eine Mehrheit der Einwohnerratsfraktionen die Haltung des Stadtrates unterstützt.

3.3.6 Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung ehemaliges Maschinenhaus Elektrizitätswerk

Dem Antrag der BNO-Spezialkommission auf eine Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit des ehemaligen Maschinenhauses des städtischen Elektrizitätswerks wurde mit 31 Ja zu 9 Nein zugestimmt.

Der Bau des Elektrizitätswerks 1891/92 mit dem heute noch erhaltenen Maschinenhaus an der Museumstrasse 45.3 war für die industrielle Entwicklung und den Aufschwung der Stadt Brugg von grosser Bedeutung. Das ehemalige Maschinenhaus ist nicht im Bauinventar erfasst, da das Gebäude mehrfach umgebaut wurde und nur noch wenig der ursprünglichen Bausubstanz erhalten ist. Aufgrund des Rückweisungsantrags nahm die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege eine Neubeurteilung vor Ort vor und verfasste einen Kurzbericht zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des ehemaligen Maschinenhauses. Im Kurzbericht wird bestätigt, dass aufgrund der erfolgten baulichen Eingriffe die Schutzwürdigkeit des Gebäudes aus fachlicher Sicht nicht gegeben ist.

Die IBB Energie AG, die heutige Eigentümerin des Gebäudes, hat viel in die Liegenschaft an der Museumstrasse investiert und nutzt diese als Unterwerk für die Stromversorgung der Stadt. Mit Schreiben vom 10. August 2020 hat sie ihre Absichten und Bedürfnisse im Umgang mit dem ehemaligen Maschinenhaus des Elektrizitätswerks zusätzlich zum Protokoll des Grundeigentümergegesprächs festgehalten. Das Schreiben bezeugt, dass die IBB das ehemalige Maschinenhaus in seiner heutigen Funktion und auch die bauliche Substanz erhalten will, aber insbesondere in Bezug auf Sicherheitsaspekte allfällige Gebäudeanpassungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Gestützt auf den Kurzbericht der kantonalen Denkmalpflege und die Nutzungsabsichten der IBB verzichtet der Stadtrat auf eine kommunale Unterschutzstellung des ehemaligen Maschinenhauses der IBB. Die Vernehmlassung hat gezeigt, dass eine Mehrheit der Einwohnerratsfraktionen die Haltung des Stadtrates unterstützt.

4. Zonierung Bereich Sommerhalde / Langmatt: Beibehalten Entwurf 2018

Die in der revidierten Nutzungsplanung vorgesehene Zonierung der Parzellen Kat.-Nr. 4092 und 5514 wurde vom Einwohnerrat mit unterschiedlichsten Haltungen in Frage gestellt. Final wurde dem Rückweisungsantrag, die Zonierung auf den Parzellen Kat.-Nr. 4092 und 5514 gesamthaft nochmals zu prüfen, mit 34 Ja zu 9 Nein zugestimmt.

Die Parzellen Kat.-Nr. 4092 und 5514 befinden sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Um die bauliche Entwicklung auf dem Stadtgebiet zu ermöglichen, ist in der revidierten Nutzungsplanung die Umzonung des östlichen Teils der Parzelle Kat.-Nr. 4092 in die dreigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (inkl. Zielsetzung im Anhang I BNO) vorgesehen. Der westliche, an die OeBA der Schulanlagen Au/Erle und Langmatt angrenzende Teil der Parzelle sowie die Parzelle Kat.-Nr. 5515 mit dem bestehendem Hofgebäude sollen als langfristige Reserve für schulische Nutzungen in der OeBA erhalten bleiben. Die kürzlich aktualisierte Schulraumplanung bestätigt die bereits in der Schulraumplanung 2013 gewonnene Erkenntnis, dass an diesem Standort mittel- bis langfristig mit einer markanten Zunahme der Einwohner- resp. Schülerzahlen zu rechnen ist.

Der Stadtrat hält an seinen bisher aufgeführten Begründungen fest und unterbreitet dem Einwohnerrat die Zonierung im Bereich Sommerhalde / Langmatt in unveränderter Form (SR 2018, Zonenzuteilung der östlichen Fläche zur 3-geschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht und der westlichen Fläche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) zur erneuten Beschlussfassung. Die Vernehmlassung hat gezeigt, dass die Haltungen der Fraktionen zur Zonierung im Bereich Sommerhalde / Langmatt weiterhin stark auseinander gehen.

5. Anträge

Demgemäss beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Anträge:

1. Sie wollen § 85 BNO Abs. 2 und die Hochhausstandorte mit Richthöhen im Bauzonenplan in unveränderter Form (Beschlussfassung 2018) und § 7 Abs. 3 mit folgenden Ergänzungen beschliessen:

§ 7 Hochhäuser

¹ Als Hochhäuser werden Gebäude bezeichnet, die eine Gesamthöhe von 26 m überschreiten.

² In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hochhäuser auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans zulässig. Die Gebäudehöhen sind auf die im Bauzonenplan speziell angegebenen Höhenkoten in Meter über Meer (m. ü. M.) beschränkt.

³ Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Im Rahmen des Wettbewerbs sind ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten und insbesondere folgende Fragen zu klären:

- a) Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie den Siedlungskörper,
- b) Massnahmen zur Klimaanpassung,
- c) Gliederung und Gestaltung der Volumen,
- d) Materialisierung,
- e) Bezug zum Aussenraum,
- f) Bereicherung des Freiraums und dessen Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit,
- g) Ökologie, Nachhaltigkeit und Energie,
- h) Schattenwurf und Lichtentzug,
- i) die Tag- und Nachtwirkung, insb. Reklamen und Beleuchtung,
- j) Nutzungen und
- k) Erschliessung / Mobilitätskonzept

⁴ Der Stadtrat erlässt ein Hochhauskonzept, das bei der Planung, Projektierung und Bewilligung von Hochhäusern zu berücksichtigen ist.

⁵ Der Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 4 BNO ist mit dem Baugesuch beizubringen.

§ 85 Abs. 2 Wettbewerb

² Bei Hochhäusern sind zur Qualitätssicherung zwingend qualifizierte Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

2. Sie wollen § 16 Abs. 5 Zone Campus wie in der ursprünglichen Form vorgesehen (Beschlussfassung 2018) beschliessen.

§ 16 Zone Campus

⁵ Für Bauten ist die Energieversorgung mit erneuerbaren Energiequellen und die Bauweise nach Minergistandard anzustreben.

3. Sie wollen den Verzicht auf eine kommunale Unterschutzstellung von BRU909 Villa Friedheim beschliessen.
4. Sie wollen den Verzicht auf eine kommunale Unterschutzstellung von BRU924 Bahnhofstrasse 20 / 22 beschliessen.
5. Sie wollen den Verzicht auf eine kommunale Unterschutzstellung von BRU934 «Ammelemähli» beschliessen.
6. Sie wollen den Verzicht auf eine kommunale Unterschutzstellung von BRU937 Villa Stapferstrasse 32 beschliessen.
7. Sie wollen den Verzicht auf eine kommunale Unterschutzstellung von BRU939 Villa Paradisesstrasse 5 beschliessen.
8. Sie wollen den Verzicht auf eine kommunale Unterschutzstellung des ehemaligen Maschinenhauses des Elektrizitätswerks beschliessen.
9. Sie wollen die Zonierung im Bereich Sommerhalde / Langmatt wie in der ursprünglichen Form vorgesehen (Beschlussfassung 2018) mit der Zonenzuteilung der östlichen Fläche zur 3-geschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht und der westlichen Fläche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Zielvorgaben und Plandarstellung im Anhang 1 BNO für den Gestaltungsplan gemäss § 9 Abs. 2 BNO beschliessen.

Anhang 1: Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete gemäss § 9 Abs. 2 BNO

Sommerhalde

Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Der Lärmschutz ist mittels geeigneter Bebauungsstruktur und ohne Lärmschutzwände sicherzustellen. Die Haupterschliessung erfolgt über die Sommerhaldenstrasse.

Brugg, 22. September 2021

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann: Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Herlihy', is written over the printed name 'Der Stadtschreiber:'. The signature is fluid and cursive.

Beilagen (wurden bereits für die Sitzung vom 3. September 2021 verschickt):

- 1_Planungsbericht nach Art. 47 RPV - Unwesentliche Rückweisungsanträge, 22. Juni 2021
- 2_Teiländerung Nutzungsplanung: Anpassungen BNO (Synopsis), 22. Juni 2021
- 3_Teiländerung Nutzungsplanung: Anpassungen Bauzonen- und Kulturlandplan,
Überlagernde Bestimmungen Hochhausstandorte gemäss § 7 Abs. 2 BNO, 22. Juni 2021
- 4_Teiländerung Nutzungsplanung: Anpassungen Bauzonen- und Kulturlandplan,
Zonierung Bereich Sommerhalde / Langmatt, 22. Juni 2021

Auf der Website von RAUM BRUGG WINDISCH (www.raumbruggwindisch.ch) sind folgende weitere Unterlagen abrufbar:

- 5_Auswertung Vernehmlassung Einwohnerrat, 5. Mai 2021
- 6_Vernehmlassungsbericht zu den Rückweisungen, 11. November 2020
- 7_Bericht_Schutzwürdigkeit des ehemaligen Maschinenhauses des Elektrizitätswerkes,
15. April 2020