

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

RAUM BRUGG WINDISCH

Stadt Brugg

Stand 16. Dezember 2020



metron

Bearbeitung

Barbara Gloor	dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU, MAS FHNW in Business- und Prozess-Management
Saša Subak	dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung
Jennifer Berg	Dipl.-Ing. in Stadtplanung/SIA
Andrea Keufer	BSc FHO in Landschaftsarchitektur
Etienne Burren	MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur
Michel Frei	Raumplanungszeichner

Bearbeitung: Projektleitung Nutzungsplanung

Armin Leupp	Stadt Brugg, Leiter Planung und Bau, bis Dezember 2016
Stefan Zinniker	Stadt Brugg, Planung und Bau, ab Januar 2017
Stefan Hein	Stadt Brugg Leiter Planung und Bau, ab August 2017
Bigna Lüthy	Stadt Brugg, Stadtplanung, ab Mai 2018
Elsbeth Hofmänner	Stadt Brugg, Leiterin Baupolizei Brugg
Beat Klaus	Stadt Brugg, Fachvertreter Brugg, Mitglied Planungs- und Baukommission Brugg
Roland Schneider	Gemeinde Windisch, Leiter Planung und Bau
Lukas Zumsteg	Fachvertreter Windisch, Mitglied Baukommission Windisch

Begleitung: Projektsteuerung

Daniel Moser	Stadt Brugg, Co-Vorsitz, Stadtammann, bis Dezember 2017
Barbara Horlacher	Stadt Brugg, Co-Vorsitz, Stadtammann, ab Januar 2018
Andrea Metzler	Stadt Brugg, Vizeammann, bis Dezember 2017
Reto Wettstein	Stadt Brugg, Stadtrat, ab Januar 2018
Armin Leupp	Stadt Brugg, Leiter Planung und Bau, PL NuPla bis Dezember 2016
Stefan Hein	Stadt Brugg, Leiter Planung und Bau, ab August 2017
Stefan Zinniker	Stadt Brugg, Bereichsleiter Tiefbau, PL KGV
Bernhard Barmet	Stadt Brugg, Projektleiter Planung u. Umwelt, PL NLEK
Yvonne Brescianini	Stadt Brugg, Stadtschreiber
Rosi Magon	Gemeinde Windisch, Co-Vorsitz, Vizepräsidentin
Heidi Ammon	Gemeinde Windisch, Gemeindepräsidentin
Roland Schneider	Gemeinde Windisch, Leiter Planung und Bau, PL NuPla / PL NLEK
Roman Zbinden	Gemeinde Windisch, Bereichsleiter Tiefbau & Verkehr, PL KGV ab Nov. 2015
Manuel Basler	Gemeinde Windisch, Ingenieurbüro Steinmann, Stadt Brugg bis Dezember 2015
André Gigandet	Gemeinde Windisch, Gemeindeschreiber
Barbara Gloor	Metron AG, PL NuPla
Denise Belloli	Metron AG, PL KGV
Adeline Grass	Metron AG, PL NLEK bis März 2016
Stefanie Liebisch	Metron AG, PL NLEK ab April 2016

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2
 Postfach
 5201 Brugg
 T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild: Luftbild 2015, AGIS

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Planungsgegenstand und Ziele	11
1.1	Anlass der Gesamtrevision	11
1.2	Inhalt des Planungsberichts	11
1.3	Bestandteile der Vorlage und Übersicht der geänderten Dokumente	12
2	Gesamtprozess und Beteiligte	13
2.1	Gemeinsam Weichen stellen: vom RELB zu NuPla, NLEK und KGV	13
2.2	Entwurfsphase	13
2.3	Beratung durch die Begleitgruppen	13
2.4	Formeller Prozess	14
2.5	Altstadttreglement Brugg	15
3	Planungsablauf der Nutzungsplanung	16
3.1	Das Verfahren	16
3.2	Ergebnisse der vorgezogene Mitwirkung mit den Begleitgruppen	17
3.3	Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung	17
3.4	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	19
3.5	Ergebnisse der öffentlichen Auflage	20
3.6	Beschlussfassung und Genehmigung	21
4	Ausgangslage	25
4.1	Bevölkerung und Arbeitsplätze	25
4.2	Siedlung	26
4.3	Landschaft und Natur	28
4.4	Verkehr und Mobilität	29
4.5	Energie	30
5	Grundlagen und Rahmenbedingungen	31
5.1	Bund und Kanton	31
5.2	Region	41
5.3	Stadt und Gemeinde	42
6	Schwerpunktthemen	45
6.1	Innentwicklungskonzept	45
6.2	Hochhauskonzept	46
6.3	Altstadttreglement	48
6.4	«Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse Zielbild 2040+», Brugg	49
6.5	Entwicklung Gebiet Aegerte	50
6.6	Geisseschache	51
6.7	Abstimmung mit öffentlichen Infrastrukturen	52
6.8	Planungsmehrwert	52
7	Änderungen der Nutzungsplanung	59
7.1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht (§§1 und 2 BNO)	59
7.2	Raumplanung	59
7.3	Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets (§§ 13 bis 31 bzw. 34 BNO)	65
7.4	Zonenvorschriften Landwirtschaftszone, Schutzzonen, überlagernde Schutzzonen und Objekte (§§ 32 bzw. 35 bis § 48 bzw. 49 BNO)	81
7.5	Bauvorschriften	101
7.6	Schutzvorschriften (§§ 64 bis 73 bzw. 74 BNO)	102

7.7	Definitionen (§§ 74 bzw. 75 bis 81 bzw. 82 BNO)	103
7.8	Vollzug und Verfahren (§§ 82 bzw. 83 bis 86 bzw. 87 BNO)	104
7.9	Schluss- und Übergangsbestimmungen (§§ 87 bzw. 88 bis 88 bzw. 89 BNO)	104
7.10	Anhänge	105
8	Auswirkungen und Interessensabwägung	106
8.1	Bevölkerung und Beschäftigung / Kapazitätsnachweis	106
8.2	Zentrums- und Quartierentwicklung	113
8.3	Landschaft und Natur	113
8.4	Energie	114
8.5	Verkehr und Mobilität	114
	Abbildungsverzeichnis	115
	Tabellenverzeichnis	117
	Abkürzungen	118
	Anhang	119
1.	Anhang 1: Rechtskräftiger Stand Erschliessung der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch, Dezember 2015	121
2.	Anhang 2: Innentwicklungskonzepte	123
3.	Anhang 3: Flächenbilanzierung der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch, 19. Februar 2018	125
4.	Anhang 4: Zonenplan Stand der Erschliessung Brugg	127
5.	Anhang 5: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Brugg, 19. Februar 2018	129
6.	Anhang 6: Zonenplan Stand der Erschliessung Windisch, Dezember 2017	131
7.	Anhang 7: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Windisch, 19. Februar 2018	133

Beilagen

- RAUM BRUGG WINDISCH - Räumliches Entwicklungsleitbild (RELB) vom 17. März 2015
- RAUM BRUGG WINDISCH - Grundlagenbericht Analyse vom 23. Februar 2013

Zusammenfassung

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 für die ganze Region.

2010 erfolgte die Fusion der Stadt Brugg mit der Gemeinde Umiken. Die letzten Gesamtrevisionen der drei Nutzungsplanungen liegen alle mehr als 15 Jahre zurück (Brugg 1996, Umiken 1997, Windisch 1995). Da gemäss Raumplanungsgesetz Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen und anzupassen sind, haben sich Brugg und Windisch 2011 entschlossen, die Ortsplanungsrevision gemeinsam durchzuführen. Ziel ist, die Lebensqualität im RAUM BRUGG WINDISCH zu erhalten und weiter zu verbessern. Das am 17. März 2015 von den Exekutiven verabschiedete Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB, Kap. 5.3.1) entwirft die Strategie und dient als Grundlage für die im April 2015 gestartete 2. Phase der Ortsplanungsrevision.

Die 2. Phase umfasst drei aufeinander abgestimmte Planungsinstrumente: Nutzungsplanung (NuPla), Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV, Kap. 5.3.2) sowie Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK, Kap. 5.3.3). Der Fokus des vorliegenden Berichts liegt auf der Nutzungsplanung. Er definiert die Ziele, erläutert die wichtigen Änderungen gegenüber der letzten Revision, erfasst Nutzungsreserven im überbauten Gebiet und dokumentiert zentrale Interessenabwägungen. Ausserdem zeigt der Bericht präzise auf, wie die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigt werden.

Pionierleistung im Kanton Aargau: der Prozess der Ortsplanungsrevision

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

Alle Instrumente der Ortsplanungsrevision resultieren einerseits aus einer fundierten Planungsarbeit, andererseits aus einer sorgfältigen Prozessgestaltung, die Prozessführung und -steuerung, Partizipation und Kommunikation vereint. Das RELB entstand unter der Mitwirkung der 40-köpfigen Echogruppe, wurde in drei öffentlichen Foren mit je rund 120 Interessierten diskutiert und lag zur öffentlichen Vernehmlassung auf.

Vom April 2015 bis Januar 2016 erarbeiteten Projektsteuerung und Projektleitung die Entwürfe von NuPla, KGV und NLEK. Bis Juni 2016 berieten die breit aufgestellten Begleitgruppen die Entwürfe, und im Herbst 2016 erfolgte die öffentliche Mitwirkung. Im Anschluss erfolgte die Überarbeitung aller drei Instrumente. Am 29. Mai 2017 haben die Exekutiven von Brugg und Windisch den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) einstimmig beschlossen. Das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) wurde vom Stadtrat Brugg einstimmig und vom Gemeinderat Windisch mehrheitlich beschlossen. Die beiden Dossiers sind zusammen mit den Mitwirkungsberichten seit 12. Juni 2017 öffentlich zugänglich.

Im Juni wurde der KGV dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Diese ist am 13. November 2017 erfolgt. Der Kanton lobt, dass der KGV «inhaltlich sehr gut mit der

Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinden Brugg und Windisch koordiniert» ist. «Er 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.»

Die überarbeitete NuPla wurde vom 26.2.–27.3.2018 öffentlich aufgelegt. Anschliessend haben die Verantwortlichen alle Einwendungen behandelt und ausgewertet. Gestützt darauf erfolgten im Mai und Juni 2018 die Einigungsverhandlungen. Nach der Freigabe der Planungen durch die Exekutiven werden die Einwohnerräte die Nutzungsplanungen beschliessen; der Beschluss durch den Einwohnerrat Windisch erfolgte am 7. November 2018. Die Beratung durch den Einwohnerrat Brugg ist auf Anfang 2019 geplant. Anschliessend werden die Nutzungsplanungen 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.

Teil der Ortsplanungsrevision ist aber auch das Altstadtreglement Brugg, das insbesondere die Nutzungsplanung und die BNO von Brugg ergänzt. Es ist erarbeitet worden, um die Altstadt zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 6.3). Vom 11. September bis 17. Oktober 2017 lag das Dossier zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die überarbeitete Version kommt zusammen mit der NuPla Anfang 2018 in die öffentliche Auflage.

Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber heutigem Stand

Um mehr Klarheit und Verlässlichkeit für die komplexen Prozesse beim Planen und Bauen zu schaffen, werden in § 3 BNO neu Planungsgrundsätze definiert. Diese sind als Beurteilungsmassstab verbindlich und kommen sowohl bei Planungen als auch bei Baugesuchen zur Anwendung. Die Planungsgrundsätze sind aus dem RELB übernommen worden.

Innenentwicklung

Der Kanton beurteilt die Planung als «sehr gut gelungen»: «Gestützt auf die fundierten strategischen Grundlagen wird das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen merklich gesteigert und mobilisiert.» Der Kanton begrüsst ausserdem, dass «die Gemeinden verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen» vorsehen.

Entsprechend den kantonalen Vorschriften (Richtplan und BauG) wird der Grundsatz der Innenentwicklung mit dem neuen § 5 BNO auch auf kommunaler Ebene definiert. Die im RELB formulierte Innenentwicklungsstrategie wird mit unterschiedlichen Massnahmen umgesetzt (Gebiete für Nachverdichtung, Hochhausstandorte, Sondernutzungsplanung, angepasste Baumasse, Erneuerungszonen usw.).

Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Bezeichnungen gewisser Bauzonen angepasst (z. B. Wohn- und Arbeitszone statt Wohn- und Gewerbezone). Zudem sind neue Bauzonen eingeführt (vgl. Kap. 7.3).

Dazu gehören die Zentrumszone, die Kernzone, die Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4 sowie Wohn- und Arbeitszone 5 in Brugg, die Erneuerungszone, die Quartiererhaltungszone und die Arbeitszone Kabelwerke. Ziel ist, für möglichst weite Teile des Baugebiets in Brugg und Windisch einheitliche Lösungen zu finden.

Die *Arbeitszone Rütene* ist Teil eines separaten Verfahrens (§§ 25 bzw. 23 BNO). Die Teiländerung wurde im Sommer 2016 von beiden Einwohnerräten beschlossen (vgl. Kap.5.3.5). Mit der neuen *Arbeitszone Kabelwerke* (§§ 26 bzw. 24 BNO) wird der Produktionsstandort planungsrechtlich gesichert.

Die neu geschaffene *Grünzone* (§ 32 Abs. 4) im Geisseschache dient temporären Sport- und Freizeitanlässen. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement. In diesem wird festgehalten, dass die Bewilligungspraxis von Anlässen vor allem den Lebensräumen der Tier- und Pflanzengemeinschaften sowie den angrenzenden Flussauen hohe Beachtung schenkt. Die vorhandenen Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden.

Zonenvorschriften ausserhalb des Siedlungsgebiets

Das Bundesrecht regelt Art und Intensität der Nutzung in der *Landwirtschaftszone*. Die vorgeschlagenen Bestimmungen in der BNO stehen im Einklang mit dem eidgenössischen Recht (§§ 32–33 bzw. 35–36 BNO).

In Brugg und Windisch werden neue *Naturschutzzonen* ausgeschieden (§§ 35 bzw. 37 BNO).

Die *Schutzzone Auenschutzpark* (§ 42 BNO) dient dem Schutz der wertvollen Auen-Lebensräume und der Lenkung verschiedener Nutzungen. Anhang II der BNO listet *Naturobjekte* auf. Gesamthaft werden in Brugg neu 72 und in Windisch 207 Objekte geschützt.

Kulturobjekte und Baudenkmäler

Als *Kulturobjekte* gemäss § 46 BNO werden in Brugg und Windisch neu mehrere Grenzsteine, Brunnen und Felsenkeller geschützt.

Die Bauten unter kommunalem Schutz werden von der kantonalen Denkmalpflege erhoben und im sogenannten Bauinventar aufgeführt. Die Revision der Bauinventare von Brugg und Windisch erfolgte bis im Frühling 2016. Die kantonale Gesetzgebung schreibt vor, dass die Objekte des Bauinventars im Rahmen einer Gesamtrevision entsprechend zu schützen sind. Das hohe Interesse an ihrem Erhalt schlägt sich im Abbruchverbot nieder (§ 45 BNO).

Spezialzone Waffenplatz-Anlagen (WP-A)

Die Spezialzone Waffenplatz-Anlagen (WP-A) im Geisseschache dient der militärischen Nutzung und der Naherholung der Bevölkerung in Abstimmung mit der militärischen Nutzung und den Naturwerten. Zudem wird die planerische Voraussetzung geschaffen, dass im Herbst jeweils eine temporäre Gewerbeausstellung in einem spezifischen Teil stattfinden kann.

Bauvorschriften

Mit der Revision der BNO wird die lichte Höhe der Voll- und Dachgeschosse leicht erhöht. Ausserdem erfolgt mit der Gesamtrevision der BNO eine Neuregelung der Berechnung des Parkfeldangebots in Brugg und Windisch. Ausgehend von der Güte des öffentlichen Verkehrs und der Rolle des Fuss- und Veloverkehrs werden die Standorttypen A, B, C und D definiert. Die Exekutive kann Unternehmen, die neue Arbeitsplätze in Brugg oder in Windisch ansiedeln wollen, verpflichten ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Neu besteht ausserdem die Möglichkeit, autoarme bzw. autofreie Nutzungen zu realisieren. Neben Parkfeldern gehören auch Abstellplätze für Velos und Motorräder, Kinderwagen, Kinderspielplätze und Abfallanlagen zur zwingenden Ausstattung von Gebäuden. Die BNO schafft für diese Themen die entsprechenden Vorgaben.

Schutzvorschriften

Mit der Altstadt, dem Areal Königsfelden und Altenburg sowie dem Amphitheater verfügen Brugg und Windisch über einzigartige Ortsbilder. Der Schutz und die entsprechenden Bestimmungen in der BNO haben deshalb für beide Gemeinden einen hohen Stellenwert. Die besten Resultate lassen sich erzielen, wenn Planungen und Bauvorhaben in einem bereits früh ansetzenden Dialog zwischen den Behörden und der Bauherrschaft durchgeführt werden. Die BNO zählt die Bauzonen auf, in denen eine entsprechende Anzeigepflicht besteht.

Planungsmehrwert

Am 1. Mai 2017 ist mit dem revidierten Baugesetz (§ 28a BauG) die kantonale Regelung zur Mehrwertabgabe in Kraft getreten. Die BNO sieht eine Mehrwertausgabe vor (vgl. Kap. 7.2 und § 4 BNO).

Bei Neueinzonungen ist es den Gemeinden gemäss § 28a BauG erlaubt, einen Abgabesatz von 20–30% festzulegen. Die Stadt Brugg sieht gemäss § 4 Abs. 1 BNO bei Neueinzonungen einen Mehrwert von 20%, die Gemeinde Windisch einen Mehrwert von 30% vor. Nach Rechtskraft der neuen BNO erlassen der Stadt- resp. der Gemeinderat eine Abgabeverfügung, die auch eine Überbauungsverpflichtung enthalten wird.

Bei Auf- und Umzonungen kommt die Mehrwertabschöpfung erst ab einer Wertsteigerung des Grundstücks um 30% zum Tragen. Für den Abgabetatbestand der Auf- und Umzonungen werden verwaltungsrechtliche Verträge benötigt.

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass der Gesamtrevision

Das regionale Zentrum Brugg Windisch: Ziele, Strategie und Umsetzung

Der RAUM BRUGG WINDISCH mit seinen rund 18'000 Einwohnern übernimmt in steigendem Mass die Zentrumsfunktionen für die ganze Region Brugg. Die hervorragende Anbindung an das schweizerische Bahn- und Autobahnnetz, die Lage am Wasserschloss der Schweiz und die stetig wachsende Bedeutung des Campus Brugg Windisch machen den RAUM BRUGG WINDISCH zum attraktiven Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort mit Ausstrahlung über die Kantonsgrenzen hinaus.

Von 2011 bis 2015 entstand das gemeinsame Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB, Kap. 5.3.1). Das RELB wurde unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und beinhaltet Strategien für die zukunftsweisende Gesamtentwicklung der Region. Siedlung, Verkehr und Landschaft sind dabei konsequent aufeinander abgestimmt. Im März 2015 vom Stadtrat Brugg und vom Gemeinderat Windisch beschlossen, dient das RELB als Grundlage für die 2. Phase der Ortsplanungsrevision. Diese setzt sich zusammen aus drei aufeinander abgestimmten Planungsinstrumenten: Nutzungsplanung (NuPla), Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK). Der Fokus des vorliegenden Berichts liegt auf der Nutzungsplanung mit den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Bauzonenplan (BZP) und Kulturlandplan (KLP).

Rechtliche Grundlagen und Inhalte der Nutzungsplanung

Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sind Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren zu überprüfen und, wenn sich die Verhältnisse verändert haben, anzupassen. 2010 erfolgte die Fusion der Stadt Brugg mit der Gemeinde Umiken. Die letzten Gesamtrevisionen der drei Nutzungsplanungen liegen alle mehr als 15 Jahre zurück: Jene der Stadt Brugg stammt von 1996, jene der Gemeinde Umiken von 1997 und jene der Gemeinde Windisch von 1995. Alle drei Revisionen wurden 1998 vom Kanton genehmigt.

Die gemeinsame Erarbeitung der Ortsplanungsrevision durch die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch gewährleistet die Abstimmung der kommunalen mit den regionalen Entwicklungsabsichten. Ausserdem bedarf es einer Anpassung an die neuen gesetzlichen Grundlagen des Kantons, beispielsweise die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB und Planungsmehrwertabgabe).

1.2 Inhalt des Planungsberichts

Zur Nutzungsplanung gehört gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung neben der Erstellung der Zonenpläne und der dazugehörigen Vorschriften das Verfassen eines Planungsberichts. Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch erstellen den Planungsbericht gemeinsam. Er zeigt auf, wie die Nutzungsplanung die übergeordneten Ziele und Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigt und definiert die kommunalen und regionalen Ziele der Revision. Daneben erläutert er die wichtigen Änderungen gegenüber der vorangehenden Revision mit den erwarteten Auswirkungen, erfasst die Nutzungsreserven im überbauten Gebiet und die Prinzipien ihrer haushälterischen Nutzung. Im Planungsbericht sind ausserdem die für jede raumplanerische Tätigkeit zentralen Interessenabwägungen dokumentiert. Sie sind eine wichtige Voraussetzung für ein transparentes Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren.

Der Planungsbericht informiert einerseits die Genehmigungsbehörde (Kanton) über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit. Andererseits richtet sich der Bericht an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, die sich im Rahmen der Mitwirkung zur Gesamtrevision äussern können. Ausserdem bildet dieser Bericht eine wichtige Grundlage für die Einwohnerräte, die die Nutzungsplanung beschliessen.

Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung ist der Bericht Orientierungshilfe sowohl für die Baugesuchsteller als auch für die Baubehörde. In allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers (Interessenabwägung).

1.3 Bestandteile der Vorlage und Übersicht der geänderten Dokumente

Die Nutzungsplanung richtet sich auf einen Zeithorizont von 15 Jahren aus und umfasst zum einen grundeigentümergebundene und zum anderen erläuternde Bestandteile.

Die gemeinsame Planung beinhaltet je einen 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 gemeinsamer grundeigentümergebundener 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 die Pläne der Änderungen (Bauzonen- und Kulturlandplan) und der erläuternde Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung.

Teil der Ortsplanungsrevision ist aber auch das Altstadtreglement Brugg. Es ergänzt die Nutzungsplanung und die in § 14 BNO definierte «Altstadtzone A». Diese dient der Erhaltung und der sanften Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns.

2 Gesamtprozess und Beteiligte

2.1 Gemeinsam Weichen stellen: vom RELB zu NuPla, NLEK und KGV

Alle Instrumente der Ortsplanungsrevision resultieren einerseits aus einer fundierten Planungsarbeit, andererseits aus einer sorgfältigen Prozessgestaltung. Nachdem in der ersten Phase der Ortsplanungsrevision das Räumliche Entwicklungsleitbild entstanden ist, wurden in der zweiten Phase auf Grundlage des RELB drei Planungsinstrumente erarbeitet: die Revision der Nutzungsplanung, der Kommunale Gesamtplan Verkehr sowie das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept.

Das RELB entstand unter der Mitwirkung der 40-köpfigen Echogruppe. Ausserdem wurden die Inhalte in drei öffentlichen Foren mit je rund 120 Interessierten eingehend diskutiert. Anschliessend, im Herbst 2014, lag das RELB zur öffentlichen Vernehmlassung auf. Der Kanton Aargau hat in seiner Stellungnahme das RELB als Pionierleistung gewürdigt und den gewählten Prozess, in den die Bevölkerung bereits in einer frühen Phase aktiv einbezogen wurde, als wegweisend bezeichnet.

Während des ganzen Prozesses der Ortsplanung gewährleistet zudem eine klare und durchgängige Kommunikation, dass Ziele und Meilensteine in der Öffentlichkeit präsent sind.

2.2 Entwurfsphase

Vom April 2015 bis Januar 2016 erarbeiteten Projektsteuerung und Projektleitung die Entwürfe von NuPla, KGV und NLEK. Im neunmonatigen, intensiven Entwurfsprozess sind auch die relevanten Resultate verschiedener Vertiefungsprojekte eingeflossen: Hochhauskonzept, «Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse Zielbild 2040+» und Aktualisierung der Landschaftsinventare. Die Aktualisierung der Bauinventare nahm hingegen mehr Zeit in Anspruch; die Ergebnisse der Aktualisierung lagen erst im Frühling 2016 vor. Der Stadtrat Brugg und der Gemeinderat Windisch haben am 29. Februar 2016 in ihrer gemeinsamen Klausur die Instrumente der Ortsplanungsrevision für die Beratung durch die Begleitgruppen freigegeben.

2.3 Beratung durch die Begleitgruppen

Vom März bis Juni 2016 erfolgte die Beratung der Planungsentwürfe durch die breit aufgestellten Begleitgruppen. In die 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 sind:

Begleitgruppe NuPla	Zusammensetzung	Funktion
	Daniel Moser	Co-Vorsitz, Stadttamman Brugg
	Max Gasser	Co-Vorsitz, Gemeinderat Windisch
Mitglieder von Einwohnerrat Brugg	Eva Büchler Mendez	FDP, Einwohnerrätin
	Jürg Hunziker	FDP, Einwohnerrat
	Titus Meier	FDP, Einwohnerrat
	Thomas Salm	SVP, Einwohnerrat
	Daniel Zulauf	SVP, Einwohnerrat
	Karin Schödler	SP, Einwohnerrätin
	Reto Bertschi	SP, Einwohnerrat
	Jürg Baur	CVP, Einwohnerrat
	Herbert Meier	CVP, Einwohnerrat
	Thomas Gremminger	Grüne, Einwohnerrat
	Markus Lang	GLP, Einwohnerrat (Vertretung GLP und EVP)
Mitglieder von Einwohnerrat Windisch	Robert Kamer	FDP, Einwohnerrat
	Matthias Knecht	FDP, Einwohnerrat
	Christian Locher	SVP, Einwohnerrat
	Philipp Ammon	SVP, Einwohnerrat
	Dave Roth	SP, Einwohnerrat
	Nadine Fischer	SP, Einwohnerrätin
	Fredy Bolt	SP, Einwohnerrat
	Barbara Scheidegger	CVP, Einwohnerrätin
	Stefan Fehlmann	EVP, Einwohnerrat
Vertretung PL-NuPla	Armin Leupp	Leiter Planung und Bau Brugg
	Roland Schneider	Leiter Planung und Bau Windisch
	Barbara Gloor	Metron AG
	Saša Subak	Metron AG

Die Arbeit der Begleitgruppe begann im März mit einer gemeinsamen Informationsveranstaltung. In den folgenden drei Monaten berieten die Begleitgruppen die Entwürfe und stellten Änderungsanträge zu Handen der Projektsteuerung. Projektleitung und Projektsteuerung werteten die Eingaben anschliessend aus und gaben die angepassten Entwürfe mit entsprechenden Empfehlungen an die Exekutiven beider Gemeinden weiter.

2.4 Formeller Prozess

Am 19. September 2016 gaben die Exekutiven die BNO und die Zonenpläne für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung frei. Vom 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017 waren die drei Dossiers der Ortsplanung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Rund 150 schriftliche Mitwirkungseingaben mit diversen Begehren von über 130 Mitwirkenden sind eingereicht worden. Gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung der Nutzungsplanung durch den Kanton. Die beiden Exekutiven Brugg und Windisch sowie Projektleitung und Projektsteuerung prüften die Eingaben und bereinigten die Vorlagen entsprechend.

KGV und NLEK Am 29. Mai 2017 haben die Exekutiven die behördenverbindlichen Instrumente KGV und NLEK beschlossen. Im Juni wurde der KGV dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Diese ist am 13. November 2017 erfolgt. 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. Damit sind KGV und NLEK in Kraft gesetzt.

Vom 26. Februar bis am 27. März 2018 wurde die NuPla während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Beschluss der Gesamtrevision Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat Windisch erfolgte am 7. November 2018. Die erste Beratung durch den Einwohnerrat Brugg ist im Januar 2019 geplant. Nach Beschlussfassung durch die Einwohnerräte werden die Nutzungsplanungen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

2.5 Altstadtreglement Brugg

Ein wichtiger Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist das Altstadtreglement Brugg, das insbesondere die BNO ergänzt. Es ist erarbeitet worden, um die Altstadt Brugg zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 6.3). Vom 11. September bis 17. Oktober 2017 lag das Dossier zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die überarbeitete Version kommt zusammen mit der NuPla Anfang 2018 in die öffentliche Auflage. Bei der Abteilung Planung und Bau der Stadt Brugg sind 13 Mitwirkungsbeiträge zum Altstadtreglement eingegangen. Die Eingaben beinhalten insgesamt rund 145 Anträge. Mit der öffentlichen Auflage Anfang 2018 erfolgt auch die Publikation des Mitwirkungsberichts.

3 Planungsablauf der Nutzungsplanung

3.1 Das Verfahren

Das Vorgehen richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz und gliedert sich in zwei Arbeitsschritte. Im ersten Arbeitsschritt werden die Entwürfe des Bauzonen- und Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung ausgearbeitet. Das darauf folgende formelle Verfahren bildet den zweiten Arbeitsschritt. Er richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzes und beinhaltet das Mitwirkungsverfahren, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage inkl. Behandlung der Einwendungen, die Beschlussfassung durch die beiden Einwohnerräte und die Genehmigung durch den Kanton.

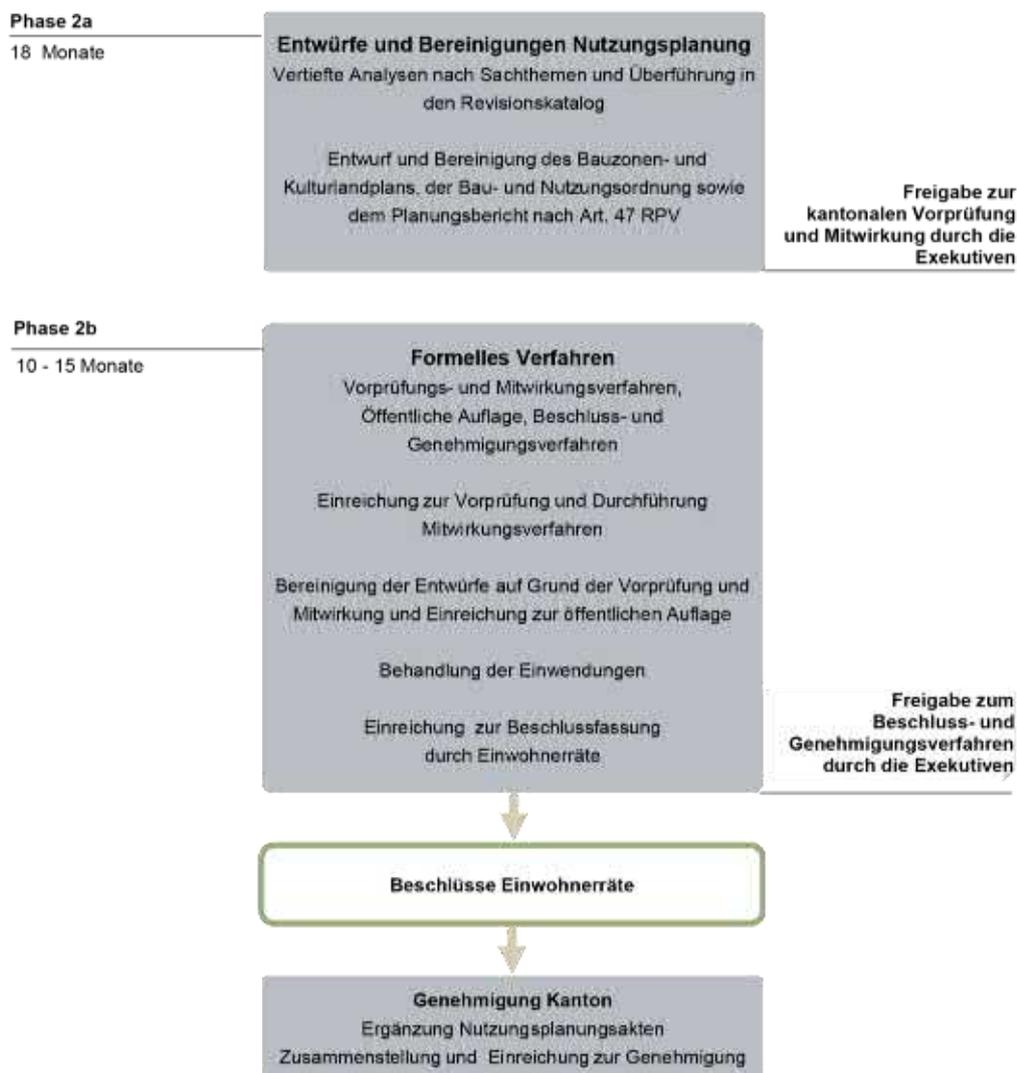


Abbildung 1:
Planungsablauf Revision Nutzungsplanung

Die Erarbeitung der Entwürfe der Nutzungsplanung für den RAUM BRUGG WINDISCH startete nach der Genehmigung des RELB im März 2015. Nachfolgend werden die inhaltlichen Ergebnisse der verschiedenen Verfahrensschritte laufend festgehalten und ergänzt.

3.2 Ergebnisse der vorgezogene Mitwirkung mit den Begleitgruppen

Die drei Begleitgruppen haben die Nutzungsplanung (NuPla), den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) vom März bis im Juni 2016 intensiv diskutiert. Dabei zeigte sich, dass die drei Planungsinstrumente weitgehende Zustimmung finden. Ergänzungen und Präzisierungswünsche der Begleitgruppen in Bezug auf die Nutzungsplanung betreffen insbesondere die Zonenbestimmungen in der BNO sowie die Abgrenzung und Definition der Gebiete mit Nachverdichtung.

Die der Begleitgruppe vorgelegten Entwürfe umfassten auch die Grundzüge der Vertiefungsprojekte: Hochhauskonzept und «Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse Zielbild 2040+». Diese beiden Projekte lagen aber noch nicht abschliessend vor, darum konnte nur die Systematik der Umsetzung in der Nutzungsplanung diskutiert werden. Beim Hochhauskonzept musste die Festlegung konkreter Standorte ausbleiben. Das Hochhauskonzept wurde im Sommer 2016 verabschiedet. Nicht behandeln konnte die Begleitgruppe aus terminlichen Gründen die Aktualisierung der Bauinventare, die Thematik der archäologischen Fundstellen und die Umsetzung der Gewässerraumfestlegung, da die Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen leider noch ausstand.

3.3 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision erfolgte vom 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017. Den Start bildete die öffentliche Informationsveranstaltung vom 31. Oktober 2016: Sie bot allen Interessierten die Gelegenheit, sich über die drei Instrumente der Ortsplanungsrevision RAUM BRUGG WINDISCH zu informieren: die Nutzungsplanung (NuPla), den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) und das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK). Während der ganzen Mitwirkung waren die drei Planungsdossiers auf der Webseite www.raumbruggwindisch.ch aufgeschaltet und lagen bei den Gemeinden zur Einsichtnahme auf.

Insgesamt sind bei den beiden Gemeinden zur NuPla 107 Eingaben mit unterschiedlich vielen Einzelbegehren eingegangen: in der Stadt Brugg 38, Gemeinde Windisch 69 Eingaben. Die detaillierte Behandlung der Mitwirkungseingaben ist dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen. Aufgrund der Mitwirkung erfolgten folgende materielle Änderungen:

Anpassungen in der BNO

- § 6/6 Nachverdichtung, Abs. 2, § 9/9 Sondernutzungspläne und § 21/19 Erneuerungszone, Abs. 3: Ergänzung der Prüfungspflicht hinsichtlich Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG
- § 7/7 Hochhäuser, Abs. 3: Vereinfachung und Präzisierung; Abs. 4, Ergänzung: f) Ökologie, Nachhaltigkeit und Energie
- § 13/13 Übersicht und Baumasse:
Verzicht auf die Unterteilung der Kernzonen; Reduktion auf eine Kernzone
Verzicht auf die Grünflächenziffer (GFZ) bei der WAZ4 und Reduktion der GFZ bei der Arbeitsplatzzone I + II auf 0.15 sowie Neufestsetzung GFZ bei Freizeitzone
- § 14 Altstadtzone Brugg: Überarbeitung der Zone Altstadt, gestützt auf das Altstadtdokument
- § 43/43 Naturobjekte: Ergänzung Erweiterung Trockenmauern

Kleinere Präzisierungen in der BNO

- § 2/2 Übergeordnetes Recht
- § 5/5 Haushälterische Bodennutzung
- § 8/8 Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums
- § 26/26 Arbeitszone Kabelwerke, Abs. 1–4
- § 31/-- Freihaltezone Brugg
- § 35/37 Naturschutzzone, Abs. 7
- § 43/43 Freihaltegebiet Hochwasser
- § 44/-- Naturobjekte Brugg
- § 54/54 Ausrichtung der Wohnungen, Abs. 2
- 57/57 Parkierung
- § 61/61 Abstellplätze für Kinderwagen, Abs. 2
- § 64/64 Grundsatz Ortsbildschutz, Abs. 4
- § 73/73 Versickerung und Einleitung in Gewässer, Abs. 1

Räumliche Anpassungen

- Gebiet Chilhalde, Brugg: Anpassung des Perimeters der Gestaltungsplanpflicht gemäss rechtskräftigem GP
 - Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums, Verkleinerung Perimeter entlang Zurzacherstrasse
 - Zonierung Parz. 1869, Brugg: Beibehaltung der Wohnzone W2 in der Wickihalde
 - Aufnahme der Trockenmauern auf der Parzelle Nr. 88, Brugg
 - Naturschutzzonen Brugg: Anpassung Zone und Abgrenzung (Naturschutzzone) Parz.1969
 - Verzicht des Einzelobjektschutzes beim Objekt BRU 938 im BZP. Das Ensemble wird mittels Quartiererhaltungszone geschützt.
 - BZP-Zonierung: Zuweisung des nordwestlichen Teils entlang der SBB-Geleise aus der Arbeitszone Kabelwerk neu zur Zone Campus. Zuweisung der Restfläche auf Gemeindegebiet von Windisch und Brugg zur neuen Arbeitszone Kabelwerke.
 - Ergänzung des nördlich gelegenen Gestaltungsplan-Perimeters um die Parzellen Nrn. 722, 2086, 2092 und 2158 spezifische Zielsetzungen Windisch Zentrum
 - Ergänzung Gestaltungsplan südwestlich des Bahnhofs bzw. der Arbeitszone Kabelwerke aufgrund der künftigen Umstrukturierung, der städtebaulichen Setzung und der spezifischen Lage an der Infrastruktur
 - Umzonung des BZP im Bereich Untere Reutenenstrasse und Tulpenweg Windisch von der W3 in die W2-N
 - Verzicht des Einzelobjektschutzes bei den Objekten WIN 944 sowie WIN 946 im BZP. Die Ensembles werden mittels Quartiererhaltungszone geschützt.
 - Umzonung der Parzelle Nr. 1889 in die Zentrumszone und Umzonung der ersten Bautiefe gegenüber der Arbeitszone Kabelwerke in die WA3, um künftig Mischnutzungen zu ermöglichen
 - Hochwassergefahrenzonen 2: Anpassung der Hochwassergefahrenzonen aufgrund der bereinigten Gefahrenkarte
-

3.4 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Mit dem Beschluss des Stadt- und Gemeinderates vom 19. September 2016 wurde die Nutzungsplanung parallel zur Mitwirkung für die kantonale Vorprüfung freigegeben. Der Kanton hat die Entwürfe in zwei Durchläufen vorgeprüft: Seine abschliessende Rückmeldung erfolgte am 20. bzw. 21. November 2017 (Windisch und Brugg). In den Vorprüfungsberichten lobt der Kanton den bisherigen Planungsprozess: «Die gemeinsame Planung, die Prozessführung und -steuerung, die sehr breite Partizipation und Kommunikation können als Pionierleistung im Kanton Aargau bezeichnet werden.»

Als Kernstadt gemäss Raumkonzept Aargau nimmt der RAUM BRUGG WINDISCH im regionalen Kontext eine wichtige Stellung ein. Der Grundstein für die gemeinsame Weiterentwicklung des funktionalen Raums wurde bereits mit der Erarbeitung des RELB gelegt. Als zusätzliche fundierte Grundlagen liegen ausserdem der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) und das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) vor.

Die Planung setzt die neuen Anforderungen aus dem revidierten Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan Siedlungsgebiet sowie auch die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (IVHB) um.

Um die Planung noch weiter zu entwickeln und zu optimieren, werden die materielle Änderungen gemäss der fachlichen Stellungnahme in den nachfolgenden Kapiteln aufgenommen und umgesetzt. Hinweise zu Vorhaben oder Planungen, bei denen sich die Ausgangslage massgeblich verändert hat – beispielsweise die Einzonung in der Aegerte, im Winkel, die Thematik Geisseschache oder die Altstadtzone – werden im Kapitel 6 spezifisch erläutert.

Anregungen, die nicht aufgenommen werden konnten, sind nachfolgend in tabellarischer Form aufgeführt.

Stellungnahme Kanton	Erläuterung planerische Erwägung
Die Gemeinde Brugg durchlief im 20. Jahrhundert eine starke wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung, verbunden mit einer äusserst intensiven baulichen Entwicklung. Eine Überprüfung und allfällige Ergänzung mit neueren bedeutenden Bauten sollte in der Nutzungsplanrevision geprüft werden. Für die Identität der Region Brugg / Windisch sind auch Bauten aus dieser Epoche prägend.	Auf eine Ergänzung des Bauinventars wird in Brugg und in Windisch aufgrund der nicht vorhandenen Ressourcen verzichtet.
Parzelle 493 (Gebiet Chalch, Windisch): Die Ausscheidung der Fläche als grundeigentümerverbindliche Schutzzone (rechtskräftige Grünzone) ist nochmals zu überprüfen.	An der Naturschutzzone gemäss Kulturlandplan wird festgehalten. Die Naturschutzzone wurde in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Natur und Landschaft Windisch ausgeschieden.
In der Gemeinde Brugg wurden zwei Waldränder und in der Gemeinde Windisch mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Wir empfehlen, diese im Kulturlandplan als ökologisch wertvolle Waldränder einzutragen.	Aufgrund der bereits sehr hohen Dichte der geschützten Naturwerte im RAUM BRUGG WINDISCH wird auf zusätzliche Einträge von wertvollen Waldrändern verzichtet. Es ist zu erwähnen, dass bereits einige Waldränder unter Schutz gestellt wurden.
In Brugg sollten die beiden historischen Verkehrswege Hansfluesteig (AG 231.0.1) und Remigersteig (AG 228.2.1) sowie die historischen Stützmauern an der Rinikerstrasse (AG 11.3.1) aufgrund ihrer besonders wertvollen Substanz als kommunale Schutzobjekte bezeichnet werden.	Auf die Umsetzung der historischen Verkehrswege wird verzichtet. Die Umsetzung erfolgt bereits im Rahmen von entsprechenden Baugesuchen. Es besteht kein Handlungsbedarf.
Grössere Flächen der Wohnzone W2, die sich dafür eignen, sind mit einer «Nachverdichtungszone» überlagert. Diese Nachverdichtungsgebiete sind (nachbarrechtlich) nicht unproblematisch. Die in der BNO verankerten Voraussetzungen sind überzeugend, sofern die Baubewilligungsbehörde diesbezüglich eine gute Praxis entwickelt. Es wird der Beizug einer Fachkommission empfohlen.	Die Stadt sowie die Gemeinde setzen bereits Kommissionen ein, die aus Fachpersonen und politischen Vertretern bestehen. Diese Praxis wird von Seiten Stadt und Gemeinde als positiv beurteilt und künftig so weitergeführt. Demzufolge wird das Begehren bereits erfüllt.
Brugg: Der Kanton empfiehlt, die Gebäudegruppe 7.2 gemäss ISOS ebenfalls mit der Quartiererhaltungszone zu überlagern. Dabei handelt es sich um ein typisches Arbeiterquartier.	Auf eine überlagerte Quartiererhaltungszone über das Brugger Arbeiterquartier wird verzichtet.

Es wird empfohlen, die Bestimmungen der «Bauten unter kommunalem Schutz» zu ergänzen. Ein Rückbau sei nur bewilligungsfähig, wenn ein unabhängiges Fachgutachten vorliege.	Die Ergänzung dieser Präzisierung wird als sinnvoll beurteilt und umgesetzt.
Der Kanton empfiehlt, aus Gründen des Ortsbildschutzes, die Parzellen 704 und 705 in Brugg der OeBA- Zone zuzuweisen.	Auf die Umzonung wird verzichtet. Die Parzellen befinden sich angrenzend an das kantonale Denkmalschutzobjekt röm.-kath. Pfarrkirche (BRU010). Eine mögliche Bebauung der Parzellen, welche sich im Umgebungsschutz des Schutzobjektes befinden, muss in Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgen.
Windisch: Im Bereich der Zone Campus (ZC), nordöstlich der Güterstrasse / Steinackerstrasse bis zur Gaswerkstrasse sind im Umgebungsschutz der kantonalen Denkmalschutzobjekte Hauptbau Psychiatrische Klinik (WIN009) und der Parkanlage (WIN012) keine Hochhäuser denkbar. Der Hochhausperimeter ist im Bauzonenplan entsprechend anzupassen.	Die Hochhausperimeter wurden aus dem Hochhauskonzept abgeleitet. Es wird darauf verzichtet, den Hochhausperimeter anzupassen. Die entsprechende Rücksichtnahme bzw. Abstimmung mit den Denkmalschutzobjekten ist im Rahmen der Gestaltungsplanung umzusetzen.
Windisch: Neu sollen im Gebiet Moos / Mateschache eine grossflächige Frommentalwiese entlang des Waldrandes sowie einige neue Hecken ausgeschieden werden. Im Gebiet Bad ist die Unterschutzstellung bestehender Hecken vorgesehen.	Einerseits handelt es sich bei diesen Flächen um Hecken, die bereits unter Schutz stehen, andererseits werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans umgesetzt. An den neuen Schutzobjekten (Hecken) wird festgehalten.
Es wird empfohlen, die Bestimmungen der Spezialzone Waffenplatz § 50 zu ergänzen. Das Areal dient der militärischen Nutzung und der Naherholung. Für die Abstimmung der Interessen sind konkretere Grundlagen zu erarbeiten. Wir empfehlen, dies auch in § 50 BNO aufzunehmen.	Es wird darauf verzichtet, die Bestimmungen der Spezialzone Waffenplatz zu ergänzen. Die Abstimmung zwischen den Interessen.
Brugg: Um Unklarheiten zu vermeiden und aus Gründen der Planungssicherheit empfiehlt der Kanton die Streichung in der BNO Brugg des § 36 Abs. 7 Schutzzone Altenburg rückgängig zu machen.	Die Streichung des § 36 Abs. 7 wird rückgängig gemacht. Die Erläuterungen des "Bauens über der Ruinen" werden als sinnvoll erachtet.

3.5 Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung RAUM BRUGG WINDSICH lagen vom 26. Februar 2018 bis 27. März 2018 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage haben insgesamt 137 Einwenderinnen und Einwender Anträge eingereicht. Dabei sind in der Stadt Brugg 56 und in der Gemeinde Windisch 81 Einwendungen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eingetroffen. Gestützt auf die Einwendungen und auf die im Mai und Juni 2018 durchgeführten Einigungsverhandlungen haben der Stadtrat Brugg sowie der Gemeinderat Windisch verschiedene Änderungen am ursprünglichen Entwurf vorgenommen. Die Anpassungen sind in den ergänzenden Planungsberichten für Brugg (30. Oktober 2018 rev. 12. Dezember 2018) und Windisch (27. August 2018 revidiert 12. Dezember 2018) detailliert aufgeführt (siehe Beilage).

Im Juli 2018 hat der Gemeinderat Windisch über die Einwendungen entschieden und die Nutzungsplanung für den Einwohnerrat freigegeben. Der Stadtrat Brugg hat im August 2018 über die Einwendungen entschieden, allerdings mit zwei Ausnahmen: Umsetzung des Bauinventars und Definition der Zonierung Bruggerberg. Die Behandlung dieser beiden Themen erforderte weitere Abklärungen und nahm mehr Zeit in Anspruch. Am 5. Dezember 2018 hat der Stadtrat Brugg die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und das Altstadtreglement zu Handen des Einwohnerrats verabschiedet. Die erste Beratung der Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat Brugg ist im Januar 2019 geplant. Trotz zeitlicher Staffelung bleiben die beiden Planungen von Brugg und Windisch eng koordiniert und inhaltlich abgestimmt.

3.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Der **Einwohnerrat Brugg** hat im Rahmen von zwei Sitzungen am 15. November 2019 und am 22. November 2019 die Gesamtrevision Nutzungsplanung Brugg mit Ausnahme der nachfolgenden Rückweisungen mit 28 zu 14 Stimmen beschlossen.

Die Planung – ohne die Rückweisungen des Einwohnerrats und die aufgrund vom Beschwerdeverfahren ausgenommenen Teile – wird dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Folgende Teile der Nutzungsplanung werden **aufgrund von Rückweisungen vom Antrag der Genehmigung ausgenommen**:

- der gesamte § 7 BNO - Hochhäuser inkl. räumlicher Definition sowie die Bestimmung hinsichtlich der Durchführung eines Wettbewerbes für Hochhäuser unter § 85 Abs. 2 BNO - Wettbewerb wurde mit 22 Ja-Stimmen gegen 22 Nein-Stimmen und Stichentscheid durch den Einwohnerratspräsident zurückgewiesen.
- § 16 Abs. 5 BNO - Zone Campus wurde hinsichtlich der Bauweise nach Minergiestandard bzw. der Präzisierung Zertifizierung auf Minergiestandard mit 23 Ja-Stimmen gegen 19 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- § 23 Abs. 1 BNO - Arbeitszone I und § 24 Abs. 1 BNO - Arbeitszone II wurden hinsichtlich des Ausschlusses reiner Lager- und Logistikbetriebe mit 26 bzw. 24 Ja-Stimmen gegen 16 bzw. 21 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
Von der Genehmigung ausgenommen werden zudem aufgrund der Rückweisung von § 23 Abs. 1 und § 24 Abs. 1 die Zonierungen der Arbeitszonen I / Arbeitszonen II (Rückweisung des Zweckartikels).
- § 23 Abs. 4 BNO - Arbeitszone I und § 24 Abs. 4 BNO - Arbeitszone II wurde hinsichtlich des geforderten Bepflanzungsplans mit jeweils 26 Ja-Stimmen gegen 19 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- § 42 Abs. 1 und 2 BNO - Auenschutzpark wurde hinsichtlich einer Neuformulierung betreffend extensiver Erholung mit 29 Ja-Stimmen gegen 13 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
Von der Genehmigung ausgenommen wird zudem aufgrund der Rückweisung von § 42 Abs. 1 die Zonierung des Auenschutzparks (Rückweisung des Zweckartikels).
- § 58 BNO wurde hinsichtlich eines neuen Absatzes zur Ergänzung von Voraussetzungen für die E-Mobilität mit 26 Ja-Stimmen gegen 11 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- § 59 Abs. 1 BNO - Autoarme und autofreie Nutzungen wurde hinsichtlich der Erweiterung auf Zone D mit 30 Ja-Stimmen gegen 11 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
Von der Genehmigung ausgenommen werden zudem aufgrund der Rückweisung von § 59 Abs. 1 BNO die Absätze 2 und 3 (Rückweisung des Zweckartikels).
- der gesamte § 60 Abs. 1 BNO - Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge wurde hinsichtlich des Streichens vom Erfordernis genügender «gedeckter» Abstellplätze, bzw. der Ergänzung mit Absätzen betreffend Gehhilfen, Abstellräumen und Gebäuden mit Publikumsverkehr mit 28 Ja-Stimmen gegen 14 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- § 69 Abs. 1 BNO - Aussenraumgestaltung wurde hinsichtlich der Ergänzung der Bestimmung zu Schottergärten mit 22 Ja- Stimmen gegen 20 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- der gesamte § 70 BNO - Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern wurde hinsichtlich der Bepflanzung mit 28 Ja-Stimmen gegen 14 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- § 74 BNO - Ausnützungsziffer wurde hinsichtlich eines neuen Absatzes zur Ergänzung der Bestimmung zu Balkon- und Sitzplatzverglasungen mit 29 Ja-Stimmen gegen 9 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- Folgende Objekte sollen im Anhang III BNO als Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO aufgenommen werden:

- BRU908 Fröhlich-Scheune, 23 Ja-Stimmen zu 18 Nein-Stimmen
- BRU909 Villa Friedheim, 22 Ja-Stimmen zu 18 Nein-Stimmen
- BRU924 Bahnhofstrasse 20/22, 23 Ja-Stimmen zu 19 Nein-Stimmen
- BRU934 «Ammemähli», 26 Ja-Stimmen zu 16 Nein-Stimmen
- BRU937 Villa Stapferstrasse 32, 22 Ja-Stimmen zu 21 Nein-Stimmen
- BRU939 Villa Paradiesstrasse 5, 21 Ja-Stimmen zu 21 Nein-Stimmen und Stichentscheid durch den Einwohnerratspräsident
- Ehemaliges Maschinenhaus des städtischen Elektrizitätswerks im Freudenstein), 31 Ja-Stimmen zu 9 Nein-Stimmen
- Die Umzonung der Teilfläche der Parzelle 125 innerhalb des Baugebiets von der Spezialzone Waffenplatz-Anlagen in die die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde mit 26 Ja-Stimmen gegen 15 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- Die Umzonung der Parzellen Nr. 5514 und 4092 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, bzw. die Wohnzone 3 inklusive der überlagernden Gestaltungsplanpflicht und der Zielsetzungen (in Anhang I BNO) wurden mit 34 Ja-Stimmen zu 9 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- Das Schaffen einer Zone für Fahrende zur Realisierung eines Standplatzes wurde mit 23 Ja-Stimmen zu 19 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
Von der Genehmigung ausgenommen werden aufgrund der Rückweisung die vom Stadtrat Brugg bezeichneten möglichen Standorte für Fahrende in den Gebieten Wildschachen und Aegerte. Konkret werden folgende Parzellen von der Genehmigung ausgenommen:
 - Gebiet Aegerte: Teile der Parzellen Nrn. 4192, 4193, 4236 4237 gem. Bauzonen- und Kulturlandplan
 - Gebiet Wildschachen: Parzellen Nrn. 1543, 2357

Folgende unwesentliche Änderung wurde direkt beschlossen:

- BNO Anhang II, Naturobjekte gemäss § 44 BNO, zwei Einzelbäume (Linden) auf dem Platz vor der Stadtkirche

Die damit verbundenen Änderungen sind in den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg bereits eingeflossen. Im vorliegenden Planungsbericht sind die Änderungen nicht weiter aufgenommen.

Im Rahmen der Auflage des Einwohnerratsbeschlusses vom 10. Januar bis und mit 10. Februar 2020 wurden zwei **Beschwerden** gegen die revidierte Nutzungsplanung eingereicht. Aufgrund des Umfangs insbesondere der Beschwerde des Aargauer Heimatschutzes, kann der Kanton die Genehmigung der Nutzungsplanung nicht vor dem Beschwerdeentscheid in Aussicht stellen.

Im Rahmen von Verhandlungen zwischen dem Stadtrat und dem Aargauer Heimatschutz konnten die Beschwerdeanträge eingegrenzt und eine Vereinbarung über die aus der Genehmigung auszunehmende Teile der Nutzungsplanung getroffen werden, um eine Genehmigung zu ermöglichen. Die Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der BNO, die von den eingegrenzten Beschwerdeinhalten tangiert sind, werden daher zusätzlich zu den vom Einwohnerrat zurückgewiesenen Inhalte vom Antrag der Genehmigung der Nutzungsplanung ausgenommen.

Folgende Teile der Nutzungsplanung werden **aufgrund von Beschwerdeverfahren vom Antrag der Genehmigung ausgenommen:**

- § 17 BNO - Zentrumszone, gesamte Bestimmung
 - Die Liste der Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO in Anhang III BNO ist aufgrund von Rückweisungen und Beschwerdeverfahren nicht als abschliessend zu betrachten: Sie steht unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen der Be-
-

arbeitung der der Rückweisungen und des Beschwerdeverfahrens nicht weitere Objekte aufgenommen werden.

- Die Zonierung der Gebiete entsprechend dem Perimeter ISOS B04 und U-Zo-I sowie die Altstadtzone und die Zentrumszone

Konkret sind folgende Parzellen Nrn. aufgrund von Beschwerdeverfahren vom Antrag der Teilgenehmigung ausgenommen:

Parzellen Nrn. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 234, 263, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 371, 384, 386, 387, 388, 389, 390, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 399, 400, 402, 404, 406, 407, 408, 409, 410, 412, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 475, 476, 477, 478, 479, 483, 484, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 540, 542, 543, 544, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 565, 566, 570, 573, 574, 575, 576, 627, 628, 632, 637, 638, 639, 640, 641, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 672, 681, 682, 683, 687, 689, 693, 743, 1709, 1739, 1849, 1887, 1893, 2090, 2180.

3.6.1 Gemeinde Windisch

Der **Einwohnerrat der Gemeinde Windisch** hat im Rahmen von zwei Sitzungen am 31. Oktober 2018 (38 von 40 Teilnehmer) und am 7. November 2018 (36 von 40 Teilnehmer) die Gesamtrevision Nutzungsplanung Windisch mit Ausnahme der nachfolgenden drei Rückweisungen mit 30 zu 0 Stimmen beschlossen:

- der gesamte § 7 BNO - Hochhäuser inkl. räumlicher Definition sowie die Bestimmung hinsichtlich der Durchführung eines Wettbewerbes für Hochhäuser unter § 85 Abs. 2 BNO - Wettbewerb wurde mit 17 Ja-Stimmen gegen 16 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- das Streichen von § 18 Abs. 2 BNO - Wohnzonen hinsichtlich der Definition von zusätzlichen Wohneinheiten in W3/W4 wurde mit 24 Ja-Stimmen gegen 8 Nein-Stimmen zurückgewiesen.
- die Umzonung Kindergarten Dohlenzelg (Parzelle-Nr. 2552) wurde mit 20 Ja-Stimmen gegen 15 Nein-Stimmen zurückgewiesen

Folgende unwesentliche Änderung wurde direkt beschlossen:

- der Streichungsantrag des Satzes in § 69 Abs. 2 BNO - Aussenraumgestaltung «Die Umgebungspläne müssen den Zielvorgaben und Massnahmen des NLEK entsprechen» wurde mit 22 - Ja-Stimmen zu 11 - Nein-Stimmen zugestimmt.

Der **Einwohnerrat der Gemeinde Windisch** hat am 23. Oktober 2019 die beiden Rückweisungsänderungen betreffend **§ 18 Abs. 2 BNO - Wohnzonen** und die Umzonung **Kindergarten Dohlenzelg (Parzelle-Nr. 2552)** beschlossen. Der betroffene § 18 Abs. 2 wurde neu formuliert und entspricht damit der Forderung des Einwohnerrats nach besserer Verständlichkeit. Auf die Umzonung der Parzelle 2552 wurde verzichtet, diese verbleibt damit weiterhin wie bisher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Weiterhin offen ist die Rückweisung betreffend Hochhäuser.

Die damit verbundenen Änderungen sind in den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch bereits eingeflossen. Im vorliegenden Planungsbericht sind die Änderungen nicht weiter aufgenommen.

Die Rückweisungsänderungen wurden dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 18. Dezember 2019 die Nutzungsplanung der Gemeinde Windisch mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- Die Neueinzonung der Grünzone im Gebiet Geissenschachen erfolgt unter der Bedingung, dass die kompensatorische Auszonung von 2,9 ha Freizeitzone im Gebiet Rinikerächer, Stadt Brugg, innert fünf Jahren ab Genehmigung rechtskräftig erfolgt. Andernfalls fällt die Umzonung dahin.
- Mit dem Dahinfallen der Neueinzonung der Grünzone im Gebiet Geissenschachen gelten für dieses Areal ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen gemäss Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und der Richtplan wird durch Fortschreibung wieder in den Zustand vor der Richtplananpassung zurückgeführt. Über die Zuweisung zu einer geeigneten Nichtbauzone ist in einem separaten Verfahren zu entscheiden.
- Der Beschluss des Einwohnerrats Windisch vom 7. November 2018 wird in Bezug auf die Parzelle 2014 aufgehoben; die Parzelle 2014 wird der Zone W3 zugewiesen.
- Der Beschluss des Einwohnerrats Windisch vom 7. November 2018 wird in Bezug auf den Bereich der Parzelle 1288, der aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist, aufgehoben; der betreffende Bereich der Parzelle 1288 verbleibt vorerst in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Angelegenheit wird zu neuem Entscheid an den Einwohnerrat zurückgewiesen.
- Das im Anhang III "Bauen unter kommunalem Schutz gemäss § 44 BNO" als WIN930 verzeichnete Objekt ("Verwaltungsgebäude Kabelwerke Brugg") auf Parzelle 1279 wird vorerst von der Genehmigung ausgenommen.

Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 6. Mai 2020 die Nutzungsplanung der Gemeinde Windisch hinsichtlich der vom Einwohnerrat am 23. Oktober 2019 beschlossenen Rückweisungsänderungen, sowie hinsichtlich des im Anhang III "Bauen unter kommunalem Schutz gemäss § 44 BNO" als WIN930 verzeichneten Objekts ("Verwaltungsgebäude Kabelwerke Brugg") auf der Parzelle 1279, genehmigt.

4 Ausgangslage

4.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Der RAUM BRUGG WINDISCH verfügt über hervorragende Standortqualitäten. Die Gesamtrevision Nutzungsplanung schafft die Grundlagen, um Raum für ein mögliches Bevölkerungswachstum gemäss den kantonalen und regionalen Prognosen bereitzustellen. Ziel ist, die Lebensqualität im RAUM BRUGG WINDISCH zu erhalten und weiter zu verbessern. In den letzten Jahren erfolgte ein massives Wachstum, das sich in den nächsten Jahren voraussichtlich weiterziehen wird

Im **Jahr 2014** haben Brugg (inkl. Umiken) und Windisch eine Bevölkerungszahl von rund **18'233**. Wird der Trend der letzten 15 Jahre fortgeschrieben, dann ist bis ins Jahr 2030 mit einer Bevölkerung von rund 19'900 Einwohnern und bis 2040 mit rund 21'100 Einwohnern zu rechnen. Entspricht das Wachstum der Fortschreibung der letzten fünf Jahre, ist bis ins Jahr 2030 mit rund 22'900 Einwohnern und bis 2040 mit rund 26'300 Einwohnern zu rechnen. Die überkommunale Prognose wird sich im Mittel der beiden Fortschreibungen einpendeln. So ist bis ins Jahr **2030** mit einer Bevölkerung von rund **20'350 Einwohnern** und bis **2040 mit rund 23'700 Einwohner** im RAUM BRUGG WINDISCH zu rechnen. Dies entspricht einem Wachstum von rund 1% oder 200 Einwohner pro Jahr.

Die kantonale Prognose der Grundlagen (vgl. kantonaler Richtplan) geht von rund 23'300 Einwohnern im Jahr 2040 aus. Dieser Wert ist vergleichbar mit der überkommunalen Prognose.

Heute bietet der RAUM BRUGG WINDISCH rund **11'300 Beschäftigten** bzw. rund **8'500 Vollzeitäquivalenten (VZA)** einen **Arbeitsplatz**. Bis ins **Jahr 2040** wird, im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen, von rund **11'800 bis 13'000 Beschäftigten** bzw. von rund **9'600 bis 10'600 Vollzeitäquivalenten** ausgegangen.

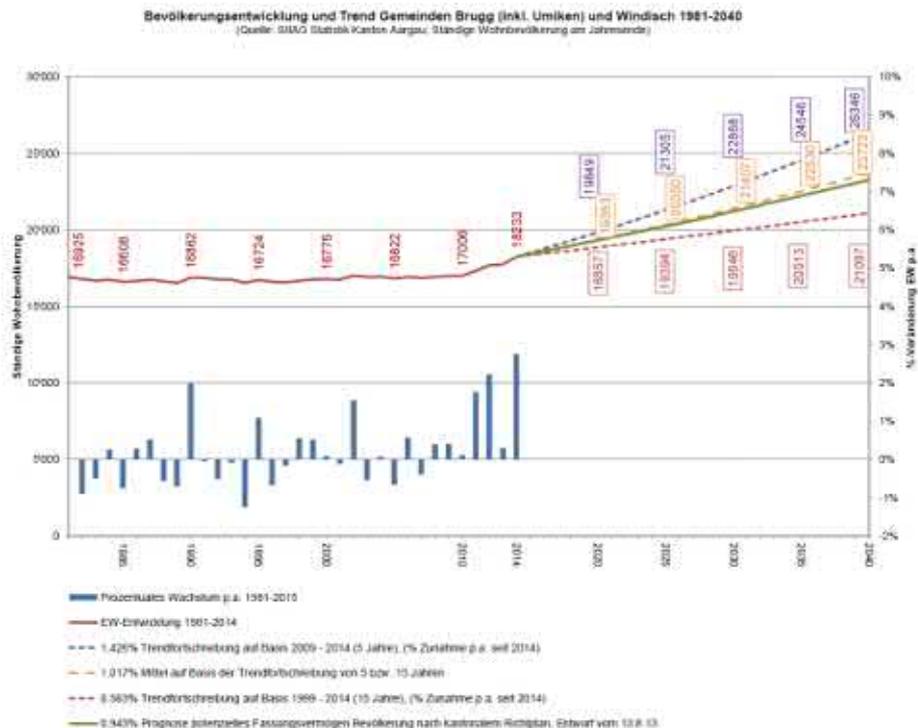


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung und Trend im RAUM BRUGG WINDISCH

4.2 Siedlung

Der Stand der Erschliessung gehört zusammen mit den Einwohnerdichten zu den zentralen Grundlagen der Kapazitätsberechnung. Diese bezieht sich auf die überbauten Bauzonen und auf die Bauzonenreserven. 95% der Wohn- und Mischzonen im RAUM BRUGG WINDISCH sind überbaut. Die Reserven reichen nicht aus, um die prognostizierten Einwohner bei gleichbleibenden Bebauungsdichten aufzunehmen. Auf- und Umzonungen sowie die Förderung der Innenentwicklung bilden wichtige Voraussetzungen, um ausreichende Kapazitäten zu schaffen. Deshalb zielt die Revision Nutzungsplanung einerseits darauf ab, dass die bestehenden Reserven optimal genutzt resp. mobilisiert werden und bei nachgewiesenem Bedarf eine massvolle Erweiterung der Siedlung gewährleistet ist. Andererseits soll eine qualitätsorientierte Innenentwicklung in bestehenden Gebieten durch verschiedene Massnahmen – unter anderem Aufzonungen bzw. Anpassungen der Bauvorschriften, Erhöhung der Dichte und massgeschneiderte Innenentwicklungskonzepte – ermöglicht werden. Die Nutzungsplanung schafft mit der Nutzung bestehender Reserven und einer qualitätsbewussten Innenentwicklung die planerischen Voraussetzungen, damit genügend Wohn- und Arbeitsraum für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung mit all ihren Zielgruppen entstehen kann.

In Brugg sind per Ende 2015 bereits 89% und in Windisch 95% der gesamten Bauzonen überbaut. In den Wohn- und Mischzonen der Stadt Brugg sind sogar bereits 94% sowie in Windisch 96% der Bauzonen überbaut. Die flächenmässig grössten Reserven liegen in Brugg in den Wohn- und Mischzonen (11.19 ha) sowie den Industrie- und Gewerbebezonen (8.62 ha). In Windisch finden sie sich ebenfalls in den Wohn- und Mischzonen (5.17 ha). Daraus ergibt sich ein Potenzial für die Innentwicklung. Grösse zusammenhängende Reserven finden sich in den Gebieten Lauffohr in Brugg sowie in der Sommerau und Zelgli in Windisch. In den Arbeitszonen beträgt der Überbauungsgrad 83% in Brugg und 75% in Windisch. Die vorhandenen Reserven verteilen sich auf die Gebiete Aegerte in Brugg sowie Dägerli und Rütene in Windisch.

Insgesamt weist der RAUM BRUGG WINDISCH per Ende 2015 einen sehr hohen Überbauungsstand von 92% auf. Die genauen Tabellen zu den rechtskräftigen Ständen der Erschliessung sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

Zonen	überbaut		baureif		baureif in 5 J.		baureif in 10 J.		Total [ha]
	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	
Wohn- und Mischzonen	170.94	94%	4.44	2%	4.72	3%	2.03	1%	182.12
Gewerbe- und Industriezonen	42.82	83%	2.19	4%	0.00	0%	6.43	13%	51.44
Zonen für öff. Bauten- und Anlagen	29.16	84%	3.81	11%	1.85	5%	0.00	0%	34.81
Spezialzonen	17.70	92%	0.00	0%	0.21	1%	1.23	6%	19.14
Grün- und Freihaltezonen	8.38	60%	0.00	0%	0.00	0%	5.65	40%	14.02
Gesamttotal	268.99	89%	10.44	3%	6.78	2%	15.34	5%	301.54

Tabelle 1: Übersicht rechtskräftiger Stand Erschliessung Brugg, Februar 2016

Zonen	überbaut		baureif		baureif in 5 J.		baureif in 10 J.		Total [ha]
	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	
Wohn- und Mischzonen	112.88	96%	3.06	3%	2.11	2%	0.00	0%	118.04
Gewerbe- und Industriezonen	12.31	75%	1.13	7%	2.35	14%	0.67	4%	16.46
Zonen für öff. Bauten- und Anlagen	40.38	99%	0.44	1%	0.00	0%	0.00	0%	40.82
Spezialzonen	15.22	96%	0.72	4%	0.00	0%	0.00	0%	15.94
Grün-, Frei- und Familiengartenzonen	12.45	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	12.45
Gesamttotal	193.25	95%	5.34	3%	4.46	2%	0.67	0%	203.72

Tabelle 2: Übersicht rechtskräftiger Stand Erschliessung Windisch, Februar 2016

Zentrums- und Quartierentwicklung

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung stellt die Weichen, um die Zentren mit einem vielfältigen Angebot an Nutzungen zu stärken. Die Zentren von Brugg und Windisch sollen so entwickelt werden, dass ein zusammenhängendes Zentrum für die Region entsteht und als solches wahrgenommen wird. Der Charakter des Zentrums von Brugg kann als urban, jener des Zentrum von Windisch als eher ländlich bezeichnet werden. Diese Ausprägungen sind funktional und gestalterisch zu fördern. Der RAUM BRUGG WINDISCH besitzt eine grosse Zahl Quartierzentren, die für die Bevölkerung wichtige, identitätsstiftende Orte sind. Diese Quartierzentren sollen im Rahmen der Nutzungsplanung als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume gestärkt und weiterentwickelt werden. Das Siedlungsgebiet gliedert sich in verschiedene Quartiere mit unterschiedlichen Charakteren, die es bei der Gesamtrevision zu berücksichtigen gilt. Weitere Informationen sind dem RELB (Analysebericht) zu entnehmen.

Der RAUM BRUGG WINDISCH stellt mit dem Campus Brugg Windisch, Königsfelden und dem Technopark Aargau ein Bildungszentrum dar, das es weiter auszubauen gilt. Ausserdem ist der RAUM BRUGG WINDISCH ein starker Wirtschaftsstandort für den ganzen Kanton und den Metropolraum Zürich mit vielseitigen Arbeitsschwerpunkten. Dementsprechend sind mit der Nutzungsplanung gute, massgeschneiderte Voraussetzungen für die Weiterentwicklung verschiedener Arbeitsplatzgebiete und Bildungsschwerpunkte zu schaffen. Die Ansiedlung von Kleingewerbe ist überwiegend in den Mischzonen entlang der Hauptstrassen zu fördern, wobei die Ansiedlungen von grösseren Einkaufsnutzungen im Rahmen von Bauvorschriften auszuschliessen sind. Bestehende Gewerbegebiete – etwa jene im Wildschachen (Brugg), Dägerli (Windisch) sowie das Areal der Kabelwerke – sollen erhalten bleiben. Das Gewerbegebiet Aegerte ist im Rahmen der Nutzungsplanung neu zu strukturieren und in Abstimmung mit der «Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse Zielbild 2040+» zu erschliessen. Ziel ist, das Gewerbegebiet Aegerte flächenmässig nicht zu verkleinern. Für die Arbeitsplatzentwicklung ist zudem das Gebiet Rütene (Firmen mit hoher Wertschöpfung und Innovation) zu berücksichtigen. Für dieses Gebiet wird auf die laufende separate Teiländerung der Nutzungsplanung verwiesen.

4.3 Landschaft und Natur

Landschaftsschutz

Der RAUM BRUGG WINDISCH gliedert sich in acht Landschaftsschutzzonen. Diese liegen vorwiegend am Siedlungsrand. Es sind typische Landschaftskammern, begrenzt durch Wälder sowie die Flüsse Aare und Reuss, die unterschiedliche kulturhistorische und naturkundliche Werte aufweisen. Zudem sind diese Landschaftsschutzgebiete wertvolle Nah- und Nächsterholungsräume für die Bevölkerung.

Der Siedlungstrenngürtel des Richtplans zwischen Villnachern und Brugg ist bisher nur teilweise umgesetzt worden; er ist in der Überarbeitung des Kulturlandplanes berücksichtigt.

Naturschutz im Kulturland

Im gesamten Kulturland gibt es 16 Naturschutzzonen: elf Trockenstandorte mit Magerwiesen, zwei Feuchtgebiete, drei Pionierstandorte und mehrere Uferschutzzonen entlang der Fliessgewässer. Zudem sind verschiedene wertvolle Naturobjekte wie Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Hochstamm-Obstgärten, Aufschlüsse, Höhlen und Trockenmauern vorhanden. Diese sind sowohl von ökologischer Bedeutung als auch wertvoll für das strukturreiche Landschaftsbild.

Naturschutz im Wald

Im Waldgebiet liegen sieben Naturschutzgebiete mit unterschiedlichen Schutzziele. Weitere sollen aus dem Richtplan umgesetzt werden. Bisher sind im RAUM BRUGG WINDISCH nur zwei südlich exponierte Waldränder geschützt, einer entlang des Bruggerbergs und ein weiterer im Loohölzli.

Landschaft und Naherholung

Das Siedlungsgebiet des RAUMS BRUGG WINDISCH ist von vier wichtigen Naherholungsräumen umgeben. Dazu gehören der nördlich gelegene Bruggerberg mit dem Erholungswald, verschiedenen Aussichtspunkten und Rastplätzen sowie das Wasserschloss als Naturerlebnisraum entlang des Aare- und Reussufers. Im Süden liegt ausserdem das vielfältige Naherholungsgebiet, geprägt durch die Landschaftskammern Fahrgut und Lindhof sowie die bewaldeten Hügel Dägerli, Grünrain und Chalch mit ihren Aussichts- und Rastplätzen. Dazu kommen im Westen der Umiker- und der Wildischachen, die beide typische Auenlebensräume aufweisen und ein attraktives Naherholungsgebiet für die Bevölkerung sind.

Besondere Anziehungspunkte für Erholungssuchende stellen die Freibäder (Badi Brugg, Badi Heumatten Windisch, Reuss-Badi Gebenstorf) und der Wasserzugang zur Aare im Gebiet Geisseschache dar.

Verschiedene nationale und kantonale Velo- und Wanderrouten verbinden und erschliessen diese übergeordneten Naherholungsräume untereinander und mit dem Siedlungsgebiet.

Durch das dichte Nebeneinander von Siedlung und attraktiven Landschaften bestehen in den Bereichen entlang der Flussufer verschiedene Nutzungsüberlagerungen bzw. Konflikte zwischen Erholungsnutzung sowie Natur- und Landschaftsschutz.

Freiräume im Siedlungsgebiet

Im Siedlungsgebiet des RAUMS BRUGG WINDISCH liegen vielfältige Grün- und Freiräume, die sich in Gestalt und Nutzungsintensität voneinander unterscheiden.

Die grössten Grün- und Parkanlagen sind die Parkanlage der Psychiatrischen Klinik Königsfelden, die Eisi-Anlage, der Wildenrainpark und der Schönegg-Park. Am Rand des Siedlungsgebiets liegen die grossen und gut zugänglichen Sportanlagen: Geisseschache, Ausschache, Badi Heumatte, Badi Brugg und Dägerli. Diverse Schulanlagen und weitere Bildungseinrichtungen bieten Aussenräume und Spielplätze, die das Freiraumangebot ergänzen. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind insgesamt acht Bün-ten-Areale (Familiengärten) mit einer konstanten Auslastung vorhanden.

Der öffentliche Raum entlang des Aareufers und in den verschiedenen Quartierzentren wird bereichert durch Promenaden (z.B. Schulthessallee und Aarepromenade) und kleinere Strassenplätze. Vereinzelt Quartiere sind bezüglich öffentlich nutzbarer Freiräume allerdings unterversorgt; nutzungsgerecht gestaltete und gut erreichbare öffentliche Plätze fehlen.

4.4 Verkehr und Mobilität

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Brugg und Windisch sind geprägt durch die stark belasteten Einfallsachsen Zurzachstrasse – Zürcherstrasse, Baslerstrasse, Aarauerstrasse sowie die Hauserstrasse als Zubringer zur Autobahn (9'000–18'000 Fahrzeuge pro Tag). Die Knoten nördlich und südlich der Aare (Casino und Neumarkt) haben ihre Leistungsgrenze erreicht oder überschritten. Auf der Aarebrücke verkehren heute täglich rund 23'000 Fahrzeuge. Auch die Durchfahrten auf der Hauser- und Zürcherstrasse sind durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Die hohe Auslastung entlang der Hauptachsen führt teilweise zu Schleichverkehr in den Quartieren (z.B. Badstrasse).

In Windisch bestehen in den Wohnquartieren grösstenteils Tempo-30-Zonen; zum Teil sind verkehrsberuhigende bauliche Elemente umgesetzt. In Brugg gibt es in einigen Quartieren verkehrsberuhigende bauliche Elemente; eine Tempo-30 Zone ist nur in Lauffohr signalisiert.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Der RAUM BRUGG WINDISCH ist am Bahnhof Brugg ans nationale Schienennetz angebunden. Es bestehen Fernverkehrsverbindungen nach Basel, Bern, Zürich, Aarau und Baden. Ausserdem verkehren drei S-Bahn-Linien über Brugg, die die Bahnverbindungen Richtung Birrfeld – Lenzburg, Wildegg – Aarau und Baden – Limmattal sicherstellen. Der Fernverkehr und die S-Bahnen verkehren mehrheitlich im 30-Min.-Takt; einzelne Linien verkehren stündlich.

Der Bahnhof Brugg stellt einen wichtigen Knotenpunkt im regionalen Busnetz dar. Neben der Erschliessung des RAUMS BRUGG WINDISCH stellen verschiedene Regionalbuslinien die Anbindung aus den umliegenden Gemeinden (Unteres Aaretal, Reusstal, Birrfeld, Bözberg/Fricktal) an den Bahnhof Brugg sicher. Die meisten Buslinien verkehren im 30- oder 60-Min.-Takt. In der Hauptverkehrszeit weisen alle Linien mindestens einen 30-Min.-Takt auf.

Fuss- und Veloverkehr

Das Fusswegnetz im Siedlungsgebiet ist unterschiedlich dicht. Verschiedentlich bestehen Schwach- und Gefahrenstellen, die von der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch teilweise bereits angegangen werden. Ausserdem gibt es diverse Freizeitrouten und Wanderwege im RAUM BRUGG WINDISCH.

Der Veloverkehr wird teils im Mischverkehr und teils auf einer eigenen Infrastruktur geführt. Insbesondere die verkehrsberuhigten Quartierstrassen sind für den Veloverkehr von hoher Bedeutung. Punktuell bestehen Lücken im Netz; insbesondere die Hauptachsen sind für Velofahrer stellenweise unattraktiv.

Trennend für den Fuss- und Veloverkehr wirken die Aare, die Bahngleise und die stark befahrenen Hauptachsen.

4.5 Energie

Der Umgang mit der Energie (Energieeffizienz / Energieproduktion) gehört auch im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu den wichtigen Themen. 2006 hat der Grosse Rat eine Gesamtstrategie energieAARGAU festgelegt. Das kantonale Energiegesetz erlaubt es den Gemeinden, eine kommunale, behördenverbindliche Energieplanung zu erstellen (vgl. § 14 EnergieG).

Ziel ist, dass der RAUM BRUGG WINDISCH zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Steigerung der Energieeffizienz beiträgt und dass der Anteil erneuerbarer Energie ansteigt. Die nachhaltige Energienutzung bedingt Massnahmen in der Nutzungsplanung, beim Betrieb und der Gestaltung von Strassenräumen, beim Angebot des öffentlichen Verkehrs, bei der Infrastruktur des Fuss- und Veloverkehrs sowie in Form eines Parkplatzmanagements. Beide Gemeinden verfügen bereits über Konzepte zur kommunalen Energieplanung und leisten ihren Teil zur nachhaltigen Energienutzung. Die Gemeinde Windisch ist mit dem Label der Energiestadt ausgewiesen, das für eine fortschrittliche Energiepolitik auf Gemeindeebene steht. Die Stadt Brugg hat 2011 das Gremium «Energieeffizienz & Klimaschutz (EKS)» gegründet und möchte sich mit verantwortungsvoller Energieverwendung sowie gezieltem Energiesparen für den Klimaschutz einsetzen.

Gestützt auf die umfassende kantonale Gesetzgebung zum Thema Energie sind in der Bau- und Nutzungsordnung in einzelnen Zonen spezifische Festsetzungen definiert. Ausserdem werden im Rahmen der Gebietsplanung hinsichtlich der Anforderungen bei Sondernutzungs- und Gestaltungsplänen erhöhte Vorgaben zur Energie gemacht.

5 Grundlagen und Rahmenbedingungen

5.1 Bund und Kanton

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes (RPG), ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Damit werden Konflikte zwischen kommunaler Planung und Sachplänen oder Projekten des Bundes vermieden.

Für den RAUM BRUGG WINDISCH existieren spezifische Aussagen auf Bundesebene (Konzept- und Sachpläne). Die in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommene und am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) erfordert die Anpassung des kantonalen Richtplans, um wieder bundesrechtskonforme Vorgaben für die Nutzungspläne bereitzustellen.

Die Gesamtrevision passt die Ortsplanung an die gültige kantonale Gesetzgebung sowie an die kantonalen und regionalen Planungen an.

Konzept und Sachpläne

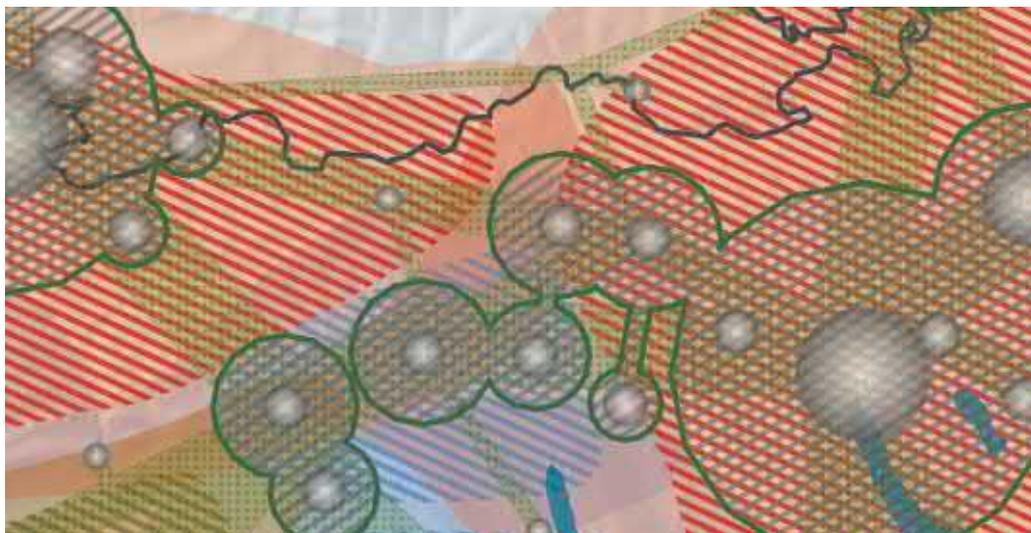


Abbildung 3: Kartenausschnitt Raumkonzept Schweiz (www.are.admin.ch/raumplanung)

Das Raumkonzept Schweiz ist ein Orientierungsrahmen und eine Entscheidungshilfe für die künftige Raumentwicklung der Schweiz (Verabschiedung 2012 vom Bundesrat, die Konferenz der Kantonsregierungen [KdK], den Schweizerischen Städteverband [SSV] und den Schweizerischen Gemeindeverband [SGV]). Die Gemeinden Brugg und Windisch befinden sich gemäss Strategie 1 dieses Konzepts in einem inneren Bereich des Metropolitanraums und werden als Kleinstädtisches Zentrum bezeichnet. Als ein wichtiges Ziel wird der Ausbau bestehender Kooperationen in funktionalen Räumen bezeichnet. Ausserdem liegen die Gemeinden Brugg und Windisch gemäss Strategie 3 des Konzepts im Einzugsgebiet grossstädtischer Zentren, die kontrolliert erschlossen werden sollen. Weitere Ziele sind die Optimierung des Agglomerationsverkehrs und die Behebung der Konflikte zwischen Transit, nationalem Verkehr und regionaler Erschliessung.

Raumkonzept Aargau

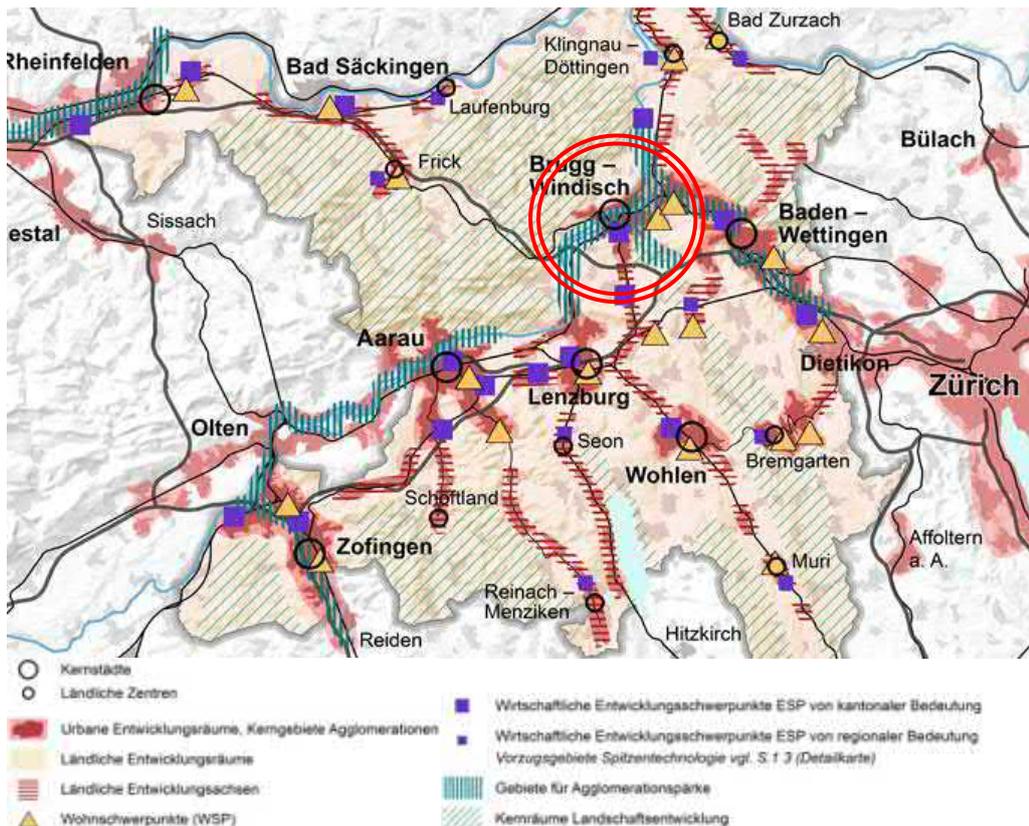


Abbildung 4: Raumkonzept Kanton Aargau (www.ag.ch)

Das Raumkonzept des Kantons Aargau ist Teil des Richtplanbeschlusses des Grossen Rats vom 22. Juni 2012. Es bezeichnet funktionale Räume mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten. Diese funktionalen Räume orientieren sich einerseits an der bisherigen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und bilden andererseits die gemeinsame Basis der anzustrebenden gesamträumlichen Entwicklung.

Der RAUM BRUGG WINDISCH bildet gemäss Raumkonzept (Abbildung 4: Raumkonzept Kanton Aargau (www.ag.ch)) eine Kernstadt sowie das Regionalzentrum Brugg-Windisch. Zusammen mit der Agglomeration ist die Kernstadt urbaner Entwicklungsraum und Motor der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Einerseits wird die Grösse und Stärke einer Kernstadt von ihrer Region mitbestimmt, andererseits befruchtet die Kernstadt ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Mit einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit lassen sich Synergien erzielen.

Als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (ESP) ist der RAUM BRUGG WINDISCH ausserdem ein wichtiger wirtschaftlicher Stützpunkt im urbanen Entwicklungsraum und in den ländlichen Entwicklungsachsen. Die Standortgemeinden sind entsprechend Nutzungseignung der Areale und ihrer Verkehrserschliessung für eine angemessene Entwicklung und die frühzeitige Planungsvorbereitung verantwortlich. Dabei soll die Bildung regionaler Branchenschwerpunkte unterstützt werden. Die ESP-Gebiete «Brugg-Windisch Vision Mitte», «Brugg-Windisch West» und «Brugg-Windisch Rütene» eignen sich für produzierende und verarbeitende Nutzungen.

Kantonaler Richtplan (KRP)

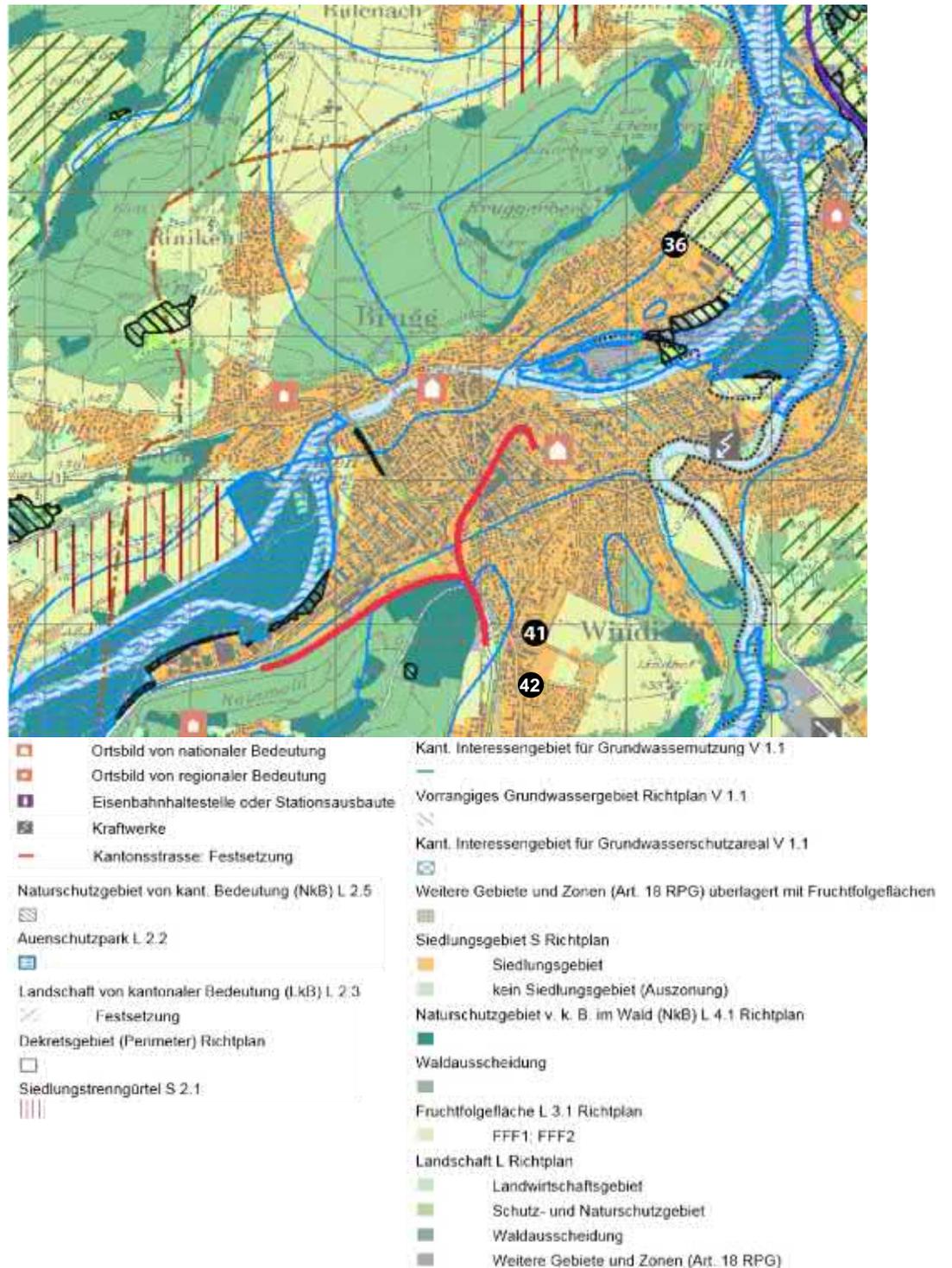


Abbildung 5: Planausschnitt Kantonaler Richtplan-Gesamtkarte, 2015 (www.ag.ch/agis)

Der vom Grossen Rat am 20. September 2011 erlassene Richtplan des Kantons Aargau koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinde. Mit den Richtplänen werden die verschiedensten Aufgaben und Projekte aus den Bereichen Siedlung, Landschaft und Mobilität koordiniert. Die Koordination soll helfen, Nutzungskonflikte zu vermeiden. Das revidierte RPG ist seit 1. Mai 2014 in Kraft und erfordert entsprechende Anpassungen beim Kantonalen Richtplan (KRP). Der Grosse

Rat des Kantons Aargau hat im Frühling 2015 die entsprechenden Richtplankapitel beschlossen und der Bundesrat genehmigte diese im Jahr 2017.

Der KRP des Kantons Aargau ist bei der Revision der Nutzungsplanung vollumfänglich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Richtplaninhalte und die planerischen Festsetzungen.

Die Einträge des KRP sind für den RAUM BRUGG WINDISCH unter anderem bezüglich Siedlungsgebiet von zentraler Bedeutung. Zudem scheidet der KRP zwischen Umiken und Unterbözberg einen Siedlungstrenngürtel (vgl. Abbildung 5, rote Schraffur) aus. Gemäss der KRP-Anpassung des Siedlungsgebiets werden im RAUM BRUGG WINDISCH drei mögliche Siedlungserweiterungen festgesetzt (vgl. Abbildung 5, Nrn. 36, 41 und 42). Das eine Gebiet befindet sich im Gebiet Aegerte (Nr. 36) in der Stadt Brugg und kann Erweiterungsmöglichkeiten für Arbeitsnutzungen bieten. Das andere Gebiet befindet sich beim Gebiet «Im Winkel/Letten» (Nr.41 / 42) in der Gemeinde Windisch und weist Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen in Abstimmung mit der Landschaft auf. Im RP sind die Bedingungen festgehalten, unter denen die Siedlungserweiterungen auch tatsächlich eingezont werden können.

In Bezug auf die Innenentwicklung sind die Nutzungsplanung und die Erschliessungsprogramme so zu gestalten, dass Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 die Mindestdichte (Einwohner pro Hektar) erreichen. Für Kernstädte werden 70 Einwohner pro Hektar und für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine Mindestdichte von 90 Einwohnern pro Hektar vorgeschrieben.

Seit 2014 wird als Nachfolgeprojekt des Baldeggtunnels vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) das Konzept Ostaargauer Strassenentwicklung (OASE) erarbeitet, um die Regionen Baden/Wettingen und Brugg/Windisch vom hohen Verkehrsaufkommen zu entlasten sowie das Untere Aaretal besser ans Nationalstrassennetz anzubinden. Das Projekt OASE bezieht alle Verkehrsträger ein und zeigt neben Entlastungsvarianten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auch Lösungen für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr.

Im RAUM BRUGG WINDISCH stehen zwei Strasseninfrastruktur-Varianten als Alternativen im Vordergrund. Sie wurden in einem ersten Schritt als Zwischenergebnis in den Richtplan aufgenommen. Nach erfolgter räumlicher Abstimmung wird in einem zweiten Schritt nur eine Variante im Richtplan festgesetzt. Die alternativen Bestvarianten im RAUM BRUGG WINDISCH sind:

- Nordumfahrung Windisch tief mit Spange Aufeld, inkl. Stärkung Fuss- und Veloverkehr
 - Südostumfahrung Windisch mit neuer Aarequerung, inkl. Stärkung Fuss- und Veloverkehr
-



Abbildung 6: Beschlossene Richtplananpassung vom 27.6.2017 vom Grosse Rat, Quelle: Grosse Rat

Nachdem die Anhörung zum Richtplanverfahren im Sommer 2016 stattgefunden hat, wurde die Auswertung der Stellungnahmen durchgeführt. Am 27. Juni 2017 hat der Grosse Rat die Richtplanaufnahme der Ostargauer Strassenentwicklung (OASE) als Zwischenergebnis und das neue Richtplankapitel M 1.2 «Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostargau» beschlossen. Die Nutzungsplanung von RAUM BRUGG WINDISCH wurde, soweit dies mit den zur Verfügung stehenden Informationen möglich war, mit dem Projekt OASE abgestimmt. Noch ist offen, ob die Strassenlinienführungsvariante von der Zurzacherstrasse K112 in Richtung Süden sowie beim Gebiet «Im Winkel» Eingang in den Richtplan finden wird. Sobald die Strassenlinienvariante feststeht, erfolgt eine vertiefte Abstimmung mit der OASE.

Standort für Fahrende

In Entsprechung zum RELB wurde in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Gemeinden Brugg und Windisch eine Standortevaluation für Fahrende durchgeführt. Festzuhalten ist, dass bereits seit Jahren in Windisch ein Durchgangsort mit zwölf Stellplätzen besteht.

Im Rahmen der Evaluation wurden potenzielle Areale innerhalb der Bauzone gesucht, welche die Entwicklung des Regionalzentrums Brugg und Windisch nicht zu stark einschränken. Dabei zeigte sich, dass innerhalb der unbebauten Bauzonen keine Reserven für einen geeigneten Standort vorhanden sind. Die einzelnen Reserven in den Arbeitsplatzgebieten dienen der Steigerung der Arbeitsplatzregion und können keinen anderen Nutzungen zugeführt werden. Mit dem Entwicklungsschwerpunkt Wohnen sowie dem Verzicht der Einzonung im Gebiet Aegerte erfolgt eine Reduzierung der Arbeitsplatzflächen zu Gunsten der Wohnnutzung in diesem Raum. Ziel der beiden Gemeinden ist, den regionaler Wohn- und Arbeitsplatzstandort zu stärken, was wiederum die Verdichtung der vorhandenen Arbeitsplatzzonen nach sich zieht. Aus diesen Gründen konnte die Standortevaluation keinen zusätzlichen Standort für die Fahrenden ermitteln. Mit dem Durchgangsort in Windisch ist das Angebot im RAUM BRUGG WINDISCH für Fahrende abgedeckt.

Kantonales Wasserschlossdekret und Reussuferschutz-Dekret

1989 hat die Aargauer Kantonsregierung die Auenlandschaft mit dem Wasserschlossdekret geschützt. Das Gebiet gilt als eine Aue von nationaler Bedeutung und ist als Landschaft von nationaler Bedeutung bezeichnet.

Der Kanton Aargau hat 1966 den Abschnitt der Reuss mit ihren Ufern von Bremgarten (Au) bis zum Perimeter gemäss § 3 Abs. 1 des Wasserschlossdekrets im Mündungsbereich zur Aare mit dem Reussuferschutz-Dekret geschützt.

Die Dekrete werden entsprechend in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Im Sommer 2003 erfolgte eine Dekretsanpassung. Dabei wurden einerseits zwei Flächen aus der Naturschutzzone (Windisch/Brugg) entlassen: der Holzer-Platz und der Parkplatz des Waffenplatzes Brugg. Andererseits erfolgte neu die Festlegung einer Fläche Naturschutzzone, einer Naturschutzzone Auenwaldgebiet und einer Landschaftsschutzzone. Diese Änderungen hat der Grosse Rat am 1. Juli 2003 beschlossen. Die Zonenänderungen innerhalb des Perimeters erfolgten zugunsten der Natur. Damit liess sich die Gesamtbilanz im Sinn der Ziele des Wasserschlossdekrets positiv beurteilen.

In der Folge hätten die beiden Flächen der Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung aus dem kantonalen Richtplan gestrichen werden sollen. Dies ist bisher noch nicht erfolgt. **Mit der nun vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung wird der Antrag gestellt, dass der kantonale Richtplan in dieser Thematik durch den Regierungsrat fortgeschrieben wird, wie dies 2003 erfolgen sollte.**

Ortsbildschutz und Kulturerbe

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) stuft die Stadt Brugg und Königsfelden (Gemeinde Windisch) als Ortsbilder von nationaler Bedeutung und die Gemeinde Umiken als Ortsbild von regionaler Bedeutung ein. Der Legionärspfad, das Vindonissa-Museum und der Vindonissapark sind kulturelle Anziehungspunkte mit landesweiter Ausstrahlung. Ausserdem erfasst die Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) in Brugg und Windisch insgesamt 42 Objekte.

Archäologie

Mit dem Kulturgesetz von 1968 wurden Denkmalpflege und Archäologie als Kantonsaufgaben gesetzlich geregelt. Seit 1980 ist die Erhaltung von Kulturgütern, insbesondere von erhaltenswerten Ortsbildern, historischen Stätten und Baudenkmalern, Verfassungsauftrag. Brugg und Windisch verfügen über eine Vielzahl von archäologischen Fundorten, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt sind. Gemäss Schreiben der kantonalen Denkmalpflege im Winter 2017/18 sind die archäologischen Fundorte nicht mehr in der Nutzungsplanung orientierend darzustellen. Dafür stellt die Kantonsarchäologie im AGIS-Geoportal eine laufend aktualisierte und öffentlich zugängliche Online-Karte der archäologischen Fundstellen zur Verfügung.

Gefahrenkarte Hochwasser (Ausweisung Hochwassergefahrenzonen 1 - 3)

Der Hochwasserschutz gehört zur Grundaufgabe der Nutzungsplanung. Er wird in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer sowie raumplanerische Massnahmen und erst in zweiter Linie durch Wasserbau und Objektschutz gewährleistet. Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt auf, welche Gebiete in welchem Mass durch Überschwemmungen bedroht sind.

Die Hochwassergefahrenzonen dienen der planerischen Umsetzung des Hochwasserschutzes. Für den RAUM BRUGG WINDISCH liegt die Gefahrenkarte Hochwasser vor und wird entsprechend im Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt (vgl. § 31 bzw. 34 BNO und Kap. 6.4).

Gefahrenkarte

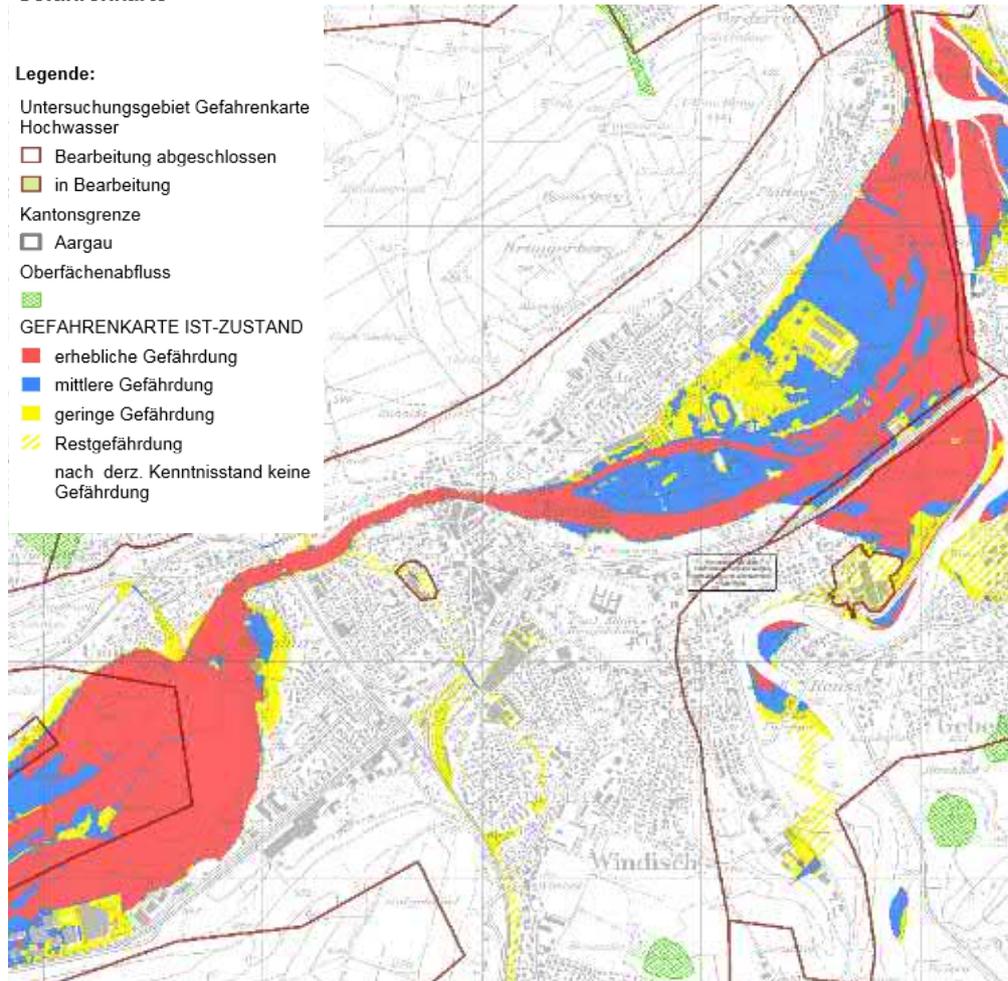


Abbildung 7: Gefahrenkarte (Quelle: www.ag.ch/agis, 2015)

Störfallvorsorge

Die Störfallvorsorge ist eine wichtige Aufgabe und gemäss Störfallverordnung primär Aufgabe der Verursacher. Die kantonale Raumplanung hat gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StfV) die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung und die Störfallvorsorge so aufeinander abzustimmen, dass möglichst keine neuen Risiken entstehen und keine Risikohöherung erfolgt.

Im Rahmen des Vollzugs der StfV bezeichnet die Vollzugsbehörde gemäss Artikel 11a Absatz 2 StfV bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann. Die Konsultationskarte dient als Informati-

onsquelle für die Abstimmung zwischen Nutzungsplanung und Störfallvorsorge. Sie ist bei allen raumwirksamen Planungstätigkeiten zu berücksichtigen.

Gemäss der Konsultationskarte des RAUM BRUGG WINDISCH ist u.a. im Bereich der Bahngleise, der von der Casinobrücke bis und mit Zürcherstrasse ein Konsultationsbereich ausgewiesen. Weiter ist das Betriebsareal der CHEMIA BRUGG als Konsultationsbereich ausgedehnt.

Werden in jenem Teil der Arbeitszone Rütene resp. im Quartier Altenburg/Bodenacker, der sich im Konsultationsbereich (= 100 Meter) um die Chemia Brugg AG befindet, Veränderungen der Personendichte beabsichtigt, sind vertiefte Risikoabklärungen vorzunehmen und Sicherheitsabstände festzulegen. Zu diesem Konsultationsbereich der Chemia Brugg AG gehören auf der gegenüberliegenden Seite der Aarauerstrasse u.a. die Zone WA3 in der 1. Bautiefe und W3 in den folgenden Bautiefen. Diese entsprechen bereits dem rechtskräftigen BZP. Eine Nachverdichtung ist im Rahmen der Gesamtrevision nicht vorgesehen.

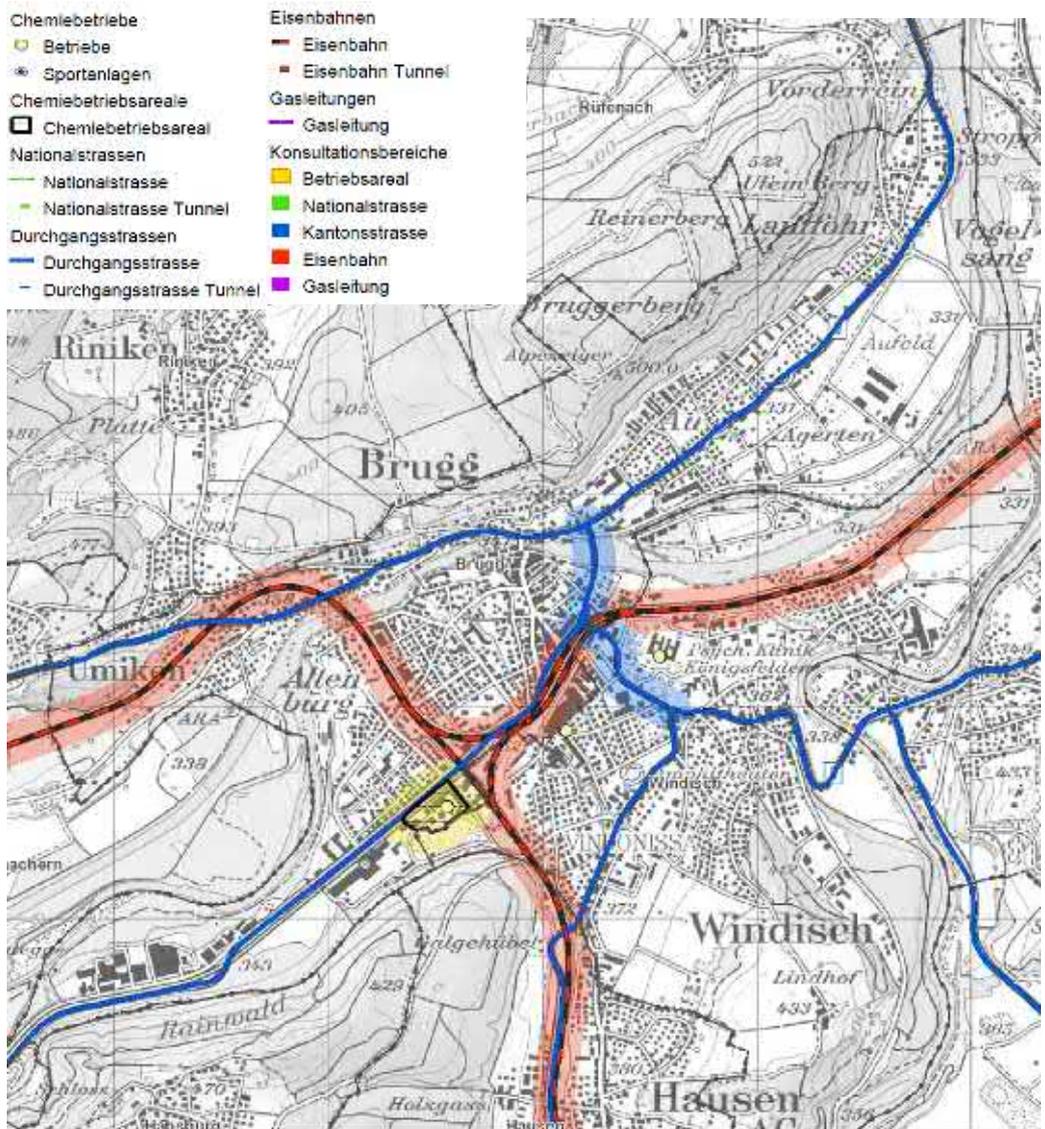


Abbildung 8: Konsultationskarte «Technische Gefahren» RAUM BRUGG WINDISCH (Quelle: AGIS, Chemierisikokataster, Februar 2016)

Kataster der belasteten Standorte

Im RAUM BRUGG WINDISCH werden gemäss Kataster der belasteten Standorte verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte ausgewiesen (vgl. Abbildung 9: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AGIS, Kataster der belasteten Standorte, Juni 2017)). Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind bei den ausgewiesenen Gebieten weitere Abklärungen durchzuführen. Es werden dafür projektbezogene abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

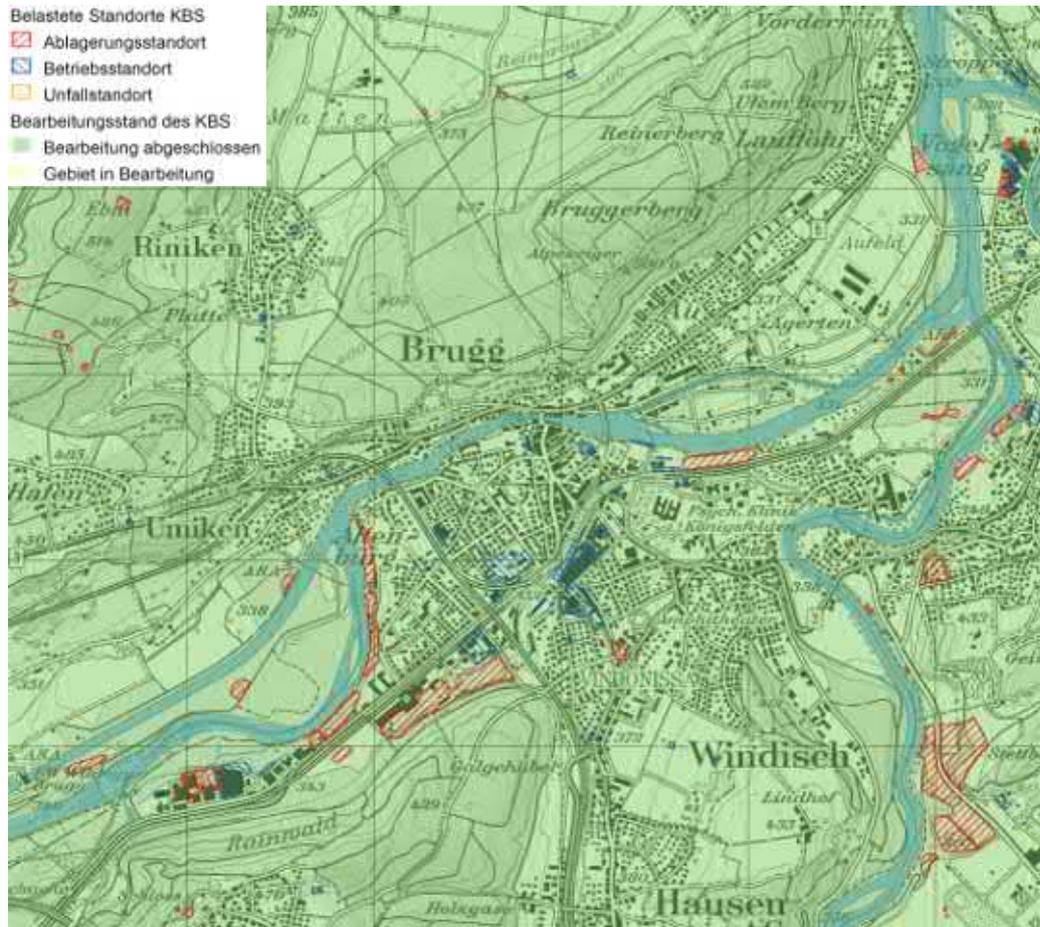


Abbildung 9: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AGIS, Kataster der belasteten Standorte, Juni 2017)

Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte und Bauinventar

Das Regionalzentrum RAUM BRUGG WINDISCH zeichnet sich durch ein grosses kulturelles Erbe aus. Im Rahmen der NuPla überprüft und aktualisiert die kantonale Denkmalpflege einerseits das Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte und andererseits – in Zusammenarbeit mit Brugg und Windisch – das Bauinventar (ehemaliges Kurzinventar), das die kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekte enthält. Beide Bauinventare wurden im Juli 2016 abgeschlossen und der Stadt bzw. Gemeinde zur Umsetzung in der NuPla übergeben.

In den Bauinventaren finden Objekte Aufnahme, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind.

Für die Grundeigentümer entfaltet das Bauinventar keine rechtsverbindliche Wirkung. Die entsprechende Umsetzung erfolgt mit den Festlegungen in der Nutzungsplanung durch die Gemeinde.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Auf dem Gemeindegebiet von Brugg und Windisch befinden sich mehrere Strassenabschnitte in historischem Verlauf mit viel Substanz. Diese wurden bei der Erarbeitung von NuPla und KGV berücksichtigt.

5.2 Region

Regionaler Planungsverband Brugg Regio

Als Teil der Region Brugg Regio ist bei der Gesamtrevision NuPla des RAUMS BRUGG WINDISCH das Regionalentwicklungskonzept (REK) vom 25. Juni 2015 zu berücksichtigen. Mit dem REK wurde eine Grundlage für die künftigen Raum- und Mobilitätsplanungen, die Standortförderung sowie weitere Themen von regionaler Bedeutung erarbeitet. Das REK definiert die Ziele der angestrebten Entwicklung in der Region und koordiniert raumplanerische Massnahmen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Mobilität, Wirtschaft, Bildung, Forschung, Kultur, Freizeit und Tourismus.

Gemeinsam mit Hausen und Gebenstorf bildet der RAUM BRUGG WINDISCH das Regionalzentrum. Die regionale Zusammenarbeit bei Planungen und Arealentwicklungen soll gestärkt werden. Die Verdichtung nach innen soll mit hoher Qualität erfolgen. Das Freiraumnetz im Siedlungsgebiet und die Zugänge zu den Naherholungsgebieten sind zu verbessern. Der zentral gelegene Bahnhof Brugg bildet einen attraktiven Arbeitsplatz-, Bildungs- und Dienstleistungsschwerpunkt, der sehr gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden ist.

Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Brugg Regio

Der Kanton unterstützt die Gemeinden und Regionen in der ökologischen Aufwertung der Landschaft und fördert den dezentralen Vollzug von Natur- und Landschaftsaufgaben. Das regionale Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) vom 21. November 2003 bildet die Grundlage und wurde im Rahmen des Mehrjahresprogramms Natur 2001 zusammen mit Brugg Regio bearbeitet. Für den Landschaftsraum 4, Brugg (Gemeinden Brugg, Umiken, Windisch und Hausen), liegen Ziele und Massnahmen zu den folgenden Bereichen vor:

- Erhalt und Förderung von Amphibien
- Erhalt und Förderung von Auen (Flussregenpfeifer, Biber)
- Förderung der Reptilien (u.a. Schlingnattern)
- Erhalt Trockenbiotope und Siedlungsgebiet

Landschaftsqualitätsprojekt LQP Brugg Regio

Ziel der Landschaftsqualitätsbeiträge ist, das Kulturland für die Erholungsnutzung und in ihrer ästhetischen Qualität aufzuwerten und so zur Standortattraktivität und zur Lebensqualität der Region beizutragen. Der Kanton hat das LQP dem Bund zur Prüfung eingereicht. Die definitive Beschlussfassung des Bundes mit den effektiven Massnahmen, für welche LQ-Beiträge eingefordert werden können, wurde im Frühling 2016 herausgegeben. Seither befindet sich das LQP Brugg Regio in der Umsetzung.

Agglomerationsprogramm Aargau-Ost

Der Bund hat erkannt, dass die Gemeinden in den Agglomerationen der Schweiz ihre Probleme nicht allein lösen können. Er hat bereits 2001 Ziele zur Agglomerationspolitik verabschiedet und damit die Grundlage für die sogenannten Agglomerationsprogramme geschaffen.

Das Agglomerationsprogramm ist ein Aktionsplan zur Umsetzung von Infrastrukturmassnahmen, die im Interesse einer ganzen Region stehen. Hauptanliegen des Bundes ist eine verbesserte Koordination zwischen Siedlungsentwicklung, Verkehr und Umwelt.

Derzeit laufen die Arbeiten am Agglomerationsprogramm der 3. Generation, die per 31. Dezember 2016 beim Bund einzureichen sind. Das Ziel der 3. Generation ist die Konsolidierung der Erkenntnisse aus der 1. und 2. Generation der Agglomerationsprogramme. Das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost der 2. Generation sieht für die Teilagglomeration Brugg-Windisch (Gemeinden Brugg, Windisch, Umiken, Riniken, Hausen, Mülligen, Birr, Lupfig, Birrhard) unter anderem die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Zurzacherstrasse (Massnahme A.2.01.MIV) vor und wird entsprechend in der Nutzungsplanung umgesetzt (vgl. Kap. 0 und § 8 BNO, Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums).

5.3 Stadt und Gemeinde

Der Stadtrat Brugg und der Gemeinderat Windisch geben mit den Legislaturzielen die Richtung der angestrebten Entwicklung vor. Die kommunalen Planungsgrundlagen – insbesondere der Entwicklungsrichtplan VISION MITTE (2006), die Stadtentwicklungsstrategie Brugg (2009), die Immobilienstrategie Windisch (2006), die rechtskräftigen Sondernutzungspläne, der Verkehrsrichtplan Brugg (1993), der Strassenrichtplan Windisch und die Landschaftsinventare – sind Grundlagen für die Gesamtrevision Nutzungsplanung, ohne dass der Bericht weiter auf sie eingeht. Weitere Planungsgrundlagen werden nachfolgend erläutert.

5.3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (RELB)

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung stützt sich auf das am 17. März 2015 vom Stadtrat Brugg und dem Gemeinderat Windisch beschlossene Räumliche Entwicklungsleitbild des RAUMS BRUGG WINDISCH. Das RELB ist als zukunftsweisende Entwicklungsstrategie der Region zu verstehen, die die Abstimmung zwischen Siedlung, Verkehr und Landschaft / Freiraum bis 2035 gewährleistet.

Im RELB wurden folgende vier Hauptziele der räumlichen Entwicklung definiert:

Der RAUM BRUGG WINDISCH verfolgt eine nachhaltige Gesamtentwicklung mit einer hohen Qualität der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsräume. Um dieses Ziel zu erreichen, gehen die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch die gemeinsame Stadtentwicklung aktiv an und streben nach einer starken, gemeinsamen Identität.

1. Der RAUM BRUGG WINDISCH bewahrt und stärkt seinen Charakter als attraktiver Wohn-, Bildungs- und Arbeitsstandort mit Ausstrahlung über die Kantonsgrenzen hinaus und fördert die kulturtouristische Nutzung. Das kulturelle Erbe wird bewahrt und die vielfältige Bautypologie gepflegt und weiterentwickelt.
 2. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden konsequent aufeinander abgestimmt. Das zukunftsfähige und attraktive Verkehrssystem der kurzen Wege dient allen Verkehrsteilnehmenden und ermöglicht die Erhöhung der Anteile von Fuss- und Veloverkehr. Es umfasst betrieblich optimierte Verkehrsnetze, gut gestaltete Strassenräume, ein effizientes und zweckmässiges ÖV-Angebot sowie ein engmaschiges Fuss- und Velowegnetz.
 3. Der RAUM BRUGG WINDISCH zeichnet sich durch die Naturwerte und die wertvollen Landschaften, ein reichhaltiges Angebot an Freiräumen sowie vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in und ausserhalb der Siedlung aus. Diese werden erhalten, gepflegt und weiterentwickelt.
 4. Die Nutzung der öffentlichen Liegenschaften erfolgt bedürfnisgerecht und unter
-

Berücksichtigung von wirtschaftlich und energetisch effizienten Aspekten. Mit der Förderung von Energiesparmassnahmen und erneuerbaren Energien setzt sich der RAUM BRUGG WINDISCH für die nachhaltige Energienutzung ein.

5.3.2 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr stützt sich auf § 54a BauG des Kantons Aargau. Er stimmt die erwartete Verkehrsentwicklung und die kommunale Nutzungsplanung miteinander ab. Damit können Verkehrsprobleme frühzeitig erkannt und geeignete Lösungen erarbeitet werden. Der KGV wird parallel zur Nutzungsplanung erarbeitet und besteht aus einem strategischen Teil, der im RELB dargelegt ist, sowie aus daraus abgeleiteten Massnahmen.

Der KGV soll die siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs fördern. Dabei werden Massnahmen zu den Bereichen ÖV, Fuss- und Veloverkehr, Parkierung Mobilitätsmanagement und zum Strassennetz erarbeitet. Ziel ist die Förderung eines effizienten und zweckmässigen Verkehrsnetzes

Der behördenverbindliche KGV wurde am 29. Mai 2017– durch den Stadtrat Brugg und den Gemeinderat Windisch beschlossen und anschliessend vom Kanton am 13. November 2017 genehmigt. Der KGV wurde per 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt.-

5.3.3 Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK)

Im Unterschied zu NuPla und KGV ist die Erstellung eines NLEK weder vom Bund noch vom Kanton vorgeschrieben. Um den Themen der Natur und Landschaft aber ein angemessenes Gewicht zu geben und sie mit der Siedlungsentwicklung abzustimmen, haben sich die beiden Gemeinden zur Erstellung des NLEK entschieden.

Auch das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) stützt sich auf das RELB. Das RELB deckt den strategischen Teil des Bereichs «Landschaft» ab.

Vorrangiges Ziel bei der Erarbeitung des NLEK ist, eine nachhaltige Entwicklung der Landschaft mit abgestimmten und umsetzbaren Massnahmen zu erreichen. Dafür müssen die Verantwortlichkeiten und zeitlichen Umsetzungshorizonte bekannt sein. Beteiligte müssen motiviert sein, Unterstützung durch die öffentliche Hand erfahren, den Sinn der Sache für sich erkennen und Anreize zur Umsetzung erhalten. Ziele des NLEK sind verbesserte Vernetzungen, die Schaffung neuer und der Erhalt bestehender Lebensräume, die Pflege der Natur im Siedlungsraum und der Schutz des Landschaftsbildes sowie die Gewährleistung attraktiver Naherholungsräume. Am 29. Mai 2017 wurde das behördenverbindliche NLEK durch den Stadtrat Brugg und den Gemeinderat Windisch beschlossen. Das NLEK wurde per 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt.

5.3.4 Natur- und Landschaftsinventare

Die Natur- und Landschaftsinventare der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch aus den Jahren 1986 bzw. 1984 wurden im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfassend aktualisiert. Die Überprüfung der Naturwerte auf Gemeindegebiet erfolgte gemeinsam mit der Landschaftskommission Brugg und der aktiven Arbeitsgruppe Natur und Landschaft Windisch in den Jahren 2014 / 2015. Die Inventare dienen als Grundlage für die Überarbeitung des Kulturlandplans.

5.3.5 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung – Arbeitszone Rütene

Die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Arbeitszone Rütene wurde aufgrund des Kantonsstrassenprojekts «K 128 Südwestumfahrung Brugg» sowie der aktuellen Entwicklungsziele von Brugg und Windisch durchgeführt. Die geplante Linienführung der

Südwestumfahrung hat Auswirkungen auf die beiden kommunalen Nutzungsplanungen von Brugg und Windisch. In der Regel werden solche Anpassungen im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen. Einzelne wesentliche Umzonungen bilden jedoch eine zwingende Voraussetzung für die bereits getroffenen vertraglichen Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern. Deshalb wurde das Teiländerungsverfahren vorgezogen und ist mit dem Kantonsstrassen-Bauprojekt und dem Umweltverträglichkeitsbericht abgestimmt.

Mit der neu geschaffenen Arbeitszone Rütene werden die Arbeitszonendefinitionen in Brugg und Windisch (vgl. § 25 bzw. 23 BNO und Kap. 7.3) gleichlautend beschrieben. Mit der Arbeitszone Rütene soll ein attraktives Arbeitsplatzgebiet mit hoher Wertschöpfung oder Innovation sichergestellt werden, das einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Bildungs- und Forschungsstandorts Brugg-Windisch leistet. Angestrebt wird eine hohe bauliche Dichte unter Wahrung einer guten Gesamtstruktur, die Architektur und Freiräume umfasst.

Die Teiländerung lag vom 24. November bis 23. Dezember 2014 öffentlich auf; anschliessend wurden die Einwendungen behandelt. Im Juni 2016 beschlossen die Einwohnerräte von Brugg und Windisch die Teiländerung und am 14.2.2018 wurde die Teiländerung genehmigt.

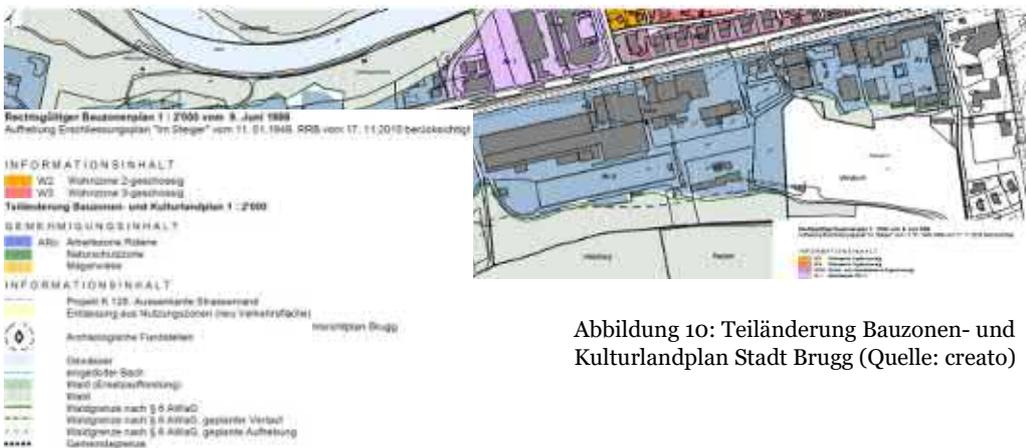


Abbildung 10: Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Stadt Brugg (Quelle: creato)

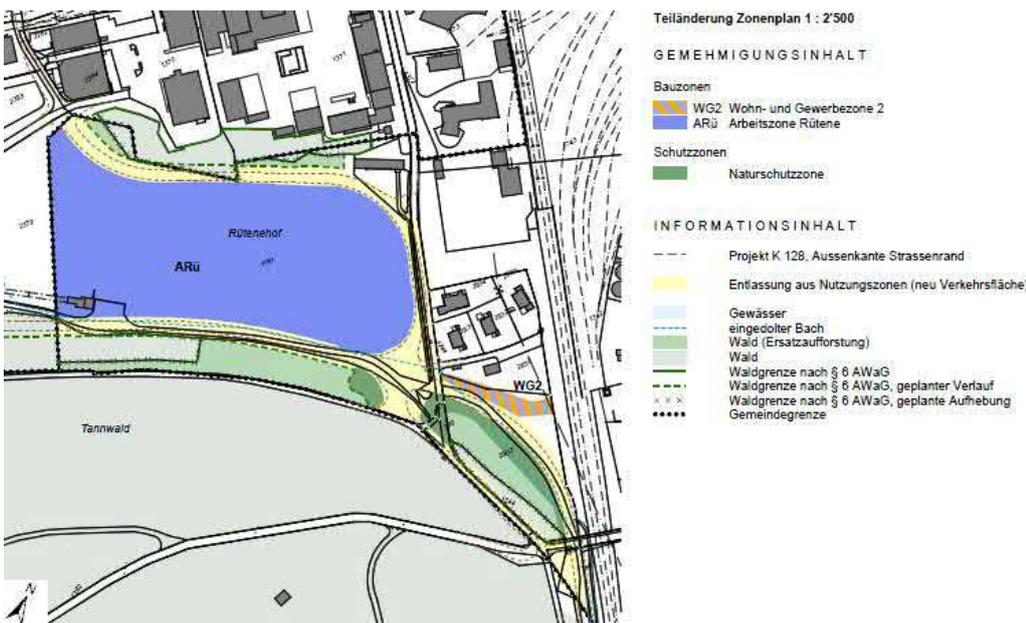


Abbildung 11: Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Gemeinde Windisch (Quelle: creato)

6 Schwerpunktthemen

6.1 Innentwicklungskonzept

Ausgangslage

95% der Wohn- und Mischzonen in Brugg und Windisch sind derzeit überbaut (Stand Ende 2015). Die Reserven reichen nicht aus, um die prognostizierten Einwohner bei gleichbleibenden Bebauungsdichten aufzunehmen. Im RELB ist deshalb festgehalten, dass eine qualitätsorientierte Entwicklung nach innen gefördert wird. Das RELB skizziert die Zielsetzungen der nachhaltigen Innentwicklung und definiert auf Grundlage eingehender Quartieranalysen 24 ausgewählte Verdichtungsgebiete.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Für die Umsetzung in der Nutzungsplanung sind die 24 im RELB definierten Innentwicklungsgebiete analysiert worden. Zentrale Kriterien für die Festlegungen im Bauzonenplan sind die Lage, die Art der Bebauung und Nutzung, die Freiräume und die Verkehrssituation. Ziel ist, Charakter und Identität des jeweiligen Gebiets zu erhalten und gleichzeitig Spielräume für eine qualitätsorientierte Erneuerung und Verdichtung zu schaffen. Um eine qualitätsorientierte, auf Lage und Charakter des Gebiets abgestimmte Verdichtung zu ermöglichen, werden drei Arten von Zonenänderungen bzw. Anpassungen der Bauvorschriften unterschieden:

- klassische Aufzoning
- überlagernde Nachverdichtungszone
- Möglichkeit der Nachverdichtung mit Gestaltungsplanpflicht

Für vier Gebiete sind diese unterschiedlichen Ansätze und die qualitativen sowie quantitativen Auswirkungen der angestrebten Verdichtung modellhaft untersucht und visualisiert worden (vgl. Anhang 2)

- Seidenstrasse / Fröhlichstrasse
- Im Winkel / Letten
- Klosterzelg
- Mitteldorf

Die Dokumentationen der vier daraus resultierenden Innenentwicklungskonzepte zeigen Kapazitätsberechnungen, verschiedene Einwohnerszenarien, empfohlene Zonenänderungen und mögliche Verdichtungsprinzipien unter Berücksichtigung der Verkehrssituation und verschiedener Parkierungsvarianten auf. In allen vier Mustergebieten ist der Istzustand einem konkreten Verdichtungsbeispiel gegenübergestellt, so dass Veränderungspotenzial und -auswirkungen anschaulich werden.

Aufgrund der vertieften Analysen und Konzeptstudien sind für die 24 im RELB definierten Verdichtungsgebiete Festlegungen in den Bauzonenplan eingeflossen, die die Förderung von Verdichtungsprojekten mit qualitätssichernden Vorschriften verbinden.

Zu bedenken ist dabei, dass die Nutzungsplanung auf 15 Jahre angelegt ist, die Transformationsprozesse, die zur Verdichtung 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 der Transformation sind die zentralen Herausforderungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Verdichtung.

6.2 Hochhauskonzept

Unter dem Aspekt der qualitätsorientierten Innenentwicklung ist im RELB die Erarbeitung eines Hochhauskonzepts als Handlungsfeld definiert. Konkret wird die Evaluation geeigneter Hochhausstandorte gefordert. Mit dem Konzept soll zukünftig den beiden Gemeinden bei potenziellen Projektanfragen/-gesuchen eine Beurteilungs- und Entscheidungshilfe zur Verfügung stehen.

Erarbeitet wurde das Hochhauskonzept für Brugg und Windisch vom Architektur- und Städtebaubüro Feddersen & Klostermann, Zürich.¹ Ausgehend von einer vertieften Analyse des Bestands bezeichnet das Konzept mögliche Standorte für neue Hochhäuser (vgl. Abbildung 15: Ausschlussgebiete und Hochhausstandorte gemäss Hochhauskonzept (Quelle: Feddersen & Klostermann) und Planungsrichtlinien, die bei der Planung und Projektierung eines Hochhauses zu berücksichtigen sind. Daneben definiert das Konzept auch jene Gebiete, in denen keine Hochhäuser gebaut werden sollen (Ausschlussgebiete) bzw. solche, in denen Hochhäuser unter gewissen Bedingungen realisiert werden können (empfindliche Gebiete).

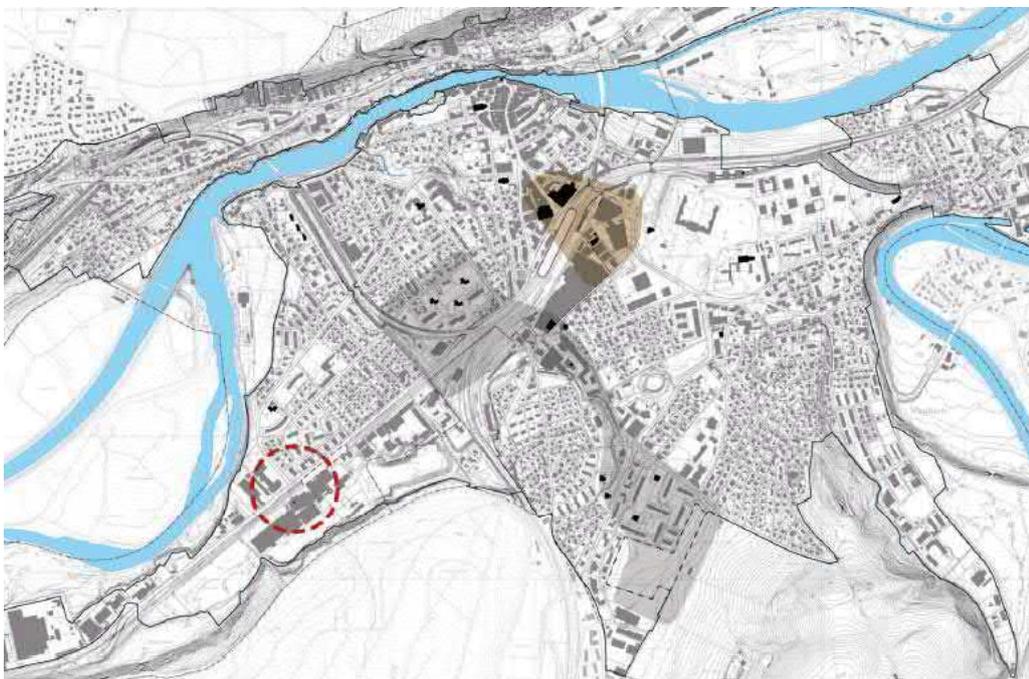


Abbildung 13: Kammern gemäss Hochhauskonzept (Quelle: Feddersen & Klostermann)

Das Hochhauskonzept im Raum Brugg Windisch geht von zwei – langfristig drei – Kammern aus, die sich beidseits der Bahngleise erstrecken (vgl. Abbildung 13: Kammern gemäss Hochhauskonzept (Quelle: Feddersen & Klostermann)). Die kleinere Klammer umfasst den Bereich der «Vision Mitte» und der Neumarkt-Überbauung mit ihrem urbanen Charakter. Die grössere Klammer um den Süssbach umfasst die bestehenden Wohnhochhaus-Landschaften und versucht, diese durch eine Ergänzung im Bereich der Kabelwerke, des Gleisdreiecks und im Gebiet Im Winkel in ein stadträumliches Ensemble zu integrieren. Die dritte Klammer befindet sich beim Gebiet Rütene, wo im Zusammenhang mit der potenziellen S-Bahn-Haltestelle langfristig ebenfalls Hochhäuser möglich sind. In der Höhe sollen die zukünftigen Hochhäuser eine Kote von 415 m ü. M. nicht überschreiten. Dies entspricht der Höhe des Aussichtspunkts

¹ Raum Brugg Windisch - Hochhauskonzept, Feddersen & Klostermann, Bericht vom 3. Juni 2016

beim Hexenplatz. Mit der Definition der geeigneten Gebiete und der Höhenbeschränkung wird eine Verdichtung der bestehenden Silhouette angestrebt, werden klare Schwerpunkte im Umfeld des Bahnhofs geschaffen und die peripheren feinkörnigen Wohnquartiere von starken Eingriffen verschont (vgl. Abbildung 14: Visualisierung Hochhauskonzept (Feddersen & Klostermann)).



Abbildung 14: Visualisierung Hochhauskonzept (Feddersen & Klostermann)

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die möglichen Hochhausstandorte parzellenscharf festgelegt und mit einer Richthöhe in m ü. M. versehen. Die planerische Festlegung basiert auf dem Plan im Hochhauskonzept (vgl. Abbildung 15: Ausschlussgebiete und Hochhausstandorte gemäss Hochhauskonzept (Quelle: Feddersen & Klostermann)). Die Ausschlussgebiete umfassen verschiedene Gebiete der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Dies sind vor allem die Alt- und Vorstadt von Brugg, Altenburg, der Klosterbezirk von Königsfelden, das Amphitheater, verschiedene Kleinwillen- und Arbeiterhausquartiere sowie Uferbereiche. In diesen Gebieten sind Hochhäuser mit dem Erhaltungsziel des ISOS nicht vereinbar und ausgeschlossen. 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 (z. B. Einpassung in Stadtkörper, Volumetrie, Bezug zum Aussenraum, Erschliessung). Das Hochhauskonzept dient dabei als Planungs- und Beurteilungsgrundlage für Brugg und Windisch.

Auf die Regelung für empfindliche Gebiete und den Standort Rütene wird vorderhand verzichtet. Falls weitere Hochhausstandorte definiert werden sollen, sind sie mittels separaten Verfahren (Teiländerung Nutzungsplanung) und auf der Basis der im Hochhauskonzept genannten Kriterien zu evaluieren.

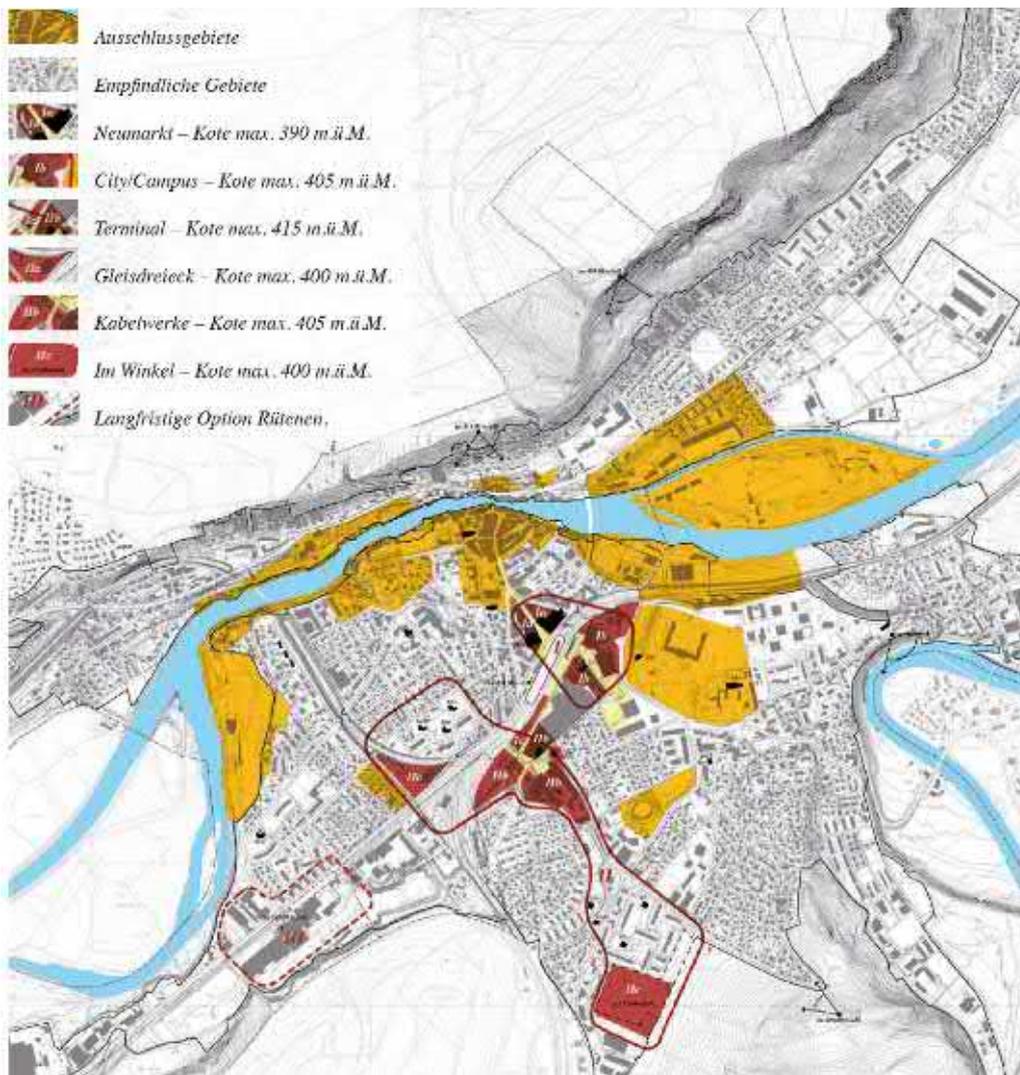


Abbildung 15: Ausschlussgebiete und Hochhausstandorte gemäss Hochhauskonzept (Quelle: Feddersen & Klostermann)

6.3 Altstadtreglement

Die Altstadt von Brugg ist als identitätsstiftendes Zentrum von grosser Bedeutung für den gesamten RAUM BRUGG WINDISCH. 2015 hielt das Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB) fest, dass für die Altstadt von Brugg ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten ist, das insbesondere die Nutzungsanforderungen (Lage und Qualität) sowie die Ansprüche an Bebauung (Dichte, Gestaltung), Freiräume und Verkehrssituation aufeinander abstimmt und definiert. Gleichzeitig formulierte 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), 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. Ergänzend dazu beinhaltet das Altstadtreglement das Verfahren zum Beratungs- und Bewilligungsprozess sowie Vorschriften zur Gestaltung von Bauten, Dach, Aussenraum und Reklamewesen. Es schliesst mit den Beiträgen und Gebühren sowie Schluss- und Übergangsbestimmungen.

6.4 «Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse Zielbild 2040+», Brugg



Abbildung 16: Gesamtplan Siedlung,
Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse
(Quelle: Architheke AG)

Für die Zurzacherstrasse vom Ortseingang Lauffohr bis zum Casino Knoten Brugg entstand vom Juli 2015 bis im Sommer 2016 im Auftrag der Stadt Brugg und des Kantons ein Entwicklungskonzept mit einem Zielbild 2040+. Dieses dient als Grundlage für die Gesamtrevision Nutzungsplanung. Erarbeitet wurde es von der Architheke AG, Brugg, Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Aarau und SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen. Das Entwicklungskonzept 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 das Entwicklungskonzept die Abstimmung der öffentlichen Interessen der Stadt Brugg und des Kantons Aargau. Wesentlich ist, die Schnittstelle und den Nutzen für den RAUM BRUGG WINDISCH sicherzustellen.

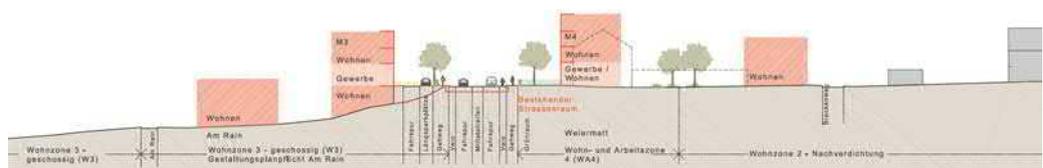


Abbildung 17: Schnittdansicht Quartier
Weiermatt (Quelle: Architheke AG)

6.5 Entwicklung Gebiet Aegerte

Ausgangslage

Gemäss RELB wurde im Gebiet Aegerte ein Entwicklungsschwerpunkt Wohnen ausgeschieden. Dies, um u.a. das prognostizierte Wachstum innerhalb des Regionalzentrums aufnehmen zu können. Ein weiteres Ziel ist, die Flächen für Arbeitsplatznutzungen in diesem Gebiet in gleicher Grösse zu erhalten. Derzeit setzt sich das Gebiet aus verschiedenen Zonen, etwa Wohn-, Misch-, Arbeits-, Freizeit-, Landwirtschafts- und einer Naturschutzzone, zusammen. Durch eine vielseitige Nutzung – Wohnen, Sport- und Freizeitanlagen, Bünten und nationale wie kantonale Velorouten – wird das Quartier belebt. Zudem ist am Rand das Militär angesiedelt. Aufgrund der Verdichtung bzw. Vergrösserung der Wohnzonen kann die Arbeitszone in ihrer Fläche nur mit einer Siedlungserweiterung erhalten werden. Im kantonalen Richtplan ist eine mögliche Siedlungserweiterung festgesetzt (vgl. 5.1. Kap. Kantonaler Richtplan). Sie bietet eine Erweiterungsmöglichkeit für Arbeitsnutzungen.

Im Rahmen der Revision wurden verschiedene Nutzungsanordnungen in Bezug auf Erschliessung und Nutzung überprüft. Zudem erfolgte die Abstimmung mit der parallel erarbeiteten Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse Zielbild 2040+. Die Erkenntnisse aus den beiden Konzepten sind in die Nutzungsplanung eingeflossen.

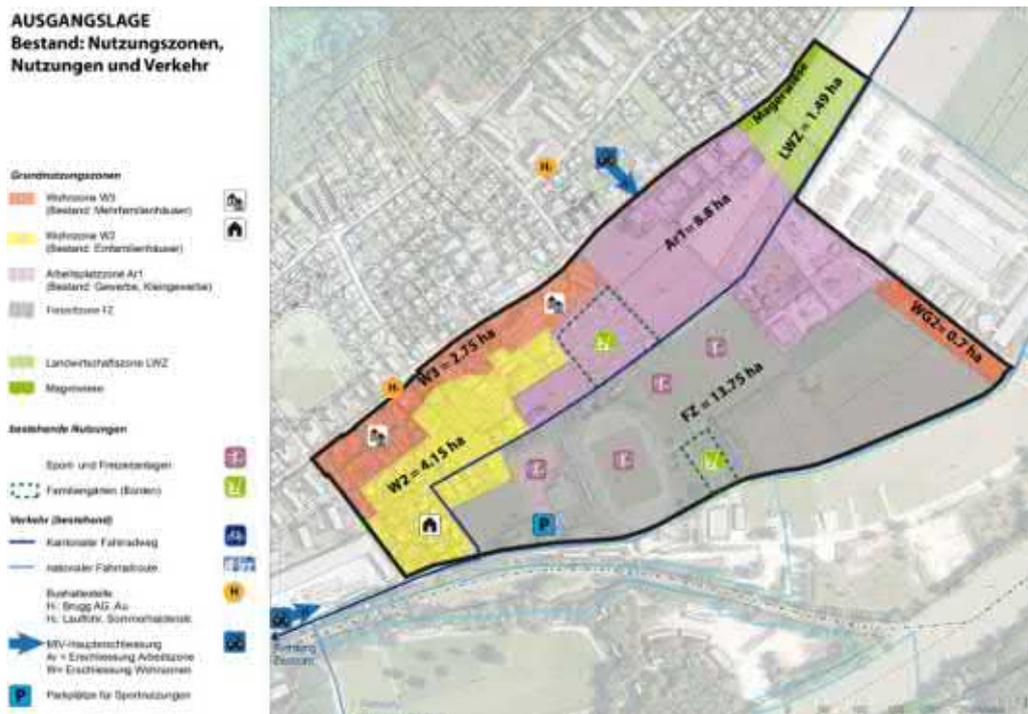


Abbildung 18: Ausgangslage Aegerte , Quelle: Metron)

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Entlang der Zurzacherstrasse soll neu verdichtetes Wohnen (W4 oder WA4) umgesetzt werden. Innerhalb der Siedlung zwischen Wohn- und Sportnutzung soll ebenfalls verdichtet werden. Die bestehende W2 wird aufgrund ihres dörflichen Charakters belassen. Weiter soll eine kleinere Fläche von der Freizeitzone in die Arbeitszone umgezont werden. Die militärischen Nutzungen bleiben unverändert erhalten. Gemäss NLEK sind die Flächen der Bünten innerhalb der Wohn- bzw. Arbeitszone zu erhalten.

Verzicht auf die Einzonung Aegerte

Gemäss der Richtplananpassung Siedlung wurde das Siedlungsgebiet Aegerte als Einzonungsgebiet unter der Bedingung festgesetzt, dass die eingezonte Fläche als Standort für Fahrende zu verwenden ist. Im Rahmen der Bereinigungen des Entwurfs aufgrund der kantonalen Stellungnahme, den Standort für Fahrende nicht umzusetzen, wurde auf die Einzonung verzichtet. Um weiterhin verdichtetes Wohnen entlang der Zurzacherstrasse gewährleisten zu können, wird an der Umzonung der Arbeitsplatzzone in die W3 festgehalten. Ausserdem wurde die überlagerte Schraffur für die Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums (§ 8 BNO) der Zurzacherstrasse im Bereich des Gebiets Aegerte überprüft und angepasst. Die Arbeitsplatznutzungen im Gebiet Aegerte bleiben in der bereinigten Zonierungskonstellation erhalten und die Innenentwicklung in den Arbeitsplätzen kann gefördert werden.

6.6 Geisseschache



Abbildung 19: Luftbild Geisseschache mit Gemeinde, Quelle: AGIS 2014

Auf dem Geisseschache treffen eine Vielzahl an Nutzungen – Militär, Freizeit / Erholung und Naturschutz – aufeinander. Seit Jahrzehnten funktionieren diese Nutzungen mit wenigen Einschränkungen nebeneinander. Der Geisseschache wird von Brugg und Windisch genutzt, liegt aber auf dem Gemeindegebiet von Windisch.

Die rechtskräftige Spezialzone Geisseschache, die sich auf Gemeindegebiet von Windisch befindet, dient dem Militär, der Freizeit / Erholung und dem Naturschutz.

Auf dem Geisseschache finden 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 nicht zonenkonform und gehören einer Bauzone zugeordnet.

Zu berücksichtigen bei der Überarbeitung sind verschiedene übergeordnete Planungsinstrumente wie das Raumplanungsgesetz, der kantonale Richtplan (Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald, Auenschutzgebiete) und das Wasserschlossdekret. Von Seiten Kanton wird eine konstruktive Lösung gefordert, sodass die Grossanlässe auch künftig bewilligt werden können.

Das Wasserschlossdekret wurde gemäss der Botschaft des Regierungsrats an den Grossrat im Jahr 2003 im Bereich des Holzerplatzes und des Militärparkplatzes ange-

passt. Die Fortschreibung des kantonalen Richtplans, basierend auf der Änderung im Jahr 2003, wird kombiniert mit dem Genehmigungsverfahren der Nutzungsplanung durchgeführt.

6.7 Abstimmung mit öffentlichen Infrastrukturen

Umzonungen Zone für öffentliche Bauten

In Abstimmung mit den jeweiligen Schulraumplanungen beider Gemeinden wurden Umzonungen in ausgewählten Zonen für öffentliche Bauten durchgeführt. Die Umzonungen setzen die Ziele der Schulraumplanung planerisch um und stützen sich auf den evaluierten Bedarf, der bei einigen Kindergartenstandorten nicht mehr vorhanden ist.

Siedlungserschließung

Die Zonierungen sind mit den Bevölkerungswachstumszielen der Gemeinden kompatibel und wurden im Zusammenhang mit der Siedlungserschließung überprüft:

Stadt Brugg:

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Brugg basiert auf dem BZP Brugg vom 14. Oktober 2015 und umfasst einen Planungshorizont von 15 Jahren. Relevante Änderungen, z.B. bei der Zonierung, werden bei den jährlich stattfindenden Nachführungen des GEPs angemessen berücksichtigt. Die Stadt Brugg weist gemäss dem aktuellem Generellen Wasserversorgungsprogramm (GWP) von 2012/2013 im Zusammenhang mit den aktuellen Bevölkerungsprognosen der BNO längerfristig genügend Kapazitätsreserven auf. Nebst dem Bevölkerungswachstum sorgen vor allem die Abgaben an andere Wasserversorgungswerke für einen erhöhten Wasserbedarf. Es wird jedoch erst kritisch, wenn Untersiggenthal den Wasserlieferungsvertrag kündigt und das Wasser von Vorhard nicht mehr gemischt werden kann.

Gemeinde Windisch:

Die Gemeinde Windisch verfügt gemäss GWP und GEP ebenfalls über ausreichende Kapazitäten. Die heutigen Berechnungsmodelle ergeben i.d.R. eine geringere Abwassermenge. Für das Einzugsgebiet «Im Winkel» wurde ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG erstellt (vgl. Kap. 7.3). Gemäss Erschliessungsprogramm sind aus heutiger Sicht keine neuen Hauptleitungen für die Erschliessung des Gebiets nötig (vgl. Erschliessungsprogramm vom 19. Februar 2018)

6.8 Planungsmehrwert

Die kantonale Regelung zur Mehrwertabgabe ist mit dem revidierten Baugesetz (§ 28a BauG) am 1. Mai 2017 in Kraft getreten. Die BNO sieht eine Mehrwertabgabe vor (vgl. Kap. 7.2 und § 4 BNO).

Das Verfahren zum Abschluss von Verträgen ist im kantonalen Baugesetz nicht 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 die Verträge auszugestaltet sind, um das Gebot der Gleichbehandlung einzuhalten. Zudem ermöglicht ein solches Vorgehen, die Verhandlungsmasse etwas einzuschränken.

Planungsmehrwert bei Hochhäusern und Gestaltungsplänen

Neben den Einzonungen, Auf- und Umzonungen kommt bei den Hochhäusern und Gestaltungsplänen ein Abgabetatbestand nach § 4 BNO zum Tragen (Steigerung Verkehrswert um mehr als 30%). Die Gemeinderäte sind berechtigt, für Gestaltungspläne eine Mehrwertabgabe mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern abzuschliessen.

Einzonungen

Bei Neueinzonungen ist es den Gemeinden gemäss § 28a BauG erlaubt, einen Abgabesatz von 20% festzulegen. Die Gemeinden können diesen Ansatz auf 30% erhöhen. Vor der öffentlichen Auflage sind beim kantonalen Steueramt Schätzungen in Bezug auf den Abgabetatbestand erhältlich zu machen. Bei der öffentlichen Auflage orientiert der Gemeinderat über die Schätzungen des kantonalen Steueramtes betreffend Höhe der Entschädigung in Bezug auf die betroffenen Grundstücke (§ 28b BauG). In diesem Kontext ist auf die beabsichtigte Verfügung von Überbauungsverpflichtungen hinzuweisen. Nach Rechtskraft der neuen BNO erlässt der Gemeinderat die Abgabeverfügung mit Rechtsmittelbelehrung. In dieser Verfügung kann auch die Überbauungsverpflichtung enthalten sein.

Bei Einzonungen ist die Abschöpfung des Planungsmehrwerts unterschiedlich vorgesehen. Die Gemeinde Windisch sieht gemäss § 4 Abs. 1 BNO eine Erhöhung des Mehrwerts bei Neueinzonungen auf 30% vor. Die Stadt Brugg verzichtet auf die entsprechende Erhöhung, so dass der kantonale Wert von 20% zum Tragen kommt.

Die ausgleichspflichtigen Einzonungen sowie die Höhe des Ausgleichs können den separaten Tabellen des Departements Finanzen und Ressourcen, Kantonales Steueramt, Grundstückschätzung vom 5. Dezember 2017 entnommen werden (separate Beilage).

Einzonungen Stadt Brugg

Von den Neueinzonungen in Brugg sind überwiegend Umzonungen von OeBA-Flächen betroffen. Diese OeBA-Grundstücke unterlagen bisher einem Bauverbot oder waren nur für öffentliche Zwecke zugelassen, obwohl diese sich innerhalb der Bauzone befanden. Diese Umzonung von OeBA-Flächen wird hinsichtlich der Mehrwertabschöpfung der Einzonung gleichgestellt. Weiter ist die Einzonung einer Naturschutzzone Magerwiese in die W2 vorgesehen.

Im Folgenden werden die Einzonungen aufgelistet und im Plan «Übersicht Mehrwertabgleich - Einzonungen» mit roten Flächen dargestellt:

Nr.	Gebiet	alt	neu	Parzellen	Zeithorizont Überbauung
1	Langmatt-Erlenweg	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB/Wohnzone 3 (W3))		4092	5 Jahre
2	Weiermatt	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB/Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5))		201	10 Jahre
3	Brunnenmühleweg	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB/Wohnzone 3 (W3))		84	überbaut
4	Biländer - Hummelweg	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB/Wohnzone 4 (W4))		778	10 Jahre
5	Lauffohr - Dorfstrasse	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB/Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2))		4045	überbaut
6	Mülihalde	Magerwiese (MW)	Wohnzone 2 (W2)	5104	überbaut

Tabelle 3: Einzonungen der Stadt Brugg

Einzonungen Gemeinde Windisch

In der Gemeinde Windisch wird neben den Einzonungen der OeBA-Grundstücke das Gebiet «Im Winkel» eingezont (vgl. Kap. Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets

(§§ 13 bis 31 bzw. 34 BNO). Die von der Einzonung betroffenen Grundstücke sind wie folgt aufgelistet und im Plan «Übersicht Mehrwertabgleich - Einzonungen» mit roten Flächen dargestellt:

Nr.	Gebiet	alt		neu		Parzellen	Zeithorizont Überbauung
7	Winkel	Landwirtschaftszone (LW)		Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	562	10 Jahre	
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	565		
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	550		
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	551		
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	585		
8	Winkel	Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 4 (W4)	562	10 Jahre	
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 4 (W4)	2555		
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 4 (W4)	2684		
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 4 (W4)	550		
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 4 (W4)	565		
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 4 (W4)	566		
9	Winkel	Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 3 (W3)	586	10 Jahre	
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 3 (W3)	1409		
		Landwirtschaftszone (LW)		Wohnzone 3 (W3)	1410		
10	Klosterzelg - Römerstrasse	Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)	2428		überbaut
11	Dorfkern - Dohlenzelgstrasse	Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Zentrumszone Windisch (ZeW)	1291		überbaut
12	Bühl - Bühlweg	Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	928	10 Jahre	
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	933		
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	926		
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	929		
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	930		
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	931		
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	932		
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	934		
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	935		
13	Unterdorf - Kita Dorfstrasse	Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Kernzone	1001		überbaut
14	Untere Klosterzelgstr.	Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	1288		überbaut
15	Dorfzentrum	Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Zentrumszone Windisch (ZeW)	1889		überbaut
16	Dohlenzelg	Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	2552		überbaut
		Zone für die öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA)		Wohnzone 2 (W2)	358		
17	Geisseschache	Spezialzone Geisseschache (SG)		Grünzone (Gr)	1578		-

Tabelle 4: Einzonungen der Gemeinde Windisch

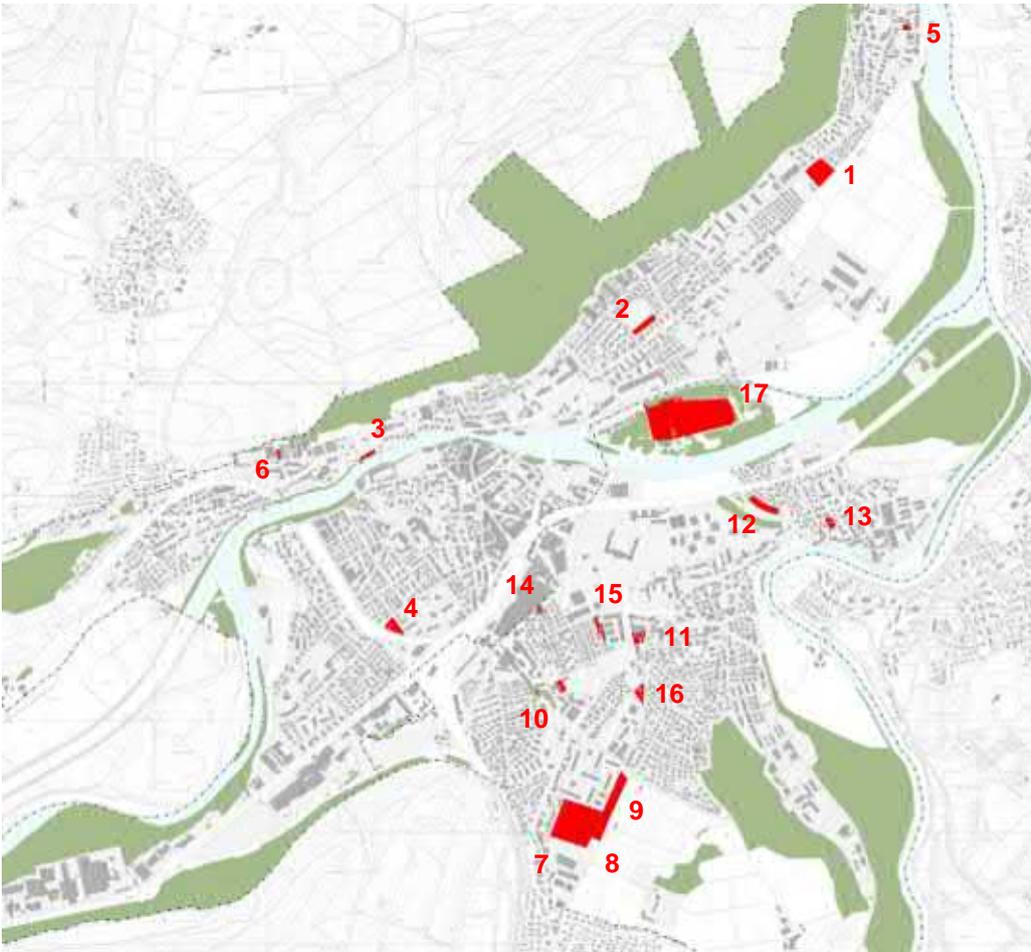


Abbildung 20: Einzonungen, Quelle: metron

Auf- und Umzonungen

Mit Auf- und Umzonungen kommt die Mehrwertabschöpfung erst ab einer Wertsteigerung des Grundstücks um 30% zum Tragen. Für den Abgabetatbestand der Auf- und Umzonungen werden verwaltungsrechtliche Verträge benötigt. Diese Verträge werden vor der öffentlichen Auflage abgeschlossen. Das Verfahren über die Auf- und Umzonungen ist nicht im BauG geregelt. Die Gemeinden haben sich dafür ausgesprochen, eine verwaltungsinterne Richtlinie des Stadtrats bzw. Gemeinderats zu erlassen. Diese Richtlinie hält fest, nach welchen Kriterien die Verträge auszugestaltet sind, um das Gebot der Gleichbehandlung einzuhalten. Zudem ermöglicht ein solches Vorgehen, die Verhandlungsmasse etwas einzuschränken.

Auf- und Umzonungen Stadt Brugg

Die von der Auf- und Umzonung betroffenen Grundstücke sind:

Nr.	Gebiet	alt	neu	Parzellen
1	Weiermatt - Zürcherstrasse	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)	1920
		Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)	1921
		Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)	1929
2	Gewerbegebiet zwischen den Eisenbahnlinien Brugg	Arbeitszone 1 (Ar1)	Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)	774
		Arbeitszone 1 (Ar1)	Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)	1829
3	Gleisfeld	Arbeitszone 2 (Ar2)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	747
		Arbeitszone 2 (Ar2)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	745
		Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	2190
4	Rinikerächer	Freizeitzone (FZ)	Arbeitszone 1 (Ar1)	4226

Tabelle 5: Auf- und Umzonungen Stadt Brugg

Auf- und Umzonungen Gemeinde Windisch

Die von der Auf- und Umzonung betroffenen Grundstücke sind:

Nr.	Gebiet	alt	neu	Parzellen
5	Oelacker	Wohnzone 1 (W1)	Wohnzone 3 (W3)	2128
		Wohnzone 1 (W1)	Wohnzone 3 (W3)	2688
6	Untere Klosterzelgstr.	Wohnzone 2 (W2)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	1946
7	Gleisfeld	Industriezone (I)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	624
		Industriezone (I)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	1636
		Wohnzone 2 (W2)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	1637
		Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) / Industriezone (I)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	1743
		Industriezone (I)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	2093
8	Campus - Zürcher-/Gaswerkst	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	Zone Campus (ZC)	1816
		Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	Zone Campus (ZC)	1819
		Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	Zone Campus (ZC)	2227
9	Im Winkel	Wohnzone 3 (W3)	Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	2444
		Wohnzone 3 (W3)	Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	2477
		Wohnzone 3 (W3)	Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	2818

Tabelle 6: Auf- und Umzonungen Gemeinde Windisch

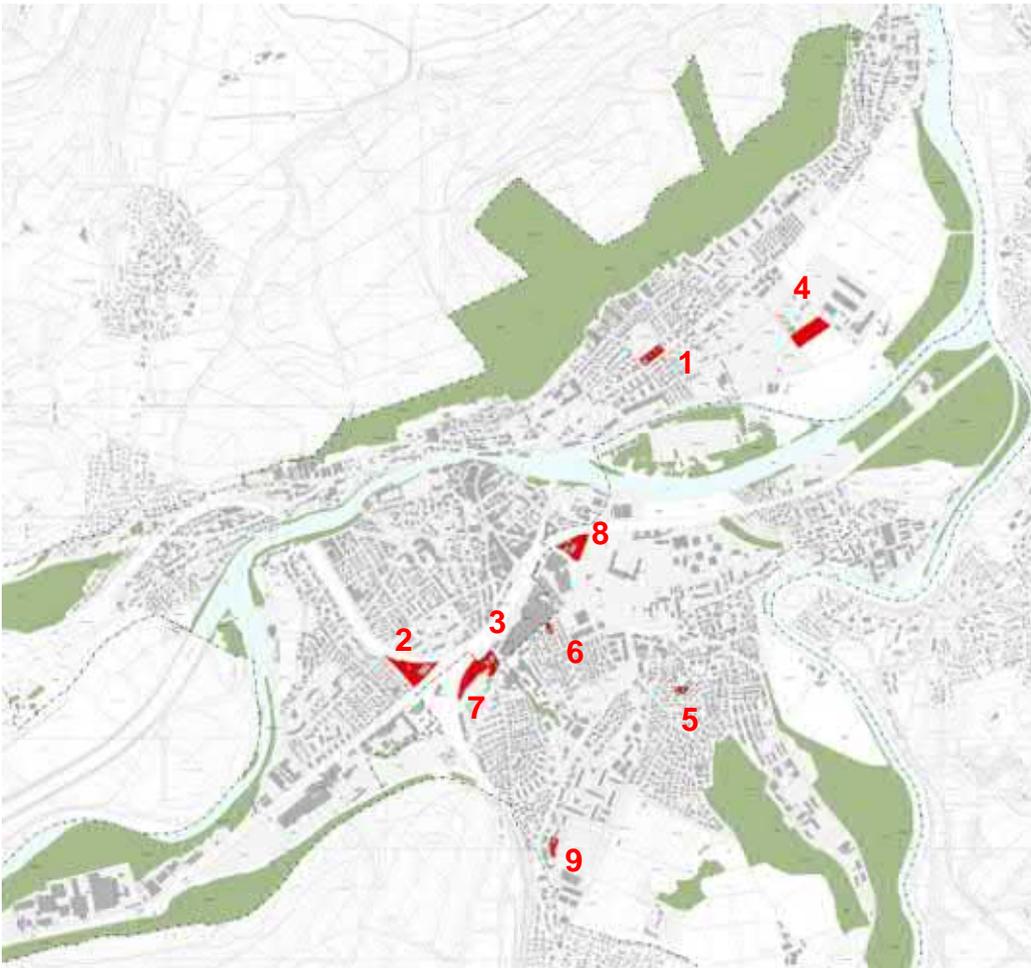


Abbildung 21: Übersicht Auf- und Umzonungen, Quelle: metron

7 Änderungen der Nutzungsplanung

In diesem Kapitel werden die vorgesehenen Änderungen der Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) von Brugg und Windisch erläutert und anhand von Planausschnitten und Bildern veranschaulicht. Damit sind die Revisionsinhalte für die interessierte Bevölkerung möglichst verständlich und nachvollziehbar dargestellt. Den kantonalen Fachstellen dient dieses Kapitel als zentrale Beurteilungsgrundlage.

Der Aufbau des Kapitels richtet sich nach der Reihenfolge der Paragraphen in der BNO. Die Bestimmungen zu Brugg und Windisch werden parallel erläutert. Anpassungen am Bauzonen- (BZP) bzw. Kulturlandplan (KLP) werden beim zugehörigen Paragraphen der BNO erklärt. Wenn nicht speziell darauf hingewiesen wird, gelten die Aussagen für beide Gemeinden.

Die beiden BNO sind in einer synoptischen Darstellung vollständig aufgeführt, um den direkten Vergleich der Bestimmungen zu ermöglichen. Die planerischen Änderungen werden in einem separaten Plan (Plan der Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan, Massstab 1:5000) dargestellt.

7.1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht (§§1 und 2 BNO)

Die Bestimmungen der BNO gelten für das ganze Gemeindegebiet, d.h. Bau- und Nichtbaugelände (§ 1 BNO). Übergeordnetes kantonales bzw. eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten (u. a. Baugesetz [BauG], Bauverordnung [BauV], Umwelt-, Gewässer-, Lärmschutz, Wald, Störfall etc.).

7.2 Raumplanung

Die Bestimmungen des Kapitels Raumplanung sind zentral für die innere Siedlungsentwicklung bzw. für die Förderung der Siedlungsqualität gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG. Dabei werden die bestehenden Instrumente, z. B. die Sondernutzungsplanung (§ 9 BNO), durch neue ergänzt.

Weil Planen und Bauen komplexe Prozesse sind, lassen sich nicht für alle Fälle massgeschneiderte Bauvorschriften definieren. Den Gemeinden bleibt somit von Fall zu Fall ein grosser Ermessensspielraum bei der Behandlung und Prüfung von Planungen bzw. Baugesuchen. Um hier mehr Klarheit und Verlässlichkeit zu schaffen, werden in § 3 BNO neu *Planungsgrundsätze* definiert. Diese sind als *massgebender Beurteilungsmassstab verbindlich*, d.h. sie finden sowohl bei Planungen als auch bei Baugesuchen eine direkte Anwendung.

Die aufgeführten Planungsgrundsätze sind aus dem Räumlichen Entwicklungsbild RAUM BRUGG WINDISCH (RELB) übernommen worden. Durch ihre Übernahme wird der inhaltliche Zusammenhang zwischen dem strategischen Instrument RELB und BNO nachvollziehbar.

Die Kantone sind angehalten, die gesetzlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass Planungsmehrwerte abgeschöpft und zweckmässig eingesetzt werden können. Seit 1. Mai 2017 ist die Mehrwertabschöpfung im BauG des Kantons Aargau (§ 28a BauG) verbindlich geregelt, es werden jedoch nur die minimalen Vorgaben des Bundes kantonsweit umgesetzt. Den Gemeinden bleibt überlassen, ob sie weitergehende Vorschriften

erlassen. Die kantonale Regelung zur Mehrwertabgabe erlaubt es den Gemeinden, einen Abgabesatz von 20 bis 30% festzulegen. Die BNO der Gemeinde Windisch macht von dieser Möglichkeit Gebrauch (§ 4 Abs. 1 BNO Windisch). Bei Neueinzonungen wird eine Mehrwertabgabe von 30% definiert. Diese liegt um 10% höher als die Minimalvorgabe des Bundesgesetzes.

Die Abgabepflicht dehnt sich auch auf Auf- und Umzonungen aus (§ 4 Abs. 1 BNO Brugg resp. § 4 Abs. 2 BNO Windisch). Fällig wird sie in diesen Fällen aber erst dann, wenn der Wert des Grundstücks um wenigstens 30% steigt. Die Mehrwertabgabe von 20% bei Auf- und Umzonungen ist mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrages mit den Grundeigentümern zu regeln. Die Details zum Vollzug können die Gemeinden in einer spezifischen Richtlinie regeln, die beispielsweise Kriterien zur Ausgestaltung der Verträge beinhaltet. Diese neue Regelung orientiert sich an der rechtskräftigen Definition der Planungs- und Minderwertbestimmungen innerhalb der bestehenden BNO beider Gemeinden.

Die kantonalen Vorschriften (Richtplan und BauG) fordern eine innere Siedlungsentwicklung und die verdichtete Bauweise. Ein entsprechender Grundsatz soll mit dem neuen § 5 BNO auch auf kommunaler Ebene definiert werden. Bauland ist zukünftig *optimal* auszunützen. Eine Bauweise in Etappen bleibt damit möglich. Die Bewilligung von Neubauten kann jedoch verhindert werden, wenn sich die verbleibende Fläche nicht mehr zonenkonform überbauen lässt. Ausnahmewilligungen können gemäss § 67 BauG erteilt werden. Der Absatz 3 wird ersatzlos gestrichen.

Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch sowie die Fachplanenden haben sich bereits bei der Erarbeitung des RELB intensiv mit dem Thema der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt. Dies führte zu einer differenzierten Verdichtungsstrategie, die mit unterschiedlichen Massnahmen umgesetzt wird (Gebiete für Nachverdichtung, Hochhausstandorte, Sondernutzungsplanung, angepasste Baumasse, Erneuerungszonen usw.).

Mit der neuen BNO werden *Gebiete für die Nachverdichtung* definiert und im Bauzonenplan bezeichnet. Dabei handelt es sich um gewachsene Siedlungsstrukturen, die unter Wahrung ihres ursprünglichen Charakters sanft verdichtet werden sollen. Wo der Wohnungsbestand in diesen Gebieten im Vergleich zu heute erhöht wird, profitieren die Grundeigentümer von verschiedenen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (zusätzliches Vollgeschoss, höhere Ausnützungsziffer, geschlossene Bauweise). Neben dem erhöhten Wohnungsbestand ist auch die Einhaltung weiterer Kriterien (Wohnqualität, Gestaltung, Einordnung ins Ortsbild, Prüfauftrag zum Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbände) massgebend.

Für unterschiedliche Quartiere wurden verschiedene Verdichtungsstrategien untersucht (vgl. Kap. 5.3.8). Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Bauzonenplan (Abgrenzung der Gebiete für Nachverdichtung) bzw. die BNO (Regelungen in § 6 BNO) eingeflossen.



Abbildung 22: Ausschnitt Änderungsplan mit Nachverdichtungsgebiet (Auszug, weiss schraffiert), Perimeter Klosterzelg

Im Bereich des Gleisfeldes wird die Industriezone in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) umgezont. Zudem wird eine gemeindeübergreifende Gestaltungsplanpflicht mit eigenen Zielvorgaben überlagert. Diese fordern eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von urbaner Qualität.



Abbildung 23: Ausschnitt Änderungsplan mit Wohn- und Arbeitszone 3 und überlagertem Gestaltungsplan

Im Bereich Untere Reutenenstrasse und Tulpenweg wird auf eine Aufzoning in die W3 verzichtet und stattdessen in die Nachverdichtungszone W2-N umgezont. Die Umzoning erfolgt aufgrund der grossen Opposition der Anwohner. Zwecks eines guten Übergangs zur Mischzone wird die Parzelle zwischen Lagerstrasse und Untere Reutenenstrasse der WA3 zugeordnet. Eine qualitätvolle Innentwicklung ist mittels der geänderten Zonierung weiterhin möglich.



Abbildung 24: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung W3 in die Nachverdichtungszone (weiss schraffiert) Untere Reutenenstrasse und W3 in die WA3 zwischen der Lagerstrasse / U. Reutenenstrasse

Brugg und Windisch verfügen bereits über vereinzelte Hochhäuser. Im Rahmen eines Hochhauskonzepts (vgl. Kap. 6.2) wurde geprüft, wo die Ausscheidung von Standorten für neue Hochhäuser sinnvoll ist. Gestützt auf das Konzept werden im Bauzonenplan die Hochhausstandorte bezeichnet. Als Hochhaus gilt ein Gebäude, wenn seine Gesamthöhe mehr als 26 m überschreitet (§ 7 Abs. 1 BNO).

Jedes Hochhaus hat Auswirkungen auf das Ortsbild, seine Umgebung und den Verkehr. Dies bedingt eine sorgfältige Planung, die mit der Standortfestsetzung nicht abgeschlossen ist. Im Bauzonenplan sind speziell gekennzeichnete Gebiete mit Höhenkoten ausgeschieden, in denen Hochhäuser auf Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans zulässig sind. Im Rahmen des vorgeschriebenen Gestaltungsplanverfahrens (Abs. 2 bzw. Abs. 3) sind Elemente wie die Höhe, die volumetrische Ausbildung, die Erschliessung, Energie (§ 7 Abs. 3 f) usw. zu klären und grundeigentümergebunden festzulegen. Da bei der Realisation von Hochhäusern eine Steigerung des Verkehrswerts um mehr als 30% entstehen kann, ist gemäss § 7 Abs. 5 BNO ein Vertrag über Mehrwertabschöpfung nach § 4 BNO mit dem Baugesuch einzureichen. Die im Kap. 6.2 beschriebene Bestimmung hinsichtlich Ausschlussgebieten wurde ersatzlos gestrichen.



Abbildung 25: Ausschnitt Änderungsplan mit Hochhausstandorten, Perimeter Kabelwerke, Gleisdreieck

Der kantonale Richtplan verpflichtet Gemeinden bei stark belasteten Strassenabschnitten zu zusätzlichen Planungsmassnahmen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden für bestimmte Strassen Zielvorgaben zur Aufwertung der Strassenräume definiert (§ 8 BNO). Die Umsetzung der Zielvorgabe § 8 Abs. 2 erfolgt über von den Gemeinden verabschiedete Konzepte und kommunale Richtpläne. Wo diese Vorgaben nicht umgesetzt werden, erlassen die Gemeinden einen Gestaltungsplan.

Für den Perimeter entlang der Zurzacherstrasse wird, gestützt auf die Entwicklungsstudie (vgl. Kap. 6.4), ein Entwicklungsrichtplan vorgeschrieben (§ 8 BNO Abs. 4). Der Absatz enthält zudem Planungsgrundsätze. Ziel des Entwicklungsrichtplans ist, die bauliche Tätigkeit entlang der Zurzacherstrasse im Sinne der Entwicklungsstudie zu steuern. Die Umsetzung des Richtplans erfolgt über Gestaltungspläne für ausgewählte Teilgebiete bzw. über Einzelprojekte. Die Schraffur zur Aufwertung der Strassenräume wird im BZP um ein bis zwei Bautiefen verkürzt; nur im Gestaltungsplanperimeter beim Gebiet Bifängli und bei der OeBA-Fläche wird er unverändert beibehalten. Aufgrund des Verzichtes auf die Einzonung des Gebiets Aegerte (vgl. Kap. 6.5) wird die Schraffur zur Aufwertung der Strassenräume in diesem Gebiet entfernt.



Abbildung 26: Ausschnitt Änderungsplan mit Perimeter Zurzacherstrasse (Teilabschnitt, dunkelblaue Schraffur)

Sondernutzungsplanungen (§ 9 BNO), vor allem Gestaltungsplanungen, haben sich als zweckmässiges Instrument für die Umstrukturierung und Nachverdichtung von Gebieten erwiesen. Im revidierten Bauzonenplan sind deshalb 10 neue Gestaltungsplanperimeter festgelegt. Für die spezifischen Gebiete werden in Ergänzung zu § 21 BauG in der BNO Zielvorstellungen formuliert (Abs. 2 und Anhang I BNO). Die Zielvorgaben sind als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans zu verstehen. Weitere Gestaltungspläne können eingefordert werden, wenn «ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung» besteht. In diesem Rahmen können die Gemeinden auch spezifische Zielsetzungen analog Anhang I BNO definieren. Grundsätzlich ist ein Gestaltungsplan in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden zu erarbeiten. Als Grundlage dafür dient meistens ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept; verlangt wird ausserdem die Überprüfung der Anschlussmöglichkeiten an verfügbare Nahwärmeverbände gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG (Abs. 5). Wird mit einem Gestaltungsplan eine Wertsteigerung um 30% gemäss § 4 BNO erreicht, ist ein Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 9 Abs. 8 BNO mit dem Baugesuch beizubringen.

Der Gestaltungsplanpflichtperimeter an der Dohlenzelgstrasse wird erweitert; spezifische Zielsetzungen sind im Anhang I definiert.



Abbildung 27: Ausschnitt Änderungsplan mit der Erweiterung Gestaltungsplan Dohlenzelg

In den §§ 10 bis 12 BNO werden weitere Planungsinstrumente aufgeführt. Speziell hervorzuheben sind die kommunalen Richtpläne bzw. das kommunale Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK), das parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung gemeinsam für Brugg und Windisch erarbeitet wurde (vgl. Kap. 5.3.3).

Kommunale Richtpläne eignen sich gut, um bestimmte Sachbereiche zu regeln bzw. Vorgaben zur Entwicklung bestimmter Quartiere, Gebiete oder Areale zu definieren. Sie sind behördenverbindlich und haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum, sind jedoch zur Auslegung im Rahmen von Bauvorhaben beizuziehen. Im Fall der Vision Mitte wurde mit einem kommunalen Entwicklungsrichtplan gearbeitet. Der Einsatz in weiteren Gebieten, z. B. entlang der Zurzacherstrasse, ist bereits in der BNO vorgesehen (siehe oben).

7.3 Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets (§§ 13 bis 31 bzw. 34 BNO)

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Bezeichnungen gewisser Bauzonen angepasst (z. B. Wohn- und Arbeitszone statt Wohn- und Gewerbezone). Zudem werden sechs neue Bauzonen eingeführt. Dazu gehören die Zentrumszone, die Kernzone, die Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4 sowie Wohn- und Arbeitszone 5 in Brugg, die Erneuerungszone, die Quartiererhaltungszone und die Arbeitszone Kabelwerke. Ziel ist, für möglichst weite Teile des Baugebiets in Brugg und Windisch einheitliche Lösungen zu finden.

In § 13 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. Bei der Wohn- und Arbeitszone WAZ4 wird analog zur Zentrums- und Cityzone keine GFZ festgesetzt.

Die Baumastabelle weist bewusst Lücken auf bzw. verweist auf rechtskräftige Gestaltungspläne bzw. Masterpläne. Damit wird auf die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in Brugg und Windisch reagiert, die gebietsspezifischer Regelungen bedürfen. Eine Novität sind die Erneuerungs- bzw. Quartiererhaltungszonen. Hier ergeben sich die

Baumasse (u. a. Abstände, Höhen, Nutzungsdichte usw.) aus dem Bestand. Eine starre Massvorgabe wäre mit dem Zonenweck, insbesondere der auf den Quartiercharakter abgestimmten harmonische Erneuerung bzw. massvollen Weiterentwicklung des Bestandes, nicht vereinbar. Die richtigen Werte lassen sich nur in der konkreten Planung bzw. im konkreten Projekt überprüfen und bestimmen.

Die Lärmvorbelastung im Gebiet Chapf in der Wohnzone in Windisch wird gestrichen, da der Betrieb des Schiessstandes praktisch eingestellt wurde.

Der RAUM BRUGG WINDISCH weist verschiedene Zentrumsbereiche und eine Kernzone auf. Mit der Gesamtrevision wird eine Zonensystematik eingeführt, die den gewachsenen Strukturen besser gerecht wird als die rechtskräftigen Bestimmungen:

Die Altstadt von Brugg bleibt einer eigenen Bauzone zugewiesen (§ 14 BNO Brugg). Um die BNO zu entlasten, beschränken sich die Bestimmungen auf den Zonenzweck («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. In den Leitsätzen sind Aussagen zum Umgang mit dem städtebaulichen Grundmuster, den Erdgeschossen, den Gebäuden, den öffentlichen Räumen und der Projektierung enthalten. Für bauliche Massnahmen (z. B. Vorgaben zur Fassaden- oder Dachgestaltung) gilt ergänzend zur BNO das Altstadtreglement, das vom Einwohnerrat erlassen wird. Es ist vorgesehen, dass das Altstadtreglement gemeinsam mit der Nutzungsplanung beschlossen wird. Das Geschäftszentrum auf Brugger Seite bleibt in den Cityzonen C1 und C2 (§ 15 BNO Brugg). Die Baumasse bei den Cityzonen wird in den Reglementen der Sondernutzungsvorschriften vom 17. März 1969 «City 1» und «City 2» vom 18. Mai 1982 festgelegt. Für bauliche Massnahmen und das Baubewilligungsverfahren soll analog zum Altstadtreglement ein Reglement hinsichtlich Sondernutzung der Zone C1 und C2 vom Einwohnerrat erlassen werden.

Die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften der Zone Campus (§§ 16 bzw. 14 BNO) haben sich bewährt und ermöglichen eine Weiterentwicklung der Bauten. Eine Revision der Bestimmungen für die Zone Campus drängt sich deshalb nicht auf.

Der äussere Ring um die Cityzonen in Brugg und der moderne Ortskern von Windisch werden neu der Zentrumszone zugewiesen (§§ 17 bzw. 15 BNO). Diese sollen 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 Zonenzweck wird auf die Definition einer Ausnützungsziffer verzichtet. Zusätzlich zur Grundnutzungszone werden verschiedene Areale mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine Gesamtplanung zu sichern. Der letzte Satz von § 17 Abs. 3 / § 15 Abs. 3 betreffend Abweichungen aufgrund von Gestaltungsplänen kann gestrichen werden; er wiederholt einzig die gesetzliche Regelung in § 21 BauG. Weiter bleibt in Windisch der minimale Wohnanteil beibehalten, allerdings reduziert. Bei der Geschossigkeit wird zwischen Brugg (vier Vollgeschosse) und Windisch (drei Vollgeschosse) unterschieden. Der § 19 Abs. 3 BNO zur Erstattung von Abweichungen gegenüber den in § 13 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabständen wird gestrichen, da kein grundsätzlicher Ausnahmetatbestand in der BNO festgelegt werden kann. Neu wird die viergeschossige Wohn- und Zentrumszone (WAZ4) in Brugg analog zu den Qualitätsanforderungen der Campus-Zone in § 19 Abs. 2 BNO ergänzt.



Abbildung 28: Ausschnitt Änderungsplan mit Zentrumzone in Brugg



Abbildung 29: Ausschnitt Änderungsplan mit Zentrumzone Windisch und Umzonung zwischen der Dohlenzelg- und Anemonenstrasse

Für die historischen Ortskerne wird die Kernzone ausgeschieden (§ 18 bzw. 16 BNO). Ihre Bestimmungen zielen darauf ab, das vorhandene Gesamtbild zu erhalten, ohne den Bau von Neubauten zu verhindern. Ausserdem dürfen Bauten nur gestützt auf ein Fachgutachten abgerissen werden. Ziel dieser Bestimmung ist insbesondere, die Stellung der Bauten zu sichern, die sich im Unterabstand zur Strasse befinden. § 18 resp. § 16 Abs. 3 und 4 BNO werden diesbezüglich gekürzt und entsprechend angepasst.

Die Gemeinden unterstützen die Grundeigentümer, indem sie bei substanziellen Eingriffen eine fachliche Beratung gewährleisten. Auf der anderen Seite sind die Grundeigentümer verpflichtet, ihre Bauvorhaben vor Beginn der Projektierung zu melden.



Abbildung 30: Ausschnitt Änderungsplan mit Kernzone

In der Kernzone werden neben den Wohnnutzungen auch Verkaufsnutzungen mit einer maximalen Nettoladenfläche von 300 m² pro Betrieb zugelassen. Des Weiteren werden Verkaufsnutzungen in folgenden Zonen explizit in der BNO erwähnt: Altstadt-, City- und Zentrumszone sowie WAZ4 (je 3'000 m² pro Betrieb) und Erneuerungszone (je 300 m² pro Betrieb).

Innerhalb des Gemeindegebiets von Brugg werden zwei grössere Areale, die gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen sind, neu in Wohnzonen umgezont. Die beiden Areale werden gemäss kommunalen Planungen nicht mehr für öffentliche Nutzungen bzw. öffentliche Bauten und Anlagen gebraucht. Es betrifft dies zum einen das Areal des stillgelegten Grundwasser-Pumpwerks beim Hummelweg, welches für die technischen Dienste nicht weiter benötigt wird, mit einer Fläche von 0.52 ha. Dieses Areal wird der Wohnzone W4 zugewiesen. Zum anderen betrifft es einen Teil des Areals südlich der Schulanlage Langmatt. Rund die Hälfte des unbebauten Areals, wird neu der Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Die Umzoning weist eine Fläche von 0.96 ha auf.



Abbildung 31: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung von OeB in Wohnzone (links: Areal beim Hummelweg, rechts: Areal südlich Schulanlage Langmatt)

Im Bodenacker werden rund 0.79 ha von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 aufgezont, um die Innenentwicklung zu fördern bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

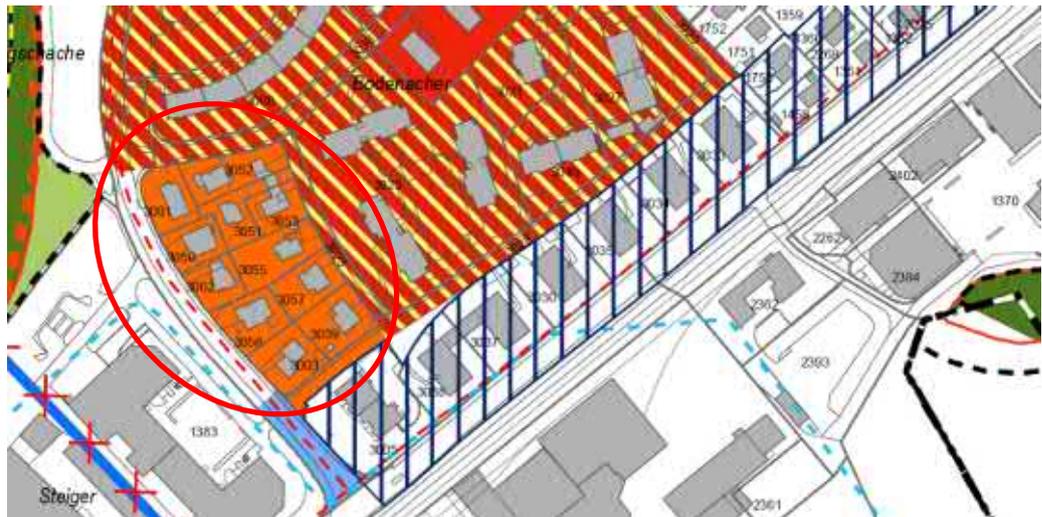


Abbildung 32: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung Wohnzone 2 in Wohnzone 3, Bodenacker

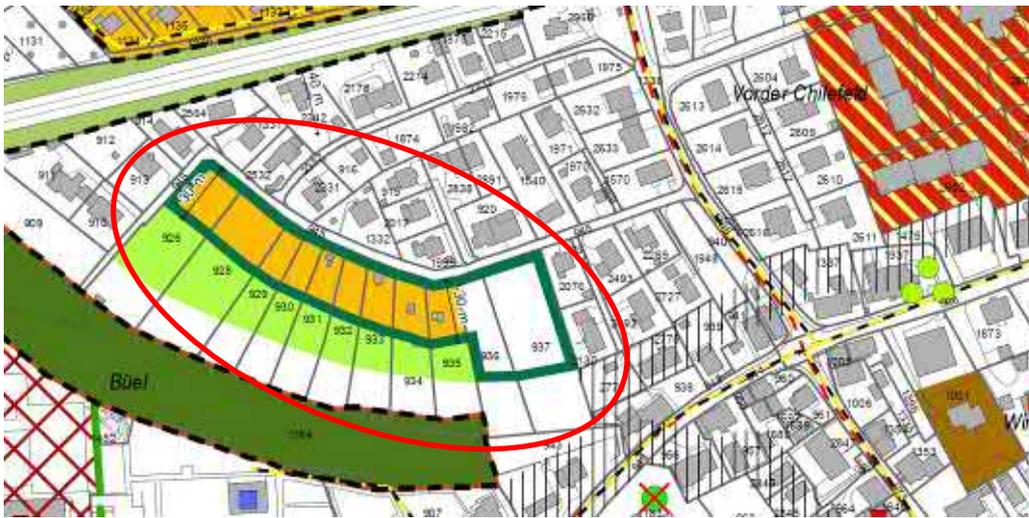


Abbildung 33: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung OeBA in Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht, Vorder Chilefeld

Im Vorder Chilefeld wird eine Bautiefe von der Zone Öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzung versehen. Die Schulraumplanung hat ergeben, dass in absehbarer Zeit kein weiterer Flächenbedarf besteht (vgl. Kap. o). Die restliche Fläche mit den Familiengärten wird der Grünzone zugewiesen. Im § 32 Abs. 3 ~~z~~ werden die Familiengärten im Vorder Chilefeld explizit erlaubt. Einzelne Gebäude, die einer Nebennutzung der zugehörigen Liegenschaft dienen, sind künftig nicht zulässig. Hinsichtlich der Erschliessung sind gemäss GEP und GWP genügend Kapazitäten für die Umzonung vorhanden. Abschnittsweise sind die Leitungen sanierungsbedürftig und bereits zum Austausch vorgesehen.



Abbildung 34: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung OeBA in Wohnzone, Dohlenzelg

Das Dreieck zwischen der Dohlenzelg- und Schulstrasse mit dem Kindergarten Dohlenzelg und dem Wohnhaus sollen in die Wohnzone W2 umgezont werden. Diese Massnahme setzt die Ziele der Schulraumplanung planerisch um.

Das Grundstück der Zone für öffentliche Bauten an der Klosterzelgstrasse wird zusammen mit dem anschliessenden Grundstück (W2) in die WA3 umgezont, so dass künftig Mischnutzungen zugelassen sind. Die umliegende erste Bautiefe wird wie die weiteren Grundstücke in diesem Quartier der W2-N zugewiesen.

Ausserdem wird das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone Windisch umgezont und das angrenzende Grundstück der W2 in die W2-N umgezont. Die Umzonung dient der Stärkung des Zentrums von Windisch.



Abbildung 35: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung W2 resp. OeBA in WA3 bzw. W2-N Klosterzelg und Umzonung OeBA / W2 in W2-N bzw. Zentrumszone Windisch im Dorfzentrum

Geisseschache



Abbildung 36: Ausschnitt Änderungsplan, Grünzone im Geisseschache

Die Spezialzone Geisseschache (Perimeter Rennbahn, Tribüne, Parkplatz) wird nach eingehender Prüfung der Nutzungen in die Grünzone eingezont und mit eigenen Bestimmungen versehen. Im § 32 Grünzone wird ein neuer Absatz eingefügt, der die Nutzungen der Grünzone im Geisseschache regelt. Es werden temporäre Sport- und Freizeitanlässe erlaubt. Der Gemeinderat 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

Bewilligungen werden vom Stadtrat Brugg erteilt. Die vorhandenen Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die umliegenden Flächen der Spezialzone Geisseschache werden der Spezialzone Waffenplatz-Anlagen zugeordnet (Kap. 7.4.1 Zonen gemäss Art. 18 RPG).

Die Einzonung ist deshalb notwendig, weil temporäre Grossanlässe gemäss Raumplanungsgesetz einer Bauzone zugeordnet werden müssen. Eine Einzonung von 5.64 ha bedingt eine entsprechende Auszonung. Ein Teil der Fläche wird im RAUM BRUGG WINDISCH ausgezont. Da 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.

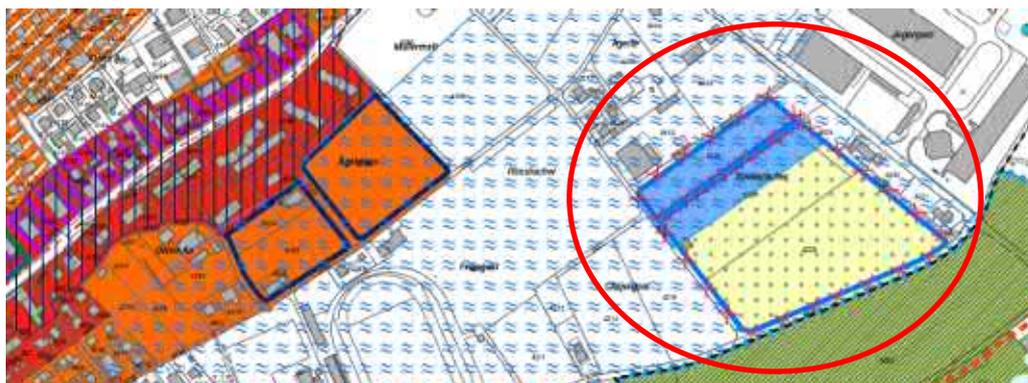


Abbildung 37: Auszug Änderungsplan BZP / KLP, Um- und Auszonung Rinikerächer

Zur Kompensation der Einzonung im Geisseschache (Windisch) von 5.64 ha werden im Rinikerächer (Brugg) 2.39 ha Freizeitzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Betroffen von der Auszonung sind die Parzellen 4227 (0.66 ha), 4228 (1.67 ha), 4362 (0.01 ha) und ein Teil der Parzelle 4609 (0.05 ha). Im Dägerli (Windisch) können rund 0.07 ha (Parzellen 1222, 1223, 2821) von der Arbeitszone in die Landwirtschaftszone bzw. Naturschutzzone ausgezont werden. In Brugg können an der Aarauerstrasse auf der Parzelle 1374 (0.1 ha) bzw. im Unterschache auf der Parzelle 1473 (0.13ha) rund 0.23 ha von der Arbeitszone 2 bzw. Arbeitszone 1 in eine Naturschutzzone-Fromentalwiese ausgezont werden. Obwohl die Gemeinden sehr bestrebt waren, weitere Kompensationsflächen zu finden, bleiben 2.94 ha, die kompensiert werden müssen. Bei der Einzonung im Geisseschache handelt es sich um eine Fläche, die mit ihren regelmässig stattfindenden Grossanlässen von regionalem Interesse ist. Aus diesen Gründen stellen die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch folgende Anträge an den Kanton Aargau:

Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch beantragen den Bezug von 2.94 ha aus dem kantonalen Topf für öffentliche Zwecke zu Gunsten der Einzonung im Geisseschache (gemäss Richtplan Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, Planungsgrundsätze B lit. c, Einzonung von Zonen für öffentliche Nutzungen).

Der Bezug der 2.94 ha erfolgt in Abhängigkeit von der Einzonung im Geisseschache. Wird die Einzonung im Geisseschache nicht beschlossen, so werden die Flächen im Rinikerächer und im Dägerli (Vorbehalt) nicht ausgezont, und der Anspruch an die Fläche, die aus dem kantonalen Topf für öffentliche Zwecke bezogen werden soll, entfällt.

Waldgrenzen im Geisseschache

Die Waldgrenzen im Bereich der ARA Windisch wurden entsprechend rechtskräftiger Teiländerung übernommen.

Im Geisseschache wird die Spezialzone Geisseschache neu einer Grünzone zugewiesen. Da es sich um eine Einzonung handelt, wurden die Waldgrenzenpläne 5 und 6 aktualisiert; sie kommen ebenfalls öffentlich aufgelegt in die öffentliche Auflage.

Gebiet Im Winkel

Im Rahmen der Gesamtrevision soll das Gebiet Im Winkel (4.37 ha) in der Gemeinde Windisch in die Wohnzonen W3, W4 und WA4 mit Gestaltungsplanpflicht eingezont werden. Angrenzend an das Einzonungsgebiet wird eine sogenannte «Verbindung» zum heutigen Garagenstandort «Baschnagel» mit einer Fläche von ca. 0.25 ha von der W3 in die WA4 umgezont; auch für sie gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der kantonale Richtplan sieht eine entsprechende Siedlungserweiterung vor. Ist der entsprechende Bedarf (Art. 15 RPG) gegeben und sind die Voraussetzungen gemäss Planungsanweisung 3.1 des Richtplankapitels erfüllt, ist die Siedlungserweiterung als hochwertiges Wohngebiet mit hoher Nutzungsdichte umzusetzen.



Abbildung 38: Ausschnitt Änderungsplan mit Einzonung «Im Winkel»

Die Voraussetzungen für die Einzonung sind gegeben. Die geforderten Mindestdichten für das Regionalzentrum von 70 E / ha in bebauten bzw. 90 E / ha in unbebauten Gebieten werden in der vorliegenden Planung grundsätzlich erfüllt. Die überkommunale Bevölkerungsprognose geht von rund 23'700 Einwohnern für 2040 und rund 20'350 Einwohnern für 2030 im RAUM BRUGG WINDISCH aus. Innerhalb der nächsten 15 Jahre wird das Regionalzentrum gemäss überkommunaler Prognose proportional stärker wachsen als in den nächsten 25 Jahren. Die Kapazitätsberechnungen belegen, dass sich der Raumbedarf nur decken lässt, wenn zusätzlich zur Innenentwicklung mit den vorgegebenen Mindestdichten eine Einzonung erfolgt. Das Gebiet im Winkel wird dementsprechend eingezont, um Raum für rund 500 Einwohner bereitzustellen.

Die massgebenden Grenzwerte gemäss Art. 29 LSV sind die Planungswerte. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (W₃ / W₄) und III für die WA₄. Anhand des Strassenlärm-Emissionskatasters wurden die erwarteten Lärmimmissionen am exponiertesten Punkt des Gebiets grob berechnet. Die Dämpfung durch den Abstand zur Strasse (zweite bis dritte Bautiefe) und die Hinderniswirkung der vorgelagerten Bauten sind dabei berücksichtigt. Die Planungswerte dürften damit ohne weitergehende Massnahmen eingehalten werden. Das Gebiet liegt in ÖV-Güteklasse C und ist gut erschlossen.

Im KGV wird die Erschliessung des Gebiets im entsprechenden Massnahmenblatt geregelt. Das Gebiet wird grundsätzlich von Süden über die Kestenbergstrasse erschlossen (Zufahrt neben Eurobus-Parkplatz). Ausnahme bildet der Gebietsstreifen zwischen Schützenweg und Eitenbergstrasse der über die Eitenbergstrasse erschlossen werden kann. Der Schützenweg bleibt als Fuss- und Veloweg bestehen. Eine Erschliessung über den Schützenweg wird ausgeschlossen. Das übergeordnete Strassennetz kann die Mehrbelastung aus dem neuen Wohnquartier aufnehmen.

Die Vorgaben des Richtplans betreffend hochwertiges Wohngebiet und hohe Nutzungsdichte werden mit der Grundzonierung (Mehrfamilienhauszonen, Wohn- und Arbeitszone), der Gestaltungsplanpflicht und den Zielvorgaben zum Gestaltungsplan (u.a. 2000-Watt-Gesellschaft, Wettbewerbsverfahren, Abstimmung Wohnen mit Gewerbe - Fokus Wohnnutzungen) sichergestellt. Die mehrgeschossige Bauweise und der Ausnützungsbonus im Rahmen des Gestaltungsplans lassen Einwohnerdichten von mehr als 100 E/ha erwarten. Das Wettbewerbsverfahren und die Rahmenbedingungen der 2000-Watt-Gesellschaft bieten Gewähr für eine nachhaltige Quartierentwicklung. Um die gesamtheitliche Planung zu fördern, werden Teilgestaltungspläne explizit ausgeschlossen.

Zusammenfassung: Nachweis Verkehrskapazitäten und Auslastung bei der Einzonung Gebiet «Im Winkel»

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit der eingezonten Fläche erfolgt über Verfügung direkt.

Für die Einzonung des Gebiets «Im Winkel» ist der Nachweis zu erbringen, dass das übergeordnete Strassennetz und der öffentliche Verkehr das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Das Gebiet wird grundsätzlich von Süden über die Kestenbergstrasse und über die Eitenbergstrasse erschlossen. Der Verkehr der Überbauung «Im Winkel» fliesst über die Schwimmbadstrasse in die Hauserstrasse. In unmittelbarer Nähe zur Einmündung der Schwimmbadstrasse in die Hauserstrasse befindet sich der Baschnagel-Kreisel. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch eine neue Überbauung könnte auch einen Einfluss auf diesen Kreisel haben. Die Bushaltestelle «Weiermatt» der Buslinie 364 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Einzonungsgebiets.

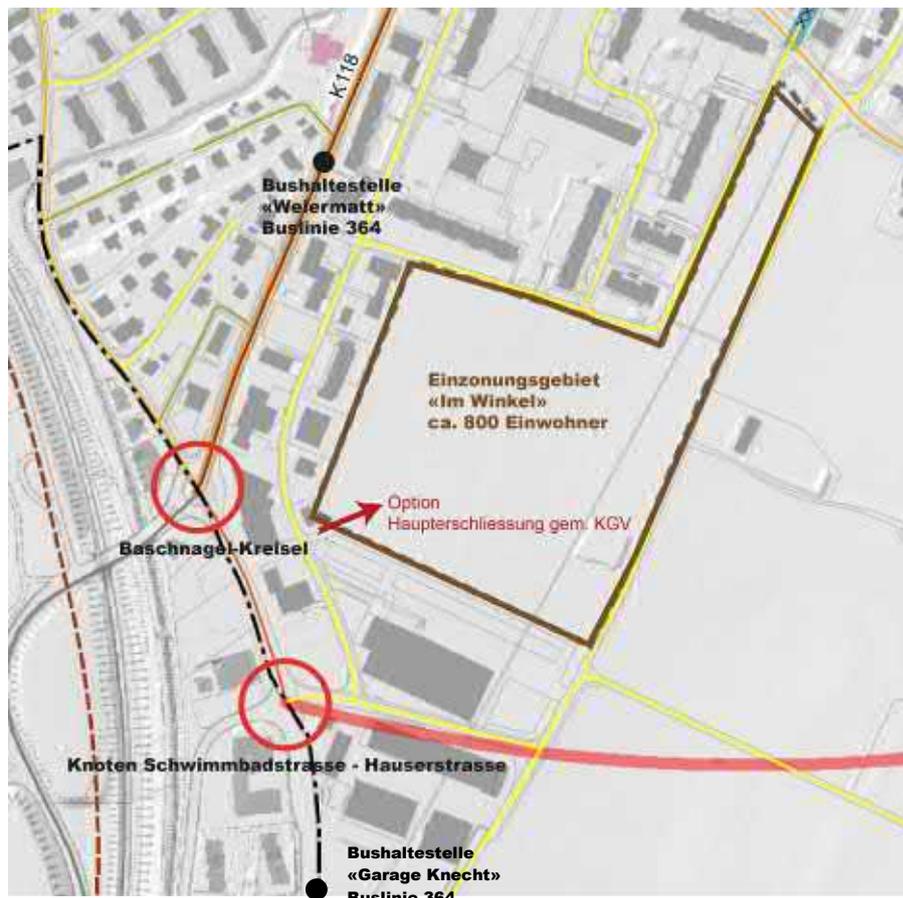


Abbildung 39: Erschliessung «Im Winkel» - Baschnagel-Kreisel, Knoten Schwimmbadstrasse - Hauserstrasse und ÖV-Haltestelle Weiermatt, Quelle: KGV, Metron

Die Grundlagen für den Nachweis stellten die Modellzahlen aus dem Synthesebericht zum Verkehrsmanagement Brugg Regio, Prognosezahlen 2010 (Basis 2007), Prognosezahlen 2025 inkl. Südwestumfahrung Brugg (Basis 2007) sowie eine Kurzzählung des Knotens Hauserstrasse - Schwimmbadstrasse - Unterdorfstrasse vom 6. Juli 2017 in der Abendspitze (17:10 bis 17:30 Uhr) dar. Beim Einzonungsgebiet «Im Winkel» wird auf Basis der Grundstücksfläche, der Zonierung (nur Wohnen) und der zu erwartenden Ausnützung von 1.2 von 800 weiteren Einwohnern ausgegangen. Das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen mit dem motorisierten Individualverkehr wird auf ca. 590 Fahrten und mit dem öffentlichen Verkehr auf 441 Fahrten pro Werktag geschätzt.

Gemäss Berechnung der Kapazität und der Verkehrsqualität zeigt sich, dass sowohl der Knoten Schwimmbadstrasse - Hauserstrasse als auch der Baschnagel-Kreisel den zusätzlichen Verkehr aus der neuen Siedlung «Im Winkel» problemlos verarbeiten können.

Bezugnehmend auf den öffentlichen Verkehr wurden die bestehende Nachfrage und die Kapazität der Buslinie 364 gegenübergestellt. Dabei zeigte sich, dass der öffentliche Verkehr in der Spitzenstunde bereits heute stark ausgelastet ist. Mit den zusätzlichen Fahrgästen wird die Kapazitätsgrenze erreicht.

Die bisherige Betrachtung der ÖV-Kapazität bezieht sich auf die heutige Situation. Die künftige Kapazität des ÖV muss im Rahmen der folgenden Planungen weiter überprüft werden. Allenfalls müssen Massnahmen zur Kapazitätssteigerung getroffen werden.

Zusammenfassung: Erschliessungsprogramm Gebiet «Im Winkel»

Die Gemeinde Windisch weist gemäss dem Plan «Stand der Erschliessung (vgl. Anhang 6: Zonenplan Stand der Erschliessung Windisch,) neben dem Einzonungsgebiet Im Winkel keine weiteren unerschlossenen Gebiete aus. Für das Gebiet «Im Winkel» wurde ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG erstellt (vgl. Erschliessungsprogramm vom 19. Februar 2018). Dieses besagt, dass aus heutiger Sicht keine neuen Hauptleitungen für die Siedlungsererschliessung benötigt werden, da die Groberschliessung bereits vorhanden ist. Das Gebiet wird von grosszügig dimensionierten Hauptwasserleitungen umschlossen. Beim Abwasser liegt ein Hauptsammelkanal in der Kerstenbergstrasse. Dieser weist ebenfalls genügend Kapazitäten auf, um den Bedarf des Einzonungsgebiets mit dem Ausbau der Feinerschliessung des Gebiets zu decken.

Abstimmung Einzonung Gebiet «Im Winkel» mit der OASE

Die Abstimmung zum Projekt OASE hat stattgefunden, soweit dies mit den zur Verfügung stehenden Informationen möglich war (vgl. Kap. 5.1). Gemäss der Strassenlinienführungsvariante ist das Gebiet Im Winkel nicht direkt von der OASE betroffen, da diese nicht über das Gebiet verläuft.

Erneuerungszonen



Abbildung 40: Ausschnitt Änderungsplan mit Erneuerungszone «Fröhlichstrasse»

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 grundeigentümerverbindlich festzulegen (Abs. 3). § 21 resp. § 19 Abs. 3 BNO wird mit der Massnahme der Wärmeenergieversorgung gestützt auf § 14 Abs. 3 EnergieG ergänzt.



Abbildung 41: Ausschnitt Änderungsplan mit neuer Quartiererhaltungszone «Klosterzelg»

Die Quartiererhaltungszone ersetzt den Ensembleschutz und dient dem Erhalt von geschlossenen Ortsteilen mit hoher Siedlungsqualität, die in den letzten 100 bis 150 Jahren entstanden sind. Zur Wahrung der quartiertypischen Gebäudemerkmale können die Gemeinden Ausnahmen von der Regelbauweise gewähren (Abs. 2).

Das Kleinvillenquartier an der Freudensteinstrasse in Brugg wird neben der Arenastrasse oder der Habsburgstrasse in Windisch der Quartiererhaltungszone zugeordnet.

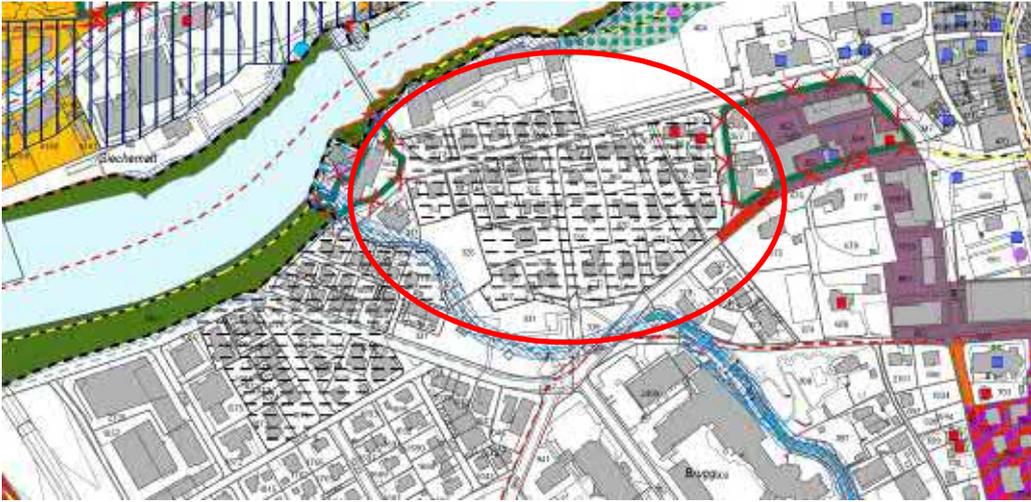


Abbildung 42: Ausschnitt Änderungsplan
Quartiererhaltungszone Stapferstrasse und
Kleinvillenquartier

Der RAUM BUGG WINDISCH soll auch in Zukunft ein vielfältiger Arbeitsplatzstandort bleiben. Im Rahmen der Gesamtrevision werden dafür unterschiedliche Arbeitszonen ausgedehnt (u. a. Zentrumszonen, Wohn- und Arbeitszonen, Arbeitszonen). Diese befinden sich je nach Betriebsstruktur eher im Zentrum (Altstadtzone, City- und Zentrumszonen) bzw. am Rand des Baugebiets (Arbeitszonen). Dazwischen werden Wohn- und Arbeitszonen ausgedehnt, die u. a. auch zur Belebung des Strassenraums beitragen sollen.

Neben der Vereinheitlichung der Zonenbestimmungen, der spezifischen Regelung für das Areal der Kabelwerke (§§ 26 bzw. 24 BNO) und dem Ausschluss von Einkaufsnutzungen in den Arbeitszonen führt die Gesamtrevision auch zu einer quantitativen Veränderung der Arbeitsplatzzonen. In den Arbeitszonen I und II (§§ 23 / 24 bzw. 21 / 22 BNO) soll beispielsweise mit dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan eingereicht werden. Gestützt darauf wird eine Grünziffer von 0.15 festgesetzt.

In der Aegerte liegt der im RELB definierte Entwicklungsschwerpunkt Wohnen. Um diesen umzusetzen, wird entlang der Zurzacherstrasse verdichtetes Wohnen der W4 oder WA4 zugeordnet. Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet für Arbeitsplatznutzung ausgewiesen und in den Erläuterungen mit dem «Standplatz für Fahrende» belegt. Da der Standort für Fahrende nicht umgesetzt wird, kann die Einzonung im Gebiet Aegerte nicht erfolgen (vgl. Kap. 6.5). Die bestehenden Arbeitsplatznutzungen im Gebiet Aegerte bleiben erhalten und sollen in den entsprechenden Arbeitsplatzzonen nach innen entwickelt werden. Das Gebiet ist der ÖV-Güteklasse D zugeordnet. Im KGV wird die Erschliessung des Gebiets in Abstimmung mit der Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse definiert.

Die Arbeitszone Rütene ist Teil eines separaten Verfahrens (§§ 25 bzw. 23 BNO). Die Teiländerung lag vom 24. November bis 23. Dezember 2014 öffentlich auf, anschliessend wurden die Einwendungen verhandelt. Im Juni 2016 beschlossen die Einwohnerräte von Brugg und Windisch die Teiländerung (vgl. Kap. 5.3.7). Die Genehmigung dieser Teiländerung sollte 2017 erfolgen.

Mit der neuen Arbeitszone Kabelwerke (§§ 26 bzw. 24 BNO) wird der Produktions- und Entwicklungsstandort für den Vertrieb von Kabelsystemen, Seiltechnik, Rohrsystemen und Prozessleittechnik planungsrechtlich gesichert. Zulässig sind weiterhin

Bauten für Zulieferprodukte und Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. Neben der Einhaltung der Abstands- und Höhenvorschriften sollen die Baumasse unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall vom Stadtrat / Gemeinderat festgesetzt werden (Abs. 3). Sollte das Gebiet umstrukturiert werden, muss als erstes eine Abstimmung bzw. ein neuer Entwicklungsrichtplan ausgearbeitet werden. Die weiteren Details sind in einem Gestaltungsplan festzulegen (Abs. 5).

Gegenüber der Mitwirkung wird der nordwestliche Teil entlang der SBB-Geleise – in Entsprechung zu den Zonen Campus und OeBA, in denen bereits heute neue Nutzungen etabliert wurden (Schule, ENSI, Flex-Gebäude) – aus der Arbeitszone Kabelwerke neu der Zone Campus zugewiesen. Die Restfläche auf Gemeindegebiet von Windisch und Brugg soll der neuen Arbeitszone Kabelwerke zugewiesen werden.

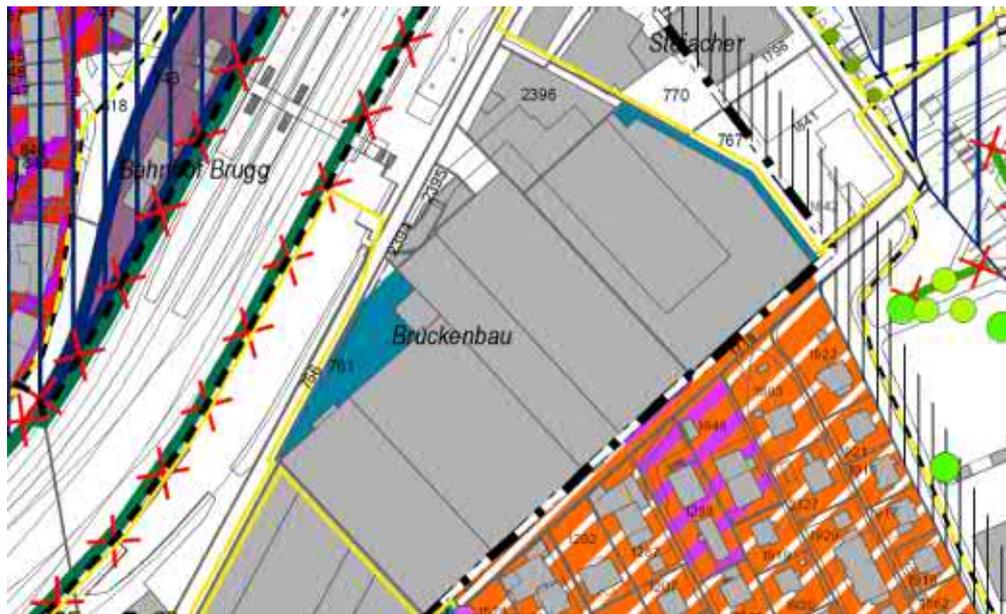


Abbildung 43: Ausschnitt Änderungsplan
Umzonung Aka in ZC

Vereinheitlicht wurden die Bezeichnungen der öffentlichen Zonen (§§ 27 bzw. 25 BNO).

Bei den übrigen Bauzonen (u. a. Zone Waffenplatz, Zone Reisezentrum, Zone Kunzareal usw.) handelt es sich um nutzungs- und gebietsspezifische Regelungen, die nach wie vor ihre Gültigkeit haben. Diese wurden unverändert in die neue BNO übernommen. Die Zonen, welche heute militärisch genutzt werden und in der Gemeinde Windisch in der öffentlichen Zone mit spezifischer militärischer Nutzung belegt sind, werden analog der Stadt Brugg auch der Zone Waffenplatz zugewiesen. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sollen minimale Grenzabstände der Nachbarparzellen eingehalten werden.

Entwicklung Areal Königsfelden

Das Areal Königsfelden soll in Zukunft verstärkt nach aussen als homogene Parklandschaft und historischer Schauplatz im sich verdichtenden Siedlungsumfeld sowie im Umfeld des Betriebs der PDAG (Psychiatrische Dienste Aargau AG) wahrgenommen werden. Diesbezüglich sind die Zeitschichten im Einklang zu bestehenden Nutzungsanforderungen lesbar zu machen.



Abbildung 44: Areal Königsfelden-Vision
(Quelle: Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten etc.)

Umsetzung Spezialzone Königsfelden

Der bestehende Schutzperimeter «Park» wird leicht verändert respektive durch die neue Spezialzone Königsfelden ersetzt. Die Spezialzone ist themenübergreifend und beinhaltet unterschiedliche Schutzansprüche. Die Weiterentwicklung der Zonen orientiert sich am Masterplan. Dabei werden die Rahmenbedingungen abschliessend definiert. Für das gesamte Areal gilt mit wenigen Ausnahmen ein Bauverbot. Die nicht geschützten nördlichen Flügelbauten dürfen zurückgebaut werden, müssen sich aber in den historischen Kontext einfügen. Eine Neubebauung im Bereich des Südflügels des ehemaligen Frauenklosters und auf dem Grundriss des früheren Männerklosters ist möglich. Die Pflege der Park- und Freiraumsubstanz soll nach denkmalpflegerischen, archäologischen, museologischen und klinikspezifischen Gesichtspunkten erfolgen. Es ist möglich, die nördlich gelegenen, oberirdischen Parkplätze durch eine unterirdische Parkierungsanlage zu ergänzen oder ersetzen. Für die Vermittlung des römischen und mittelalterlichen Kulturerbes sind zeitlich befristete Bauten und Fahrnisse zulässig. Das Areal ist für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten und zu vernetzen. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass bei allfälligen Bauvorhaben die Belange der Archäologie berücksichtigt werden.

Hochwassergefahrenzonen

Mit der Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen (§§ 31 bzw. 34 BNO) 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. Im Gebiet Dägerli wurde die HWZ2 richtigerweise der HWZ1 zugewiesen und angepasst. Im Gebiet Stegbünt wurde das Hochwasserschutzprojekt Kunzareal umgesetzt, was zur Anpassung der HW führte. Auf der Spinnereinsel wird die HWZ3 neu der HWZ 2 sowie im vorderen Bereich der Spinnereinsel der HWZ1 zugeordnet.

Ausserhalb der Bauzonen wird über den § 43 Freihaltegebiet Hochwasser sichergestellt, dass bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie im Fall des Hochwasserrückhalts der Hochwasserschutz gewährleistet ist. In der Freihaltezone § 31 BNO sind künftig Tiefbauten unter Berücksichtigung der erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen zulässig.

7.4 Zonenvorschriften Landwirtschaftszone, Schutzzonen, überlagernde Schutzzonen und Objekte (§§ 32 bzw. 35 bis § 48 bzw. 49 BNO)

Landwirtschaftszone

Das Bundesrecht regelt Art und Intensität der Nutzung in der Landwirtschaftszone. Die vorgeschlagenen Bestimmungen in der BNO stehen im Einklang mit dem eidgenössischen Recht (§§ 35 / 39 bzw. 37 / 41 BNO).

Wald

Für den Kulturlandplan wurde die aktuelle Waldausscheidung des Kantons Aargau verwendet (aktueller Zeitstand: 31. März 2017)

Aufforstungszone



Abbildung 45: Ausschnitt Änderungsplan mit Aufforstungszone Umiker Schachen-Insel

Das übrige Gemeindegebiet auf der Umiker Schachen- Insel in Brugg wird als Aufforstungszone definiert und ist für künftige, standortgemässe Ersatzaufforstungen bestimmt (§ 34 BNO). Die Stadt Brugg beabsichtigt, das Holzlager zu beseitigen.

Die rechtskräftige Aufforstungszone in Windisch wird in der Teiländerung Rütene (vgl. 5.3.5) behandelt.

Schutzzonen und -objekte

Das Wasserschlossdekret wird gemäss den kantonalen Bestimmungen auf kommunaler Stufe umgesetzt. Die Insel der Reussmündung wird ebenfalls der Naturschutzzone zugewiesen.

In Brugg werden verschiedene neue Naturschutzzonen ausgeschieden (§§ 35 bzw. 37 BNO). 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.

Im Rebmoos wird eine Feuchtwiese als Naturschutzzone Feuchtgebiet definiert. Sie dient als wichtiger Trittstein für die Vernetzung der Feuchtlebensräume am Bruggerberg. In Windisch wird die Fläche am Siedlungsrand Chalch als Naturschutzzone Fromentalwiese (§ 37 BNO) im Zusammenhang mit dem neuen, besonderen Waldrand ausgewiesen.

Eine weitere grössere Auszonung im Umfang von 0.56 ha erfolgt auf Brugger Gemeindegebiet, hinter dem Kasernenareal. Sie betrifft die Parzelle Nr. 1869, die rund zur Hälfte gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Wohnzone zugewiesen und in einem weiten Teil als Wald zониert ist. Infolge der gesetzlichen Abstände und der Abstimmung mit der Nutzung der Kaserne ist eine Überbauung dieser Parzelle nicht gegeben, weshalb sie hauptsächlich der Naturschutzzone zugewiesen wird. Einzig der kleinere westliche Teil, welcher der Erschliessung dient und bereits mit einer Trafostation bebaut ist, wird von der Wohnzone in die Waffenplatzzone umgezont. Die Trafostation liegt analog der militärischen Nutzung im Interesse der Öffentlichkeit.



Abbildung 46: Ausschnitt Änderungsplan:
Nr. 1 Neue Naturschutzzone Magerwiese Baslerstrasse, Brugg



Abbildung 47: Ausschnitt Änderungsplan:
Nr. 2 Neue Naturschutzzone Magerwiese auf
der Umiker Schacheninsel, Brugg



Abbildung 48: Ausschnitt Änderungsplan:
Nr. 3 / 4 Neue Naturschutzzone Fromental-
wiese / Magerwiese im Unterhagschache,
Brugg

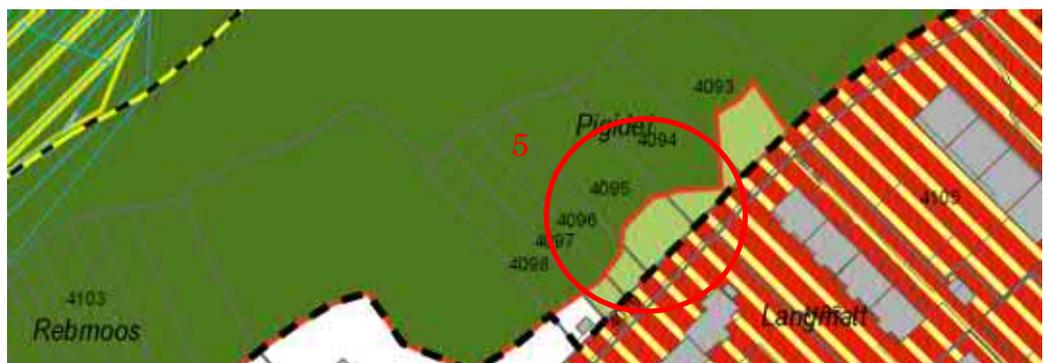


Abbildung 49: Ausschnitt Änderungsplan:
Nr. 5 Neue Naturschutzzone Feuchtgebiet im
Pigidei, Brugg



Abbildung 50: Ausschnitt Änderungsplan
Nr. 6 Auszonung Chalch, Windisch



Abbildung 51: Ausschnitt Änderungsplan
Nr. 7 Auszonung Wildschache, Brugg

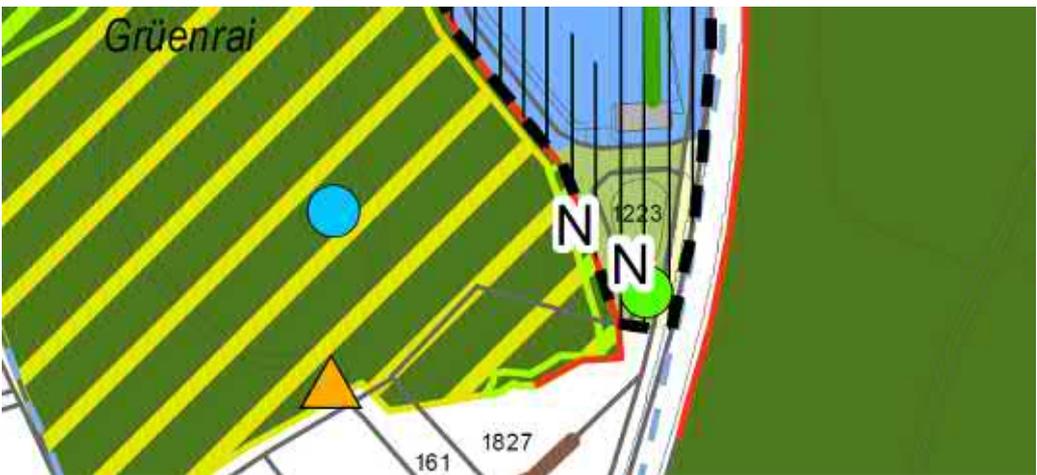


Abbildung 52: Ausschnitt Änderungsplan
Nr. 8 Auszonung Dägerli, Windisch

Nr.	Änderung / Gebiet	Erläuterung
1	übr. Gemeindegebiet-> Naturschutzzone Magerwiese / Baslerstrasse, Brugg	Das übrige Gemeindegebiet wird der Naturschutzzone Magerwiese zugewiesen. Die Fläche – ein kühler und seltener Magerwiesenstandort – liegt entlang der Bahnstrecke. Zudem wichtig als wertvoller Standort für die Vernetzungsachse der Trockenlebensräume.
2	übr. Gemeindegebiet-> Naturschutzzone Magerwiese / Umiker Schacheninsel, Brugg	Die Wiese auf dem Umiker Schachen weist ein hohes Potenzial als magerer Wiesenstandort auf. Dementsprechend und in Abstimmung mit der Gemeinde Villnachern, die die Fläche unter Schutz stellt, wird eine Naturschutzzone Magerwiese umgesetzt.
3	Auszonung Arbeitszone I -> Naturschutzzone Fromentalwiese, Aarauerstrasse, Brugg	Die Wiese ist eine noch aufzuwertende Fromentalwiese. Diese wird aufgrund des schmalen Streifens und dem Abstand zum Wald als Naturschutzzone Fromentalwiese ausgeschieden.
4	Auszonung Arbeitszone I -> Naturschutzzone Magerwiese / Unterschache, Brugg	Die Fläche ist eine aufgewertete Blumenwiese, die als Naturschutzzone Magerwiese ausgewiesen wird.
5	Umzonung Landwirtschaftszone -> Naturschutzzone Feuchtgebiet / Pigidei, Brugg	Die Wiese ist ein wichtiger Trittstein am Bruggerberg für die Vernetzung von feuchten Lebensräumen. Sie wird als Naturschutzzone Feuchtgebiet ausgeschieden. Auf die Umzonung der Parzelle mit dem Reservoir in die Naturschutzzone wird verzichtet.
6 7	Auszonung Freihaltezone -> Naturschutzzone Fromentalwiese / Chalch, Windisch	Trotz ungünstiger Ausrichtung hat der Wiesenstreifen – zusammen mit dem besonderen Waldrand, der ebenfalls unter Schutz gestellt wird, und den alten Obstbäumen – ein hohes Potenzial und wird als Naturschutzzone Fromentalwiese ausgeschieden.
7	Auszonung Arbeitszone II -> Naturschutzzone Magerwiese / Wildischache, Brugg	Bei der Magerwiese handelt es sich um Flächen mit Zeigerarten. Sie wird unter Schutz gestellt. Im rechtskräftigen Zonenplan steht ein Teil der Fläche bereits unter Schutz aufgrund der veränderten Strassensituation (Abweichung Kataster des rechtskräftigen Bauzonenplans und des Katasters).
8	Auszonung Gewerbezone -> Naturschutzzone Magerwiese / Dägerli, Windisch	Der angrenzende Kompostierplatz wird geschlossen und die Zugangsstrasse aufgehoben. Die Fläche mit dem Tümpel und die Zugangsstrasse auf der Parzelle 1223, 2821 und 1222 werden neu der Naturschutzzone Magerwiese bzw. der Landwirtschaftszone zugewiesen.
-	Magerwiesen entlang Bahnlinie	Die für die Vernetzung der Trockenlebensräume wichtigen Eisenbahnböschungen werden grundsätzlich als Naturschutzzone Magerwiese umgesetzt.
-	Weitere kleinere Anpassungen sind dem Änderungsplan zu entnehmen.	

Tabelle 7: Änderungen der Naturschutzzonen im Kulturland

Schutzzonen im Wald

Im RAUM BRUGG WINDISCH werden, basierend auf dem kantonalen Richtplan, acht Naturschutzzonen im Wald mit unterschiedlicher Differenzierung umgesetzt bzw. angepasst (§ 38 bzw. 40 BNO). Drei weitere Gebiete werden auf Vorschlag des Natur- und Landschaftsinventars in den Kulturlandplan aufgenommen. Die Bestimmungen wurden gemäss der Muster-BNO angepasst.

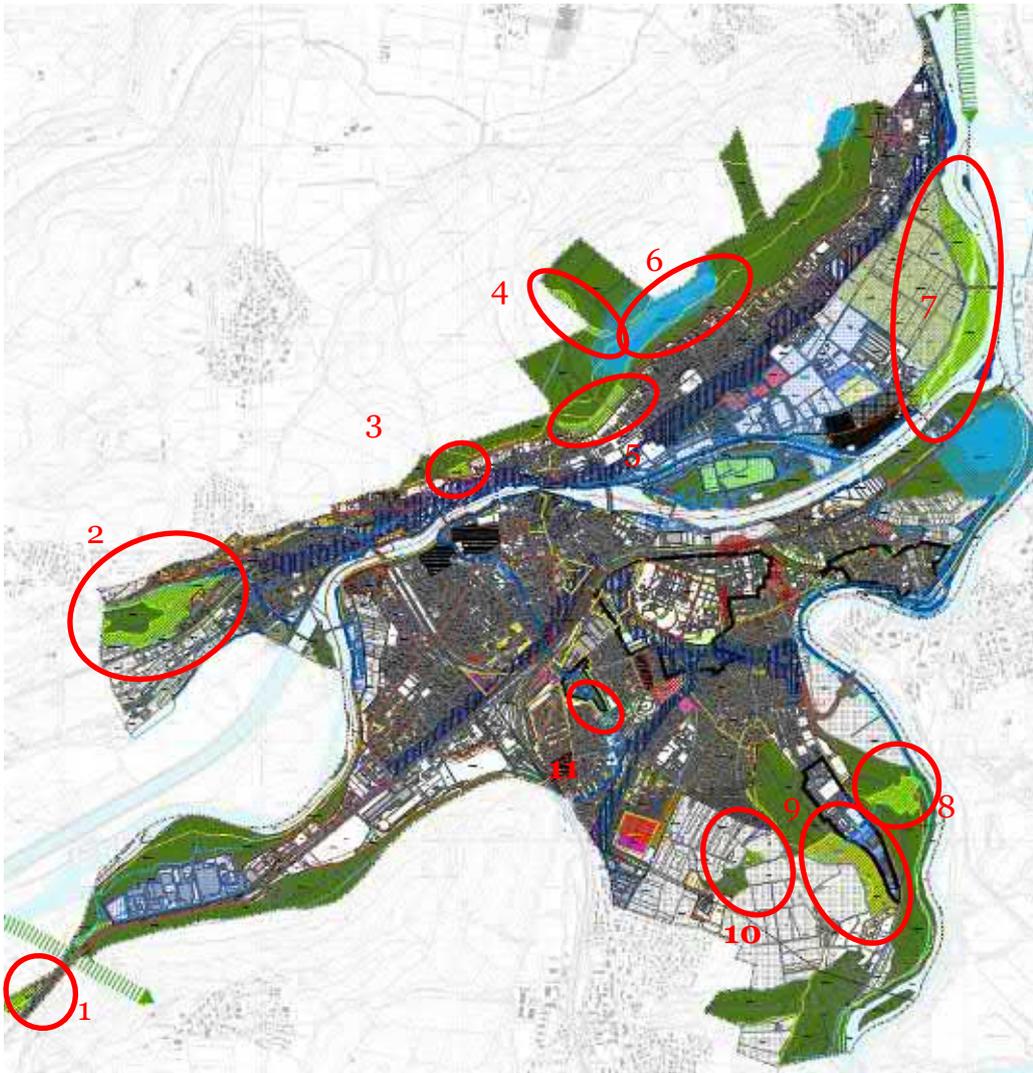


Abbildung 53: Änderungen der Naturschutz-
zonen im Wald

Nr.	Änderung / Gebiet	Erläuterung
1	Neue Naturschutzzone im Wald, naturwaldgemässe Bestockung / Loohölzli, Brugg	Die im Richtplan als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald aufgenommene Waldfläche wurde in den Kulturlandplan übernommen und als naturwaldgemässe Bestockung ausgeschrieben.
2	Neue Naturschutzzone im Wald, naturwaldgemässe Bestockung / Loohölzli, Brugg	Die im Richtplan als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald aufgenommene Waldfläche wurde in den Kulturlandplan übernommen und als naturwaldgemässe Bestockung ausgeschrieben.
3	Neue Naturschutzzone im Wald Felsflur, Blockschutthalde / Hansfluhsteig, Brugg	Die im Richtplan als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald aufgenommene Waldfläche wurde in den Kulturlandplan übernommen und Felsflur, Blockschutthalde ausgeschrieben.
4	Neue Naturschutzzone im Wald, Altholzinsel, Naturwaldreservate / Bruggerberg, Brugg	Die im Richtplan als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald aufgenommene Waldfläche wurde in den Kulturlandplan übernommen und als Altholzinsel, Naturwaldreservat ausgeschrieben.
5	Neue Naturschutzzone im Wald / Bruederhuus, Brugg	Die im Richtplan als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald aufgenommene Waldfläche wurde in den Kulturlandplan übernommen und als naturwaldgemässe Bestockung ausgeschrieben.
6	Erweiterung der Naturschutzzone im Wald Altholzinsel, Naturwaldreservat / A der Halde, Brugg	Das Naturschutzgebiet wurde basierend auf den Angaben des kantonalen Richtplans erweitert und als Altholzinsel, Naturwaldreservat ausgeschrieben.
7	Neue Naturschutzzone im Wald, Naturwaldreservat bzw. naturwaldgemässe Bestockung / Ausschache, Brugg	Die im Richtplan als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald aufgenommene Waldfläche wurde in den Kulturlandplan übernommen und basierend auf den Angaben des Kantons als Naturwaldreservat bzw. als naturwaldgemässe Bestockung ausgeschrieben.
8	Neue Naturschutzzone im Wald, naturwaldgemässe Bestockung / Dägerli, Windisch	Die im Richtplan als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald aufgenommene Waldfläche wurde in den Kulturlandplan übernommen und basierend auf den Angaben des Kantons als naturwaldgemässe Bestockung ausgeschrieben.
9	Anpassung der Naturschutzzone im Wald, naturwaldgemässe Bestockung / Grünenrai, Windisch	Die Naturschutzzone im Wald wird gemäss dem Natur- und Landschaftsinventar angepasst.
10	Neue Naturschutzzone im Wald, naturwaldgemässe Bestockung / Chapf, Windisch	Die Waldfläche innerhalb der Landschaftskammer ist gemäss dem Natur- und Landschaftsinventar von besonderer Bedeutung und wird deshalb als Naturschutzzone im Wald, naturwaldgemässe Bestockung, ausgeschrieben.
11	Neue Naturschutzzone im Wald, naturwaldgemässe Bestockung / Süssbach	Die Waldfläche mit hohem Totholz-Anteil liegt im Siedlungsgebiet entlang des Süssbachs. Sie dient als wichtiger Trittstein der Vernetzung für Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets.

Tabelle 8: Änderungen der Naturschutzzonen im Wald

Überlagernde Schutzzonen

Archäologie

Mit dem Kulturgesetz von 1968 wurden Denkmalpflege und Archäologie als Kantonsaufgaben gesetzlich geregelt. Seit 1980 ist die Erhaltung von Kulturgütern – insbesondere von erhaltenswerten Ortsbildern, historischen Stätten und Baudenkmalern – in der Verfassung verankert.

Brugg und Windisch verfügen über eine Vielzahl archäologischer Fundorte von nationaler Bedeutung. In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Kantonsarchäologie werden differenzierte Bestimmungen für die beiden Gemeinden festgelegt.

In der Stadt Brugg sind die archäologischen Fundstellen im Zonenplan als orientierende Inhalte dargestellt. Zusätzlich werden entsprechende Bestimmungen für die Altstadtzone und für die Schutzzone Altenburg definiert. Bei den Bestimmungen zu den Fundstellen und zur Altstadtzone § 14 BNO geht es vor allem darum, dass geplante Bodeneingriffe der Kantonsarchäologie vorgängig gemeldet werden. Die Schutzzone Altenburg § 36 BNO dient dem Schutz des ehemaligen römischen Kastells und seiner Erweiterungen. In dieser Zone sind Bodeneingriffe ohne Zustimmung der Kantonsar-

chäologie grundsätzlich nicht erlaubt. Können trotzdem Bauten realisiert werden, hat dies nach dem Prinzip des «Bauens über den Ruinen» zu erfolgen. Der Stadtrat kann Ausnahmen gestützt auf ein Fachgutachten bewilligen, sofern dies dem Schutzziel nicht widerspricht und ein Gebäude für das Ortsbild unbedeutend ist. § 36 Abs. 6 BNO wird neu formuliert. Unterniveau- und unterirdische Bauten können nur mit Zustimmung der Kantonsarchäologie nach dem Prinzip des Bauens über den Ruinen bewilligt werden.

Die Gemeinde Windisch verfügt über besonders viele potenzielle Fundorte. Wie in Brugg sind archäologische Fundstellen im Zonenplan als orientierende Inhalte dargestellt. In besonders wichtigen Gebieten werden gem. § 38 BNO für archäologische Fundstellen zudem überlagernde Zonen definiert, in denen für Bodeneingriffe die Zustimmung der Kantonsarchäologie einzuholen ist bzw. das Prinzip des «Bauens über den Ruinen» gilt. Dazu gehören u. a. die Wiese neben dem Amphitheater und der Schutthügel unterhalb des Nordtors.

Gewässerraumzone § 37 bzw. 39 BNO

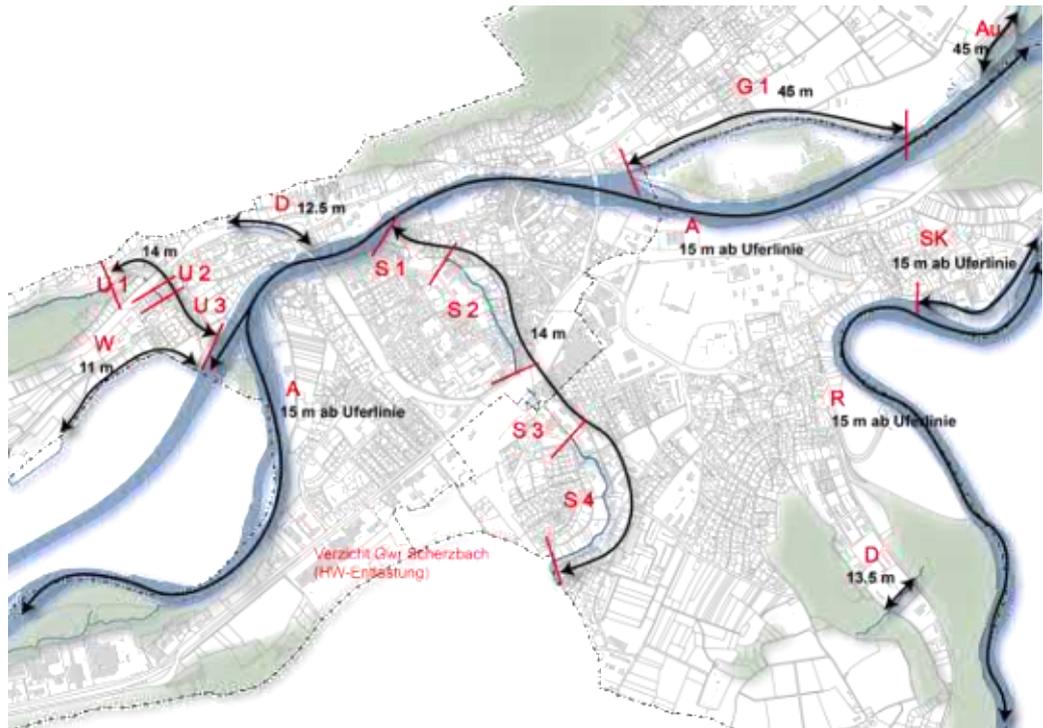


Abbildung 54: Übersicht der auszuweisenden Gewässerräume

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 der 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 Verwaltungsgerichtsentscheides müssen im Kanton Aargau seit August 2017 sämtliche Gewässerräume grundeigentümerverbindlich im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Das Verwaltungsgericht ist der Meinung, dass die mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderungen noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindliche umgesetzt wurden.

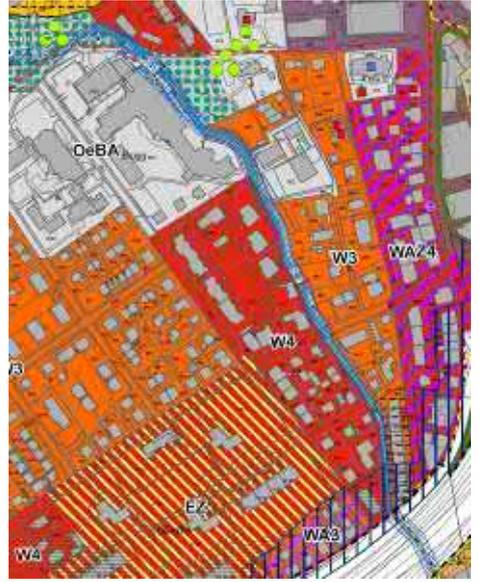
Die Ausscheidung des Gewässerraums (Gwr) betrifft im RAUM BRUGG WINDISCH die Fliessgewässer Süssbach, Umiker Dorfbach, Strängli Geisseschache, Aare, Werdgraben, Chilhalde, Reuss, Spinnereikanal, Dägerlibach und der Ausschache. Grundlage für die Ausscheidung bildet die orientierende Fachkarte Gewässerraum des Kantons.

In den dicht überbauten Gebieten ist eine Reduktion der minimalen Gewässerraumbreite möglich, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Innerhalb des Waldes wird der Gewässerraum nicht ausgeschieden.

Der Gewässerraum wird im Bauzonen- und Kulturlandplan (innerhalb sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets) als überlagerte Schutzzone ausgewiesen.

Die nachfolgend aufgeführten Massnahmen betreffen entweder den Bauzonen- oder den Kulturlandplan.

Süssbach

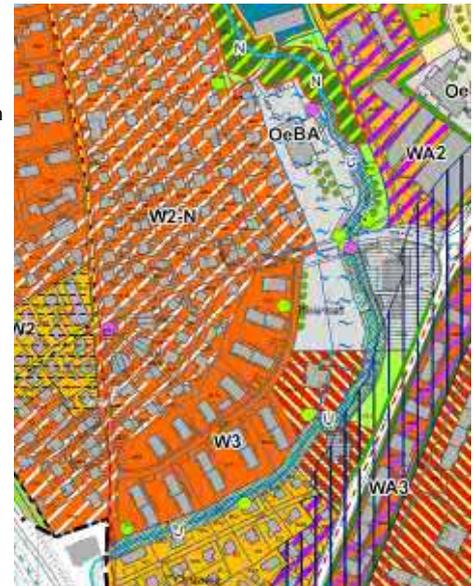
Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
S1	<p>Einmündung Aare – Schöneggpark</p> <p>Der Gwr wird in einer Breite von 14 m ausgeschieden. Der Süssbach liegt in diesem Abschnitt zwar 7 m unter dem Boden. Eine Offenlegung wurde seitens Stadt bereits geprüft und als nicht umsetzbar eingestuft. In Absprache mit dem Kanton wird auf Stufe Nutzungsplanung ein Gwr ausgeschieden und auf Stufe Baubewilligung kann der Abstand verringert werden. Innerhalb des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem Kanton Abteilung Landschaft und Gewässer in jedem Fall Rücksprache bezüglich der Bauabstände und einer eventueller Reduktion des Gwr, zu halten.</p> <p>Die Gefahrenkarte weist lediglich eine Restgefährdung aus.</p>	
S 2	<p>Schöneggpark – SBB Unterführung</p> <p>Der Gwr des offen geführten Süssbachs in Brugg wird in einer Breite von 14 m ausgeschieden. Es wird von einer natürlichen Sohlenbreite von 2 m ausgegangen und links- sowie rechtsufrig einem Gwr von 6 m.</p> <p>Die Gefahrenkarte weist kurz nach der SBB-Unterführung und nach der Seidenstrasse eine geringe Gefährdung aus. Auf der Höhe des Gesundheitszentrums, kurz vor der Eindolung, wird eine geringe bis mittlere Gefährdung ausgewiesen.</p>	
S 3	<p>SBB Unterführung – Kabelwerke</p> <p>Der Gwr des eingedolten und des kurzen offen geführten Abschnitts des Süssbachs in Brugg und Windisch im Bereich der Kabelwerke wird in einer Breite von 14 m ausgeschieden. Es wird von einer natürlichen Sohlenbreite von 2 m ausgegangen und links- sowie rechtsufrig einem Gwr von 6 m.</p> <p>Bei einer möglichen Nutzungsänderung des Kabelwerk-Areals soll das Gewässer revitalisiert werden.</p> <p>Die Gefahrenkarte weist entlang des eingedolten Abschnitts eine Restgefährdung aus und im offenen Abschnitt sowie in der Unterführung eine mittlere Gefährdung.</p>	

S 4 Ringstrasse – Reutenenstrasse

Der Gewässerraum (Gwr) des offen geführten Süssbachs in Windisch wird in einer Breite von 14 m ausgeschieden. Es wird von einer natürlichen Sohlenbreite von 2 m ausgegangen und links- sowie rechtsufrig einem Gwr von 6 m.

In der Gefahrenkarte ist an der Gemeindegrenze, im Knick des Süssbachs, auf der Höhe der Weiermatt bis zur Eindolung beim Kabelwerk eine geringe Gefährdung ausgewiesen.

→ Abstimmung mit der Gemeinde Hausen



Umiker Dorfbach

Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
U 1	<p>Sandbock – Unterführung SBB</p> <p>Der Gwr des eingedolten Umiker Dorfbachs wird in einer Breite von 14 m ausgeschieden. Es wird von einer natürlichen Sohlenbreite von 2 m ausgegangen und links- sowie rechtsufrig einem Gwr von 6 m.</p> <p>Die Gefahrenkarte weist vor der SBB-Unterführung eine geringe Gefährdung aus.</p>	
U 2	<p>Unterführung SBB – Bachweg</p> <p>Der Gwr auf dem offen geführten Abschnitt wird in einer Breite von 14 m ausgeschieden. Es wird von einer natürlichen Sohlenbreite von 2 m ausgegangen und links- sowie rechtsufrig einem Gwr von 6 m.</p> <p>Die Gefahrenkarte weist eine mittlere Gefährdung aus.</p>	
U 3	<p>Bachweg – Einmündung Aare</p> <p>Der Gwr des eingedolten Umiker Dorfbachs wird in einer Breite von 14 m ausgeschieden. Es wird von einer natürlichen Sohlenbreite von 2 m ausgegangen und links- sowie rechtsufrig einem Gwr von 6 m.</p> <p>Die Gefahrenkarte weist auf dem gesamten Abschnitt eine geringe Gefährdung aus.</p>	

Strängli Geisseschache

Abschnitt Erläuterungen / Massnahme / Planausschnitt



G 1 Der Gwr wird in beidseitig des Gewässers mit 15 m ausgeschieden. Gesamthaft beträgt der Gwr 45 m.

Die Gefahrenkarte weist eine mittlere und erhebliche Gefährdung aus.

Auschache

Abschnitt Erläuterungen

Massnahme / Planausschnitt

A 1 Der Gwr wird beidseitig des Gewässers mit 45 m ausgeschieden. Im Wald wird der Gewässerraum nicht ausgeschieden. Wo der Gwr den Wald markant überlagert, wird er in einer Breite von 8.5 m ausgewiesen.

Die Gefahrenkarte weist eine mittlere bis erhebliche Gefährdung aus.



Aare

In der Aareschlucht muss der Gwr trotz der topographischen Gegebenheiten umgesetzt werden. Innerhalb des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem Kanton, Abteilung Landschaft und Gewässer, Rücksprache bezüglich der Bauabstände und einer eventuellen Reduktion des Gwr zu halten.

Abschnitt Erläuterungen / Massnahme / Planausschnitt



A Der Gwr wird beidseitig des Gewässers mit 15 m ab der Uferlinie ausgeschieden.

Im Abschnitt der Altstadtzone wird aufgrund der dichten Überbauung auf die Umsetzung des Gewässerraumes verzichtet.

Die Gefahrenkarte weist in entlang der Aare eine mittlere bis erhebliche Gefährdung aus. In der Aareschlucht wird von einer erheblichen Gefährdung ausgegangen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist jedoch von einer geringen Gefährdung auszugehen.

Werdgraben

Abschnitt Erläuterungen / Massnahme / Planausschnitt



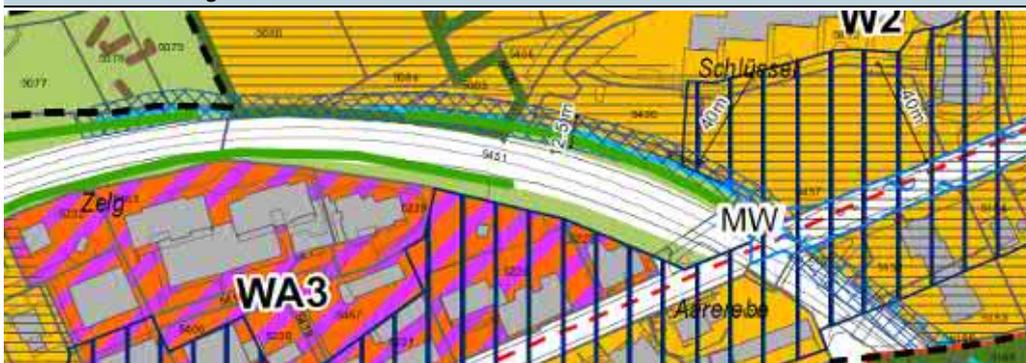
W Der Werdgraben liegt auf der Gemeindegrenze. Der Gwr wird daher nur im Gemeindegebiet Brugg in einer Breite von 5.5 m ausgeschieden. Gesamthaft soll der Gewässerraum rund 11 m betragen.

Die Gefahrenkarte weist eine mittlere und erhebliche Gefährdung aus.

→ Abstimmung mit der Gemeinde Villnachern

Chilhalde

Abschnitt Erläuterungen / Massnahme / Planausschnitt



C Der Gwr wird beidseitig der Chilhalde in einer Breite von 12.5 m ausgewiesen (2 x 6 m plus 0.5 m nat. Sohlenbreite). Die Gefahrenkarte weist im Bereich der Eindolung eine geringe bis mittlere Gefährdung aus.

Reuss

Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
R	<p>Der Gwr wird im Gemeindegebiet Windisch in einer Breite von 15 m ab der Uferlinie ausgeschieden.</p> <p>Die Gefahrenkarte weist eine geringe bis erhebliche Gefährdung aus.</p>	

Spinnereikanal

Abschnitt Erläuterungen / Massnahme / Planausschnitt



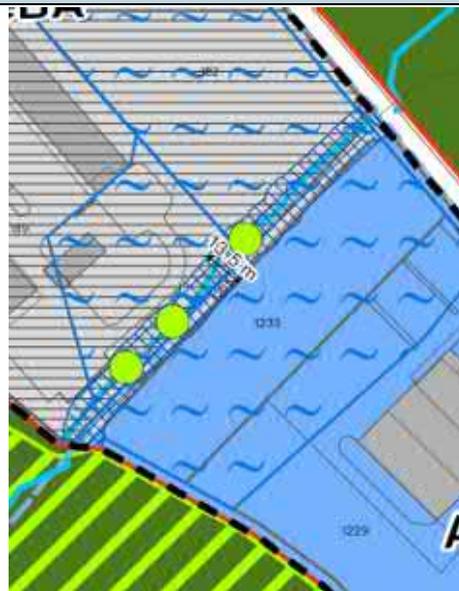
- S Der Gwr wird in beidseitig des Gewässers ab der Uferlinie mit 15 m ausgeschieden.
Die Gefahrenkarte weist eine mittlere und erhebliche Gefährdung aus.

Dägerlibach

Abschnitt Erläuterungen

- D Der Gwr wird in einer Breite von 13.5 m (2 x 6 m plus 1.5 m nat. Sohlenbreite) ausgeschieden.
Die Gefahrenkarte weist eine geringe bis mittlere Gefährdung aus.

Massnahme / Planausschnitt



Landschaftsschutzzone

Der zwischen Brugg und Villnachern liegende Siedlungstrenngürtel des kantonalen Richtplans wird im Kulturlandplan mit der überlagerten Landschaftsschutzzone (§ 39 BNO) vollständig umgesetzt. Das Siedlungsei der Betriebe im Lindhof wurde symbolhaft angepasst.

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung wurden überprüft; es gibt entsprechend keine Abweichungen.

Der Abs. 4 § 36 bzw. § 41 Landschaftsschutzzone ist bereits in Abs. 3 enthalten und wird gestrichen. Die Stadt Brugg ist bestrebt, die drei Hochstammobstgärten zu erhalten und zu fördern. Der § 41 Abs. 2 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.

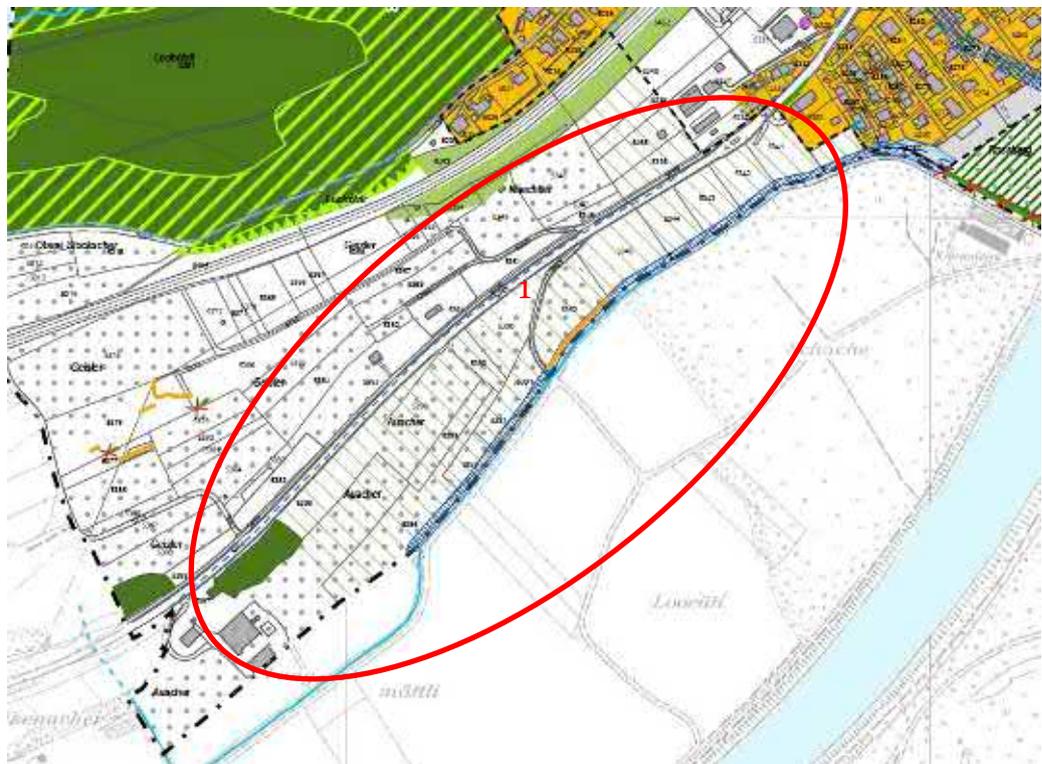


Abbildung 55: Ausschnitt Änderungsplan:
Erweiterung der Landschaftsschutzzone
Geisler- Nüchtler

Nr.	Änderung / Gebiet	Erläuterung
1	Erweiterung Landschaftsschutzzone Geisler- Nüchtler	Umsetzung des Siedlungstrenngürtels zwischen Brugg und - Villnachern

Tabelle 9: Änderungen der überlagernden
Schutzzonen

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 des Umiker Schachen und andererseits den Au-, Reuss- sowie Maierislichache. Auf die Umsetzung der überlagernden Schutzzone im Bereich des Geisseschache wird aufgrund der noch ausstehenden Nutzungsentflechtung (WSD, NkB, Grossanlässe, Militär, Erholung) verzichtet (in Absprache mit dem Kanton). Ebenfalls in den Perimeter des Auenschutzparks fallen die ortsfesten Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung.

Die Spezialzone Auenschutzpark (§ 42 BNO) in Brugg und Windisch dient der Lenkung verschiedener Nutzungen und dem Schutz der wertvoller Auen-Lebensräume. Die Bestimmungen in der BNO wurden aktualisiert und ebenfalls in die BNO Windisch übernommen.

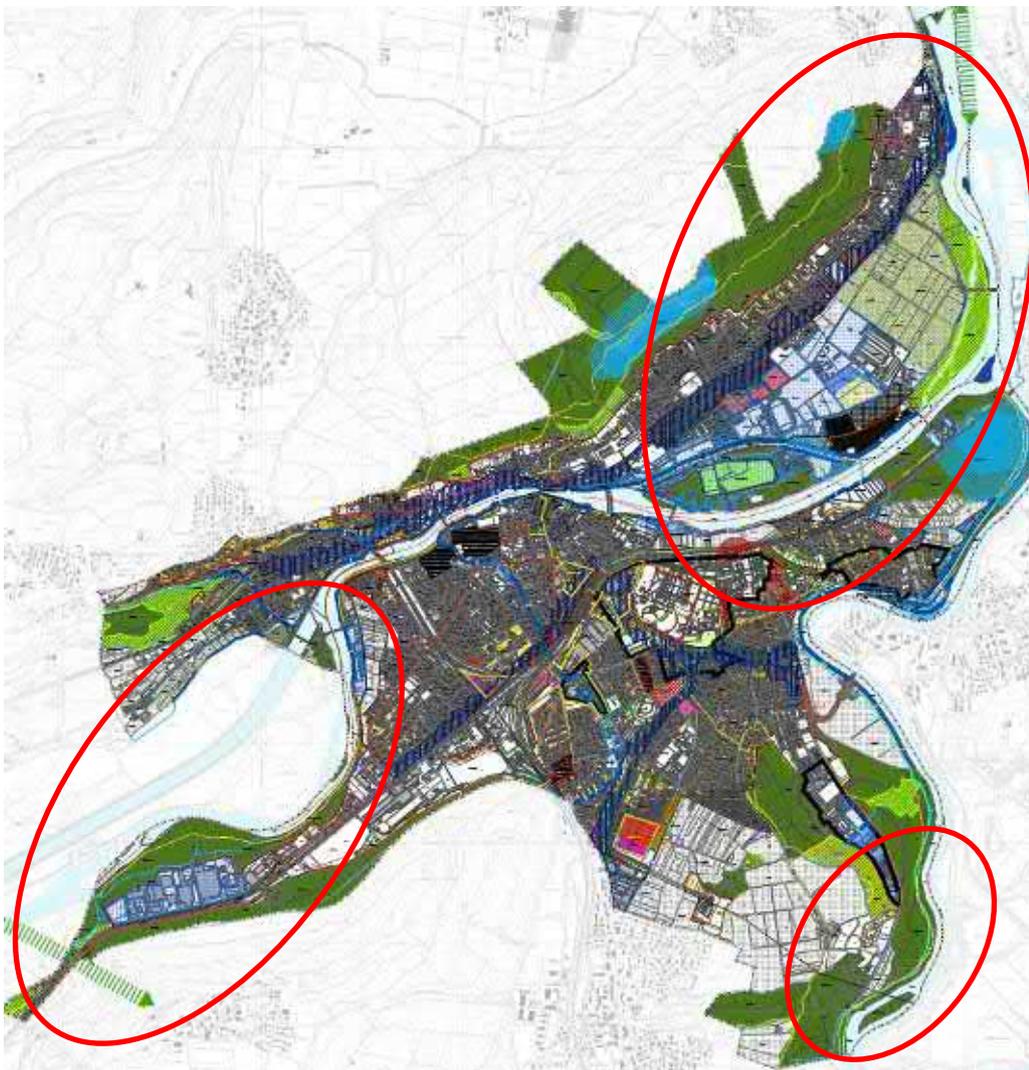


Abbildung 56: Übersicht Änderungsplan BZP / KLP: Ausscheidung Schutzzone Auenschutzpark

Naturobjekte

Gestützt auf die Aktualisierung der Landschaftsinventare ergeben sich die nachfolgenden Änderungen:

Objekttyp	Brugg	Windisch
Aufschluss, Höhle	3 Objekte keine Änderung	6 neue Objekte
Aussichtspunkt	5 neue Objekte 3 Objekte keine Änderung	10 neue Objekte 3 Objekte keine Änderungen
Baumgruppe	6 Objekte keine Änderung	22 neue Objekte 3 keine Änderungen
Baumreihe	1 Objekt keine Änderung	36 neue Objekte 1 Objekt keine Änderung
Besonderer Waldrand	2 Objekte keine Änderung Auf die Unterschutzstellung weiterer Waldränder wird verzichtet.	4 neue Objekte Auf die Unterschutzstellung weiterer Waldränder wird verzichtet.
Einzelbaum	5 Objekte keine Änderung	22 neue Objekte, 4 Objekte keine Änderungen
Hecken und Feldgehölze	1 neues Objekt 4 Objekte Änderungen 15 Objekte keine Änderungen	24 neue Objekte 8 Objekte Änderungen 10 Objekte keine Änderungen
Hochstamm-Obstgarten	1 neues Objekt 1 Objekt keine Änderung	Keine Aufnahme von Hochstamm- Obstgärten
Kiesinsel	Neuer Objekttyp 1 neues Objekt	Neuer Objekttyp 1 neues Objekt
Mauerseglerkolonie	Neuer Objekttyp 3 neue Objekte mit mehr als 10 Brutpaaren	-
Orchideenstandort	1 Objekt keine Änderung	-
Trockenmauer	4 neue Objekte 2 Objekte keine Änderung	Neuer Objekttyp 5 neue Objekte
Weiber	4 Objekte keine Änderung 5 neue Objekte	13 neue Objekte, 1 Objekt keine Änderung

Tabelle 10: Übersicht der Naturobjekte

Die Bestimmungen in der BNO § 44 bzw. 44 wurden aktualisiert. Die Naturobjekte sind zu erhalten, zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Im Anhang II der BNO werden die Objekte aufgelistet. Gegenüber der rechtskräftigen BNO sollen neu zusätzlich 20-Objekte in Brugg (67) und 177 Objekte (207) in Windisch in die Objektliste aufgenommen werden.

Bauten unter kommunalen Schutz

Der kantonale Richtplan und § 40 der Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) schreiben vor, dass die Objekte des Bauinventars im Rahmen einer Gesamtrevision zu schützen sind. Kommunal schützenswerte Bauten werden gemäss § 45 Brugg bzw. § 45 Windisch von der kantonalen Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit der Stadt bzw. Gemeinde erhoben und im sogenannten Bauinventar aufgeführt. Die Übergabe der Bauinventare von Brugg und Windisch an die Stadt bzw. Gemeinde erfolgte im Juli 2016. Anschliessend wurden die Bestimmungen hinsichtlich des Schutzzumfangs präzisiert (Abs. 1) und mit dem Abbruchverbot ergänzt (Abs. 4).

In der Gemeinde Windisch werden aufgrund der Überarbeitung des Bauinventars alle vom Kanton vorgeschlagenen Bauten unter kommunalen Schutz gestellt. In der Stadt Brugg wurden die Objekte Alte Post ohne Anbau und das Stapferschulhaus formell aus dem kommunalen Denkmalschutz entlassen und neu als kantonale Denkmalschutzobjekte unter Schutz gestellt. In Brugg werden somit zusätzlich zu den sechs bereits kommunal geschützten Bauten neu 16 Bauten unter kommunalen Schutz ge-

stellt. Auf die Unterschutzstellung von weiteren Bauten, die teilweise neu im Bauinventar enthalten sind, wird verzichtet, da diese die Stadtentwicklung einschränken sowie die Innenentwicklung gemäss Raumplanungsgesetz RPG erschweren könnten. Die Reihenhäuser an der Stapferstrasse (BRU938) wurden kommunal nicht unter Einzelschutz gestellt, sondern neu der Quartiererhaltungszone zugeordnet. Die Bauten der Stapferstrasse waren gemäss rechtskräftiger BNO/BZP dem Ensembleschutzgebiet zugeordnet. Das Ensembleschutzgebiet wird neu durch die Quartiererhaltungszone ersetzt (vgl. Kap. 7.3). Weiter wird das Objekt BRU 935 an der Museumsstrasse 22 mittels der Quartiererhaltungszone umgesetzt. Für die Erhaltung und Pflege insbesondere der Altstadt Brugg ist ein Unterhaltsfonds vorgeschrieben.

Kulturobjekte

Als Kulturobjekte gemäss § 46 Brugg bzw. § 46 Windisch werden Brunnen, Grenzsteine, Felsenkeller etc. bezeichnet. Neu geschützt werden in Brugg ein Grenzstein und in Windisch 14 neue Grenzsteine und ein Felsenkeller. Die bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und müssen fachgerecht erhalten resp. unterhalten werden. Der Titel der Bestimmung § 48 BNO Brugg wurde gemäss § 50 der rechtskräftigen BNO Brugg angepasst: statt «Unterhaltsfonds» neu «Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauten».

7.4.1 Zonen gemäss Art. 18 RPG

Das RPG erlaubt den Gemeinden, neben Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen auch weitere Zonen auszuweisen. Meistens handelt es sich um spezielle Nutzungen bzw. eine Kombination derselben, die in einer Landwirtschaftszone nicht zulässig wären.

Die Spezialzone Geisseschache wird aufgrund der heutigen Nutzung in die Grünzone eingezont. Gemäss Raumplanungsgesetz sind temporäre Grossanlässe einer Bauzone zuzuordnen (siehe Kap. 7.3 Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets (§§ 13 bis 31 bzw. 34 BNO)).

Neu wird die Spezialzone Waffenplatz Anlagen gemäss Art. 18 RPG definiert. Im Jahr 2003 erfolgte eine Anpassung des kantonalen Dekrets, wobei der Holzer-Platz und der Parkplatz des Waffenplatzes Brugg aus der Naturschutzzone (Windisch/Brugg) entlassen wurden (vgl. Grundlagen). Die Flächen der neu definierten Zonen dienen dem Militär seit Jahrzehnten als Übungsgelände und werden intensiv genutzt. Dies war auch der Grund für die Anpassung des Dekrets. Die Flächen der Rennbahn, der Tribüne und des Parkplatzes werden aufgrund ihrer Nutzung in die Grünzone eingezont (Kap. 7.3 Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets (§§ 13 bis 31 bzw. 34 BNO)). Die restlichen umliegenden Flächen der Spezialzone Geisseschache werden aufgrund ihrer Nutzung in die Spezialzone Waffenplatz-Anlagen integriert. Innerhalb der neuen Zone sind keine dauernden Bauten zugelassen. Auf der Seite von Windisch wird der neuen Zone ein Bereich überlagert, der jeweils im Herbst eine Gewerbeausstellung zulässt. Allgemein ist die Zonierung auf die militärische Nutzung ausgerichtet in Abstimmung mit den Naherholungssuchenden sowie den Natur- und Landschaftsqualitäten.



Abbildung 57: Ausschnitt Änderungsplan:
Neue Spezialzone Waffenplatz-Anlagen

Die Spezialzone Mülimatt (§ 49 BNO Windisch) umfasst das Sportausbildungszentrum und die Erholungsanlagen entlang der Aare. Die Bestimmungen sind nach wie vor aktuell und bedürfen keiner Anpassung.

7.5 Bauvorschriften

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 bzw. 51 BNO). Die Einhaltung dieser Normen obliegt in erster Linie den mit der Planung und Ausführung der Bauten beauftragten Fachleuten und Unternehmen. Erst wenn die Baubehörde in einer Bewilligung Auflagen formuliert, die sich auf bestimmte Normen beziehen, ist sie verpflichtet, den Vollzug zu überprüfen.

Die BNO enthält gewisse Vorgaben zu Zimmergrössen, Fenstern und Nebenräumen, die ein Mindestmass an Wohnhygiene in allen Bauzonen gewährleisten sollen, in denen Wohnnutzungen möglich sind. Mit der Revision wird die lichte Höhe der Voll- und Dachgeschosse leicht erhöht. Zudem muss jede Wohnung in einem Mehrfamilienhaus neu einen Abstellraum von mindestens 4 m² aufweisen. Die Anordnung im Estrich bzw. im Untergeschoss ist nicht mehr möglich. Aufgrund der derzeitigen Wohnbedürfnisse haben Wohnungen nach Möglichkeit ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Wohnungen in der Altstadt.

Mit der Gesamtrevision der BNO wird die Berechnung des Parkfeldangebots in Brugg und Windisch 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. Je nach Nutzergruppe (Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden) gelten unterschiedliche minimale und maximale Werte.

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 (inkl. Teilzeitangestellte). Diese Möglichkeit soll dazu beitragen, die Erreichbarkeit der Arbeitsplatzgebiete sicherzustellen und die Belastung des Strassennetzes zu minimieren. Der letzte Satz von § 57 Abs. 6 BNO wird gestrichen. Die Anordnung der Parkierungsanlagen sind unterirdisch oder im Gebäudevolumen unterzubringen (§ 58 Abs. 1 BNO); der Abs. 2 wird ersatzlos gestrichen.

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

Neu besteht 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; das Konzept ist periodisch zu überprüfen (Controlling) und durch entsprechende Verträge im Grundbuch zu sichern. § 59 Abs. 3 BNO zeigt die Konsequenzen bei Nichteinhaltung des Mobilitätskonzepts im Rahmen der Nutzung auf. Dieser wurde präzisiert.

Neben den Parkfeldern gehören auch Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Motorräder (Streichung § 60 Abs. 2), Kinderwagen, Kinderspielplätze (Präzisierung) und Abfallanlagen zur zwingenden Ausstattung von Gebäuden, vor allem bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Überbauungen. Die Gestaltung und Anordnung dieser Elemente kann viel zur Qualität einer Überbauung beitragen. Die BNO enthält dazu verschiedene Hinweise und Vorgaben.

7.6 Schutzvorschriften (§§ 64 bis 73 bzw. 74 BNO)

Mit der Altstadt, der Aareschlucht, Königsfelden und dem Amphitheater verfügen Brugg und Windisch über einzigartige Ortsbilder. Der Ortsbildschutz und die entsprechenden Bestimmungen in der BNO haben deshalb für beide Gemeinden einen hohen Stellenwert. Mit der Bau- und Planungskommission steht ein qualifiziertes Fachgremium für den Vollzug des Ortsbildschutzes zur Verfügung. Zusätzlich steht es dem Stadtrat / Gemeinderat frei, weitere Fachpersonen beizuziehen. Auf eine Verankerung in der BNO wird verzichtet, womit § 65 Abs. 4 BNO ersatzlos entfällt.

Die besten Resultate lassen sich erzielen, wenn Planungen und Bauvorhaben in einem Dialog zwischen den Behörden und der Bauherrschaft durchgeführt werden. Dazu gehört neben der Setzung klarer Kriterien von Seiten der Verwaltungen, eine frühzeitige Meldung des Vorhabens bei der Gemeinde, und zwar noch möglichst vor der eigentlichen Projektierung. Die BNO zählt die Bauzonen auf, in denen eine entsprechende Anzeigepflicht besteht.

Die archäologischen Fundstellen sind als Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplan nicht mehr dargestellt. Die Kantonsarchäologie stellt neu im AGIS-Geoportal eine laufend aktualisierte und öffentlich zugängliche Online-Karte der archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Somit wird der § 66 Archäologie in Brugg und der § 66 Abs. 1 Archäologie in Windisch gestrichen.

Für die Bewilligung von Aussenwerbungen wie Plakaten oder Firmenanschriften erlässt der Einwohnerrat ein Reklamereglement (§ 68 Reklamen).

Für ein gutes Ortsbild ist neben den Gebäuden auch die Aussenraumgestaltung wichtig. Grundsätzlich folgt das Projekt dem gegebenen Terrain und nicht umgekehrt. Bei

der Gestaltung der Umgebung sollen bestehende Lebensräume für Flora und Fauna erhalten und – wenn möglich – erweitert werden. Jede Aussenraumgestaltung ist in einem Umgebungsplan zu dokumentieren und von der Gemeinde genehmigen zu lassen.

Weite Teile des Siedlungsgebiets in Brugg-Windisch befinden sich im Einflussbereich von Kantonsstrassen und den damit verbundenen Lärmimmissionen. Dieser Umstand rechtfertigt die Aufnahme einer zusätzlichen Bestimmung zum Lärmschutz in der BNO, der zufolge die Gemeinden ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern können.

Gemäss § 73 bzw. 74 werden die Weichen für die ökologische Aufwertung und Vernetzung der Gemeinden in Bezug auf die Umgebungsgestaltung gestellt. Sind beispielsweise invasive Neophyten vorhanden, sind diese durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

7.7 Definitionen (§§ 74 bzw. 75 bis 81 bzw. 82 BNO)

Das kantonale Gesetz (BauG bzw. BauV) erlaubt den Gemeinden, in verschiedenen Punkten eigene Bestimmungen zum Baurecht zu erlassen bzw. die kantonalen Vorgaben zu präzisieren. Dies erfolgt mit Hilfe von Paragrafen und entsprechenden Definitionen. Zusätzlich werden Begriffe erläutert, die bei der Planung und Ausführung von Bauten wichtig sind, für die jedoch übergeordnete Begriffsdefinitionen fehlen.

Neu werden das Dach-, Attika- und Untergeschoss in beiden Gemeinden *nicht* zur Ausnützung angerechnet. Damit soll ein Anreiz zur besseren Ausnützung des Gebäudebestandes bzw. zu dessen Erneuerung geschaffen werden.

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

Mit der Gesamtrevision wird neu die Grünflächenziffer eingeführt. Diese Zahl entspricht dem Anteil der unversiegelten Fläche an der gesamten Grundstücksfläche. Die Grünflächenziffer macht somit Aussagen zu den Grünräumen im Siedlungsgebiet und wird als Instrument eingesetzt, um diese wertvollen Flächen zu sichern.

Bestehen bereits Bauten mit einem zu geringen Grenzabstand (§ 77 bzw. 78 Näherbau), kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar und für den Nachbarn zumutbar ist. Der Grenzabstand ist einzuhalten. Der Abs. 2 § 77 bzw. 78 BNO Näherbau wird ersatzlos gestrichen.

Stossen Bauzonen an die Landwirtschaftszone, so haben die Gebäude nur den jeweiligen kleinen Grenzabstand einzuhalten. Dies gilt auch dann, wenn sich die Hauptwohnseite zur Landwirtschaftszone richtet.

Die BNO definiert im § 79 bzw. 80, welche Nutzungen unter den Begriff des «nicht störenden» bzw. «mässig störenden» Gewerbes fallen. Nicht störendes Gewerbe ist auch in reinen Wohnzonen zulässig.

Die Nettoladenfläche wird grundsätzlich im § 80 bzw. 81 Nettoladenflächen geregelt und verweist auf die VSS-Norm SN 640 281. Die Verkaufsnutzungen werden innerhalb der einzelnen Zonenbestimmungen mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche ge-

mäss den übergeordneten Vorgaben und in Abstimmung mit den örtlichen Verhältnissen definiert. Innerhalb der Zentrums- und Cityzone, der WAZ4 und den Altstadtzonen gelten die maximalen 3'000 m² Nettoladenfläche gemäss kantonalem Richtplan.

Arealüberbauungen sind ein bewährtes und im Prinzip 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. Einzig in der Stadt Brugg wird aus Gründen des Ortsbildschutzes in einem Gebiet die Zulässigkeit der Arealüberbauung eingeschränkt. Die Praxis zeigt, dass die Möglichkeiten der Arealüberbauung am besten ausgeschöpft werden, wenn die Bauprojekte von qualifizierten Architekten und Landschaftsarchitekten verfasst werden. Dies wird neu als Anforderung in die BNO aufgenommen.

7.8 Vollzug und Verfahren (§§ 82 bzw. 83 bis 86 bzw. 87 BNO)

Die Aufsicht und die Anwendung der Bestimmungen aus der BNO sind Sache der Gemeindeexekutiven. Gestützt auf die BNO können beratende Kommissionen eingesetzt werden. Denkbar sind z. B. Bau- und Planungskommissionen oder Landschaftskommissionen. Je nach Bedarf ist aber auch der Einsatz weiterer Kommissionen möglich.

Die BNO regelt nicht alle Sachthemen bis ins letzte Detail. Für den Vollzug sind die Behörden auf Reglemente angewiesen. Der Einwohnerrat ist für den Erlass der Reglemente zuständig. Dazu gehört unter anderem das Altstadtreglement in Brugg.

Als wichtiges Element zur Qualitätssicherung wird in der neuen BNO das Instrument des Wettbewerbs verankert. Bei anspruchsvollen Aufgaben können die Behörden die Durchführung eines qualifizierten Architekturwettbewerbs oder Studienaufträge verlangen.

Der Wettbewerb (§ 85 bzw. 86 BNO) soll zielgerichtet und entsprechend der Bauaufgabe im Hinblick auf die Einordnung und Gesamtwirkung eingesetzt werden. Private Vorhaben wie der Bau eines einzelnen Ein- oder Mehrfamilienhauses sind davon nicht betroffen. Der Bau von Hochhäusern wird in der BNO explizit als spezielle Aufgabe genannt. Weitere Anwendungsbeispiele für einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag sind grössere Gebietsentwicklungen, öffentliche Bauvorhaben (z. B. Verwaltungsgebäude, Schulen etc.) oder Gestaltungsplanverfahren. Je nach Interessenlage ist eine finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand denkbar.

7.9 Schluss- und Übergangsbestimmungen (§§ 87 bzw. 88 bis 88 bzw. 89 BNO)

In beiden Gemeinden werden Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen BNO noch hängig sind, nach dem neuen Recht beurteilt.

Für altrechtliche Sondernutzungspläne wird auf die Definition von neuen Bestimmungen verzichtet. Es gelten die Begriffsdefinitionen aus dem Anhang 3 der BauV (Stand 1. Januar 2015).

Mit der neuen BNO werden die bisherigen Rechtserlasse der Gemeinden Brugg, Umiken und Windisch aufgehoben.

7.10 Anhänge

Die Anhänge sind integrierender Bestandteil der beiden BNO.

Anhang I enthält für bestimmte Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 9 BNO) konkrete Zielvorgaben. Mit dem Gestaltungsplanverfahren sind die formulierten Ziele umzusetzen. Es werden nur für bestimmte Gebiete Zielvorgaben formuliert. Für alle anderen Gestaltungsplangebiete gelten die Vorgaben gemäss § 21 BauG bzw. § 8 BauV.

Im Anhang II sind die Naturobjekte gemäss den § 44 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 gemäss kantonalem Bauinventar aufgeführt (§ 45 BNO).

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

8 Auswirkungen und Interessensabwägung

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. Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte der Revision unter dem Aspekt der Interessenabwägung nochmals aufgeführt.

8.1 Bevölkerung und Beschäftigung / Kapazitätsnachweis

Brugg: Bilanzierung gemäss Bauzonenplan

Durch die Anpassung an die aktuellen Vermessungsdaten, Anpassungen an Zonenrandstrassen und Waldränder sowie die Ein- bzw. Auszonungen ergibt sich eine Reduktion des Baulandes gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan (0.2 % bzw. 0.47 ha).

Gemäss vorliegendem Bericht werden in der Nutzungsplanrevision 2.27 ha neu der Bauzone zugewiesen. Dieser Wert setzt sich aus den weiteren 0.52 ha aus den rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen sowie 1.75 ha aus Anpassungen zusammen. Ausgezont werden im Rinikerächer 2.34 ha als Kompensation für die Einzonung im Geisseschache. Diese Flächen werden jeweils der Naturschutzzone zugewiesen. Neben insgesamt 2.27 ha Einzonungen werden gleichzeitig 2.74 ha ausgezont (vgl. Anhang 3).

Flächenbilanzierung	Vorgabe Richtplan	Brugg	
		[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftig gem. AGIS		302.19	100.2%
Gesamtfläche rechtskräftig parzellenscharf inkl. TNP "Rütene"		300.52	100%
Einzonung gemäss Siedlungsgebiet im Richtplan	Ziffer 1.2 / 3.1	0.00	0.0%
Einzonung mit rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen	Ziffer 3.5 b	0.52	0.2%
Einzonungen mit Freihaltezweck	Ziffer 3.5 c	0.00	0.0%
Einzonung (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	Ziffer 3.5 d	1.75	0.6%
Auszonung Bauzonen	Ziffer 4.1	2.51	0.8%
Auszonung Bauzonen	Ziffer 4.2	0.23	0.1%
Total Bauzonenfläche gemäss Entwurf		300.05	99.8%

Tabelle 11: Flächenbilanzierung Brugg

Auf die Einzonungen in Brugg im Gebiet Aegerte und Wickihalde wird – wie im vorgelegerten Kapitel erläutert – verzichtet. Im Rinikerächer werden zur Kompensation der Einzonung im Geisseschache (5.64 ha) 2.39 ha ausgezont.

Einzonung	Zone	Fläche	Frucht- folgefläche
-	-	-	-
Total Einzonungen	-	-	-
Auzonung			
Rinikerächer	FZ	2.39	-
Total Auszonungen	-	2.39	-

Tabelle 12: Ein- und Auszonungen detailliert
Brugg

Stand Erschliessung Brugg

Die Stadt Brugg weist neu gesamthaft 30.29 ha Bauzonenreserven auf. In den Wohn- und Mischzonen stehen der Stadt rund 6.27 ha baureifes Land, 4.34 ha baureifes Land in 5 Jahren und 3.68 ha weitere Reserven zur Verfügung. Ausserdem verfügt die Stadt Brugg über rund 8.50 ha an Reserven in den Arbeitszonen sowie 4.10 ha in den Zonen Öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Anhang 4).

Zur Information sind in der nachfolgenden Darstellung auch die Spezialzonen nach Art. 18 RPG aufgeführt, obwohl diese keine Bauzonen darstellen.

Zonen	überbaut		unbebaut						Total		
	[ha]	%	baureif [ha]	%	baureif in 5 J. [ha]	%	baureif in 10 J. [ha]	%	[ha]	%	[ha]
Wohnzone 2	71.62	93%	3.36	4%	1.01	1%	1.13	1%	5.50	7%	77.12
Wohnzone 3	33.17	87%	0.93	2%	2.31	6%	1.54	4%	4.77	13%	37.94
Wohnzone 4	15.94	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.07	0%	0.07	0%	16.01
Wohn- und Arbeitszone 2	5.29	74%	1.22	17%	0.00	0%	0.63	9%	1.84	26%	7.13
Wohn- und Arbeitszone 3	10.45	97%	0.10	1%	0.00	0%	0.17	2%	0.27	3%	10.72
Wohn- und Arbeitszone 4	2.40	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.40
Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4	2.89	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.89
Wohn- und Arbeitszone 5	1.29	59%	0.61	28%	0.30	14%	0.00	0%	0.91	41%	2.21
Altstadtzone	4.37	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.37
Zentrumszone	4.31	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.31
Kernzone	4.49	96%	0.06	1%	0.00	0%	0.14	3%	0.20	4%	4.69
Cityzone	3.54	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.54
Erneuerungszone	14.13	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	14.13
Zone Campus	0.92	56%	0.00	0%	0.72	44%	0.00	0%	0.72	44%	1.64
Wohn- und Mischzonen Total	174.80	92%	6.27	3%	4.34	2%	3.68	2%	14.30	8%	189.10
Arbeitszone I	5.35	45%	0.72	6%	0.00	0%	5.90	49%	6.62	55%	11.97
Arbeitszone II	16.09	94%	1.02	6%	0.00	0%	0.00	0%	1.02	6%	17.11
Arbeitszone Rütene	16.46	95%	0.86	5%	0.00	0%	0.00	0%	0.86	5%	17.32
Arbeitszone Kabelwerk	2.83	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.83
Arbeitszonen Total	40.74	83%	2.60	5%	0.00	0%	5.90	12%	8.50	17%	49.24
Zone für öff. Bauten und Anlagen	22.98	85%	3.16	12%	0.95	3%	0.00	0%	4.10	15%	27.08
Zone für öff. Anlagen	5.78	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.78
Zone für öff. Bauten und Anlagen Mitte	0.38	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.38
öff. Bauten- und Anlagen Total	29.14	88%	3.16	9%	0.95	3%	0.00	0%	4.10	12%	33.25
Waffenplatz	17.54	93%	0.00	0%	0.00	0%	1.23	7%	1.23	7%	18.77
Zone unter Viadukt	0.22	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.22
Spezialzonen Total	17.77	94%	0.00	0%	0.00	0%	1.23	6%	1.23	6%	18.99
Freizeitzone	7.30	77%	0.00	0%	0.00	0%	2.16	23%	2.16	23%	9.46
Freizeitzone Total	7.30	77%	0.00	0%	0.00	0%	2.16	23%	2.16	23%	9.46
Gesamttotal	269.75	90%	12.03	4%	5.29	2%	12.97	4%	30.29	10%	300.05
weitere Zonen nach Art. 18 RPG											
Spezialzone Waffenplatz Anlagen	0.86	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.86
weitere Zonen nach Art. 18 RPG Total	0.86	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.86

Tabelle 13: Stand Erschliessung Brugg Zonenplan

Berechnung Einwohnerkapazitäten und Einwohnerdichten Brugg

Entscheidend für die Berechnung sind die Annahmen der Dichte. Dabei wird der Ist-Zustand mit der angestrebten Dichte verglichen. Während sich der Ist-Zustand aus der Gesamtfläche und den Einwohnerzahlen der jeweiligen Zonen berechnen lässt, handelt es sich bei den angestrebten Dichten um Annahmen bzw. Erfahrungswerte. Im Sinn der Innentwicklung und unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen 70 E/ha in den bebauten sowie 90 E/ha in den unbebauten Gebieten einer Kernstadt wird in sämtlichen Zonen eine Erhöhung der Dichte angestrebt.

In den empfindlichen Zonen – der Kernzone, der Altstadtzone und der Wohnzone W2 – wird eine behutsame Steigerung angestrebt. In denjenigen Zonen, in denen eine grössere Entwicklung vorgesehen ist – beispielsweise in der Zone Campus (Hochhausstandort) sowie der Wohn- und Arbeitszone 5 – wird eine deutliche Erhöhung der Dichte angestrebt. Die genauen Berechnungen zu den Dichten und der Plan sind dem Anhang 5 zu entnehmen. Die durchschnittlichen Dichten in den überbauten Gebieten gemäss kantonalem Richtplan für 2040 können mit 73 E/ha übertroffen werden.

Einwohnerkapazität in..	2030 [E]	2040 [E]
überbauten Gebieten	976	1'674
unbebauten Bauzonen (IST)	1'097	1'097
überbaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	103	176
unbebaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	0	0
Total Einwohnerkapazität	2'176	2'948

Tabelle 14: Einwohnerkapazität Brugg

Windisch: Bilanzierung gemäss Bauzonenplan

Durch die Anpassung an die aktuellen Vermessungsdaten sowie Anpassungen an Zonenrandstrassen und Waldränder ergibt sich eine Erhöhung des Baulandes gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan (5.0% bzw. 10.19 ha).

Gemäss vorliegendem Bericht werden in der Nutzungsplanrevision 10.45 ha neu der Bauzone zugewiesen. Dieser Wert setzt sich aus den Einzonungen von Wohn- und Arbeitszonen sowie aus diversen Anpassungen zusammen. Die Einzonungen mit Freihaltezweck von 6.04 ha beinhalten die Einzonung im Geisseschache (5.64 ha) und kleinere Bereinigungen. Ausgezont werden marginale 0.25 ha (Anhang 3).

Flächenbilanzierung	Vorgabe Richtplan	Windisch	
		[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftig gem. AGIS		204.81	100.5%
Gesamtfläche rechtskräftig parzellenscharf inkl. TNP "Rütene"		203.02	100%
Einzonung gemäss Siedlungsgebiet im Richtplan	Ziffer 1.2 / 3.1	4.38	2.2%
Einzonung mit rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen	Ziffer 3.5 b	0.02	0.0%
Einzonungen mit Freihaltezweck	Ziffer 3.5 c	6.04	3.0%
Einzonung (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	Ziffer 3.5 d	0.01	0.0%
Auszonung Bauzonen	Ziffer 4.1	0.00	0.0%
Auszonung Bauzonen	Ziffer 4.2	0.25	0.1%
Total Bauzonenfläche gemäss Entwurf		213.21	105.0%

Tabelle 15: Flächenbilanzierung Windisch

In Windisch, im Gebiet Im Winkel, werden 1.26 ha in die Wohnzone 3, 2.13 ha in die Wohnzone 4 und 0.98 ha in die Wohn- und Arbeitszone eingezont. Gesamthaft ergibt das 4.37 ha. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen mit guter bis sehr guter Eignung. Im Geisseschache werden gesamthaft 5.64 ha in die Grünzone eingezont.

Einzonungen mit guter bis sehr guter Eignung als Fruchtfolgefläche	Zone	Fläche	Fruchtfolgefläche	Anzahl Einwohner
Gebiet Im Winkel (LW in Wohnen)	W3	1.26	1.26	139
Gebiet Im Winkel (LW in Wohnen)	W4	2.13	2.13	245
Gebiet Im Winkel (LW in Wohnen / Arbeiten)	WA4	0.98	0.98	98
Einzonung				
Geisseschache (SGS in Gr)	Gr	5.64	0.00	-
Total Einzonungen		10.01	4.38	482

Tabelle 16: Ein- und Auszonungen detailliert Windisch

Stand Erschliessung Windisch

Die Gemeinde Windisch weist neu gesamthaft 16.51 ha Bauzonenreserven auf. In der Wohn- und Mischzone stehen der Gemeinde rund 3.73 ha baureifes Land, 1.69 ha baureifes Land in 5 Jahren und 5.56 ha weitere Reserven zur Verfügung. Ausserdem verfügt Windisch über rund 4.42 ha an Reserven in den Arbeitszonen sowie 0.4 ha in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Anhang 6).

Zur Information sind in der nachfolgenden Darstellung auch die Spezialzonen nach Art. 18 RPG aufgeführt, obwohl diese keine Bauzonen darstellen.

Zonen	überbaut		unbebaut								Total [ha]
	[ha]	%	baureif		baureif in 5 J.		baureif in 10 J.		[ha]	%	
			[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%			
Wohnzone 2	56.61	96%	1.82	3%	0.49	1%	0.00	0%	2.31	4%	58.92
Wohnzone 3	10.49	85%	0.58	5%	0.00	0%	1.26	10%	1.85	15%	12.34
Wohnzone 4	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.13	100%	2.13	100%	2.13
Wohn- und Arbeitszone 2	5.54	79%	0.56	8%	0.87	12%	0.00	0%	1.43	20%	6.98
Wohn- und Arbeitszone 3	7.80	86%	0.63	7%	0.00	0%	0.67	7%	1.30	14%	9.10
Wohn- und Arbeitszone 4	0.25	21%	0.00	0%	0.00	0%	0.98	79%	0.98	79%	1.24
Kernzone	9.48	99%	0.09	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.09	1%	9.57
Zentrumszone Windisch	6.91	95%	0.05	1%	0.33	4%	0.00	0%	0.38	5%	7.29
Erneuerungszone	10.93	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	10.93
Zone Campus	3.51	87%	0.00	0%	0.00	0%	0.51	13%	0.51	13%	4.02
Zone Kunzareal	3.41	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.41
Zone alte Spinnerei	0.65	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.65
Wohn- und Mischzonen Total	115.59	91%	3.73	3%	1.69	1%	5.56	4%	10.98	9%	126.58
Arbeitszone I	8.11	86%	1.34	14%	0.00	0%	0.00	0%	1.34	14%	9.45
Arbeitszone "Rütene"	0.00	0%	0.00	0%	3.09	100%	0.00	0%	3.09	100%	3.09
Arbeitszone Kabelwerk	3.54	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.54
Arbeitszonen Total	11.65	72%	1.34	8%	3.09	19%	0.00	0%	4.42	28%	16.08
Zone für öff. Bauten und Anlagen	29.74	99%	0.40	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.40	1%	30.14
Zone für öff. Bauten und Anlagen Hallerbauten	3.33	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.33
Zone für öff. Bauten und Anlagen Mitte	0.15	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.15
Zone für öff. Bauten Mülimatt	1.48	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.48
öff. Bauten- und Anlagen Total	34.71	99%	0.40	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.40	1%	35.10
Zone Königsfelden	14.66	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	14.66
Zone Reisezentrum	1.50	68%	0.72	32%	0.00	0%	0.00	0%	0.72	32%	2.21
Zone Waffenplatz	2.08	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.08
Spezialzonen Total	18.24	96%	0.72	4%	0.00	0%	0.00	0%	0.72	4%	18.95
Freihaltzone	3.82	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.82
Grünzone	10.74	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	10.74
Familiengartenzone	1.94	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.94
Grün-, Frei- und Familiengartenzonen Total	16.50	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	16.50
Gesamttotal	196.69	92%	6.18	3%	4.77	2%	5.56	3%	16.51	8%	213.21
weitere Zonen nach Art. 18 RPG											
Spezialzone Mülimatt	0.92	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.92
Spezialzone Waffenplatz Anlagen	4.27	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.27
weitere Zonen nach Art. 18 RPG Total	5.19	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.19

Tabelle 17: Stand Erschliessung Windisch Zonenplan

Berechnung Einwohnerkapazitäten und Einwohnerdichten Windisch

Entscheidend für die Berechnung sind die Annahmen der Dichte. Dabei wird der Ist-Zustand mit der angestrebten Dichte verglichen. Während sich der Ist-Zustand aus der Gesamtfläche und den Einwohnerzahlen der jeweiligen Zonen berechnen lässt, handelt es sich bei den angestrebten Dichten um Annahmen bzw. Erfahrungswerte. Im Sinn der Innentwicklung und unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen durchschnittlichen 70 E/ha in den bebauten sowie 90 E/ha in den unbebauten Gebieten wird in sämtlichen Zonen eine Erhöhung der Dichte angestrebt. In den W2- und W3-Zonen wird eine behutsame Steigerung angestrebt. Die genauen Berechnungen zu den Dichten und der entsprechende Plan sind dem Anhang 7 zu entnehmen.

Die durchschnittlichen Dichten in den überbauten und unüberbauten Gebieten gemäss kantonalem Richtplan für 2040 können mit 75 E/ha bzw. 87 E/ha übertroffen bzw. erreicht werden.

Einwohnerkapazität in..	2030 [E]	2040 [E]
überbauten Gebieten	307	526
unbebauten Bauzonen (IST)	537	537
überbaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	365	625
Neueinzonung	482	482
Total Einwohnerkapazität	1'692	2'171

Tabelle 18: Einwohnerkapazitäten Windisch

Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH

Die überkommunale Bevölkerungsprognose sieht bis ins Jahr 2030 eine Bevölkerung von rund 22'750 Einwohnerinnen und Einwohner sowie bis 2040 rund 23'930 Einwohnerinnen und Einwohner im RAUM BRUGG WINDISCH vor. Dies entspricht einem Wachstum von rund 1% oder 200 Einwohnern pro Jahr. Im Vergleich dazu geht die kantonale Prognose, gemäss kantonalem Richtplan, von einem Wachstum auf rund 23'300 Einwohner bis im Jahr 2040 aus. Die überkommunale Bevölkerungsprognose ist um rund 700 Einwohner höher als jene von Seiten Kanton.

Einwohnerkapazität in ...	2030 [E]	2040 [E]
überbauten Gebieten	1'284	2'200
unbebaute Bauzonen (IST)	1'634	1'634
überbaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	467	728
Neueinzonung	482	482
Total Einwohnerkapazität bis 2040	3'867	5'044
Einwohner 2017 Brugg	11'141	11'141
Einwohner 2017 Windisch	7'745	7'745
Total	22'753	23'930

Tabelle 19: Einwohnerkapazitäten RAUM BRUGG WINDISCH

Ergänzungen zu den Dichtewerten

Die Ortsplanungsrevision schafft die planerischen Voraussetzungen, um das prognostizierte Wachstum von rund 1% oder 200 Einwohnern pro Jahr aufzunehmen. Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung sind insbesondere Umzonungen, Erhöhung der AZ, Ausschluss von Bautypen sowie allgemeinen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Mit verschiedenen Aktivitäten fördern die Gemeinden die Innenentwicklung: Vermittlerrolle bei Gebietsentwicklungen und Förderung von Arealüberbauungen im Rahmen von Baugesuchsverfahren an dafür geeigneten Lagen usw. Die angestrebten Dichten lassen sich aufgrund der Mass- und Zonenvorschriften problemlos erreichen, dies zeigen jüngere Überbauungen in beiden Gemeinden.

Weitergehendes Handlungsprogramm der Innentwicklung ausserhalb der Nutzungsplanung

Um den hohen Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan in Bezug auf die Dichtevorgaben zu erreichen, sind die Gemeinden bestrebt, im Rahmen von Umbau- oder Neubauvorhaben die Innentwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes sowie der Siedlungsqualität zu fördern.

Mit den verschiedenen neu festgelegten Gestaltungsplanpflichten in der Nutzungsplanung im Zentrum von Windisch oder entlang der Zurzacherstrasse ist davon auszugehen, dass diese Gebiete innert der nächsten 5 bis 10 Jahre entwickelt werden.

Die Gemeinden sind ausserdem bestrebt, die Arealüberbauungen in den Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen, wenn die Voraussetzungen dies erlauben (Grösse und Lage des Gebiets), im Rahmen von Voranfragen und Baugesuchsverfahren zu fördern bzw. die Bauherrn auf die Möglichkeit hinzuweisen.

Die Gemeinden informieren die Bevölkerung in geeigneter Weise über die neuen Möglichkeiten der Innentwicklung nach Genehmigung der Nutzungsplanung.

8.2 Zentrums- und Quartierentwicklung

Sowohl die Altstadt Brugg als auch der Dorfkern Windisch und ein Teil der Quartierzentren sind wichtige identitätsstiftende Orte für den gesamten RAUM BRUGG WINDISCH. Im RELB ist festgehalten, dass ihre spezifischen Zentrumsqualitäten und eine hohe Nutzungsvielfalt gestärkt und weiterentwickelt werden sollen. Zu diesem Zweck 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 werden soll. *Die Kernzonen* Altenburg und Umiken sowie Oberburg, Mittel- und Unterdorf dienen dem Erhalt des Gesamtbildes und seiner geschlossenen Wirkung (BNO §§ 18 bzw. 16). *Die Cityzonen C1 und C2* in Brugg sind bestimmt für innenstädtische und publikumsorientierte Nutzungen und Wohnnutzungen (§ 15 BNO). *Die Zone Campus* dient der Entwicklung des Bahnhofgebiets zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität mit Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur / Freizeit, Erholung und Verkauf / Gastronomie (§§ 16 bzw. 14 BNO). *Die Zentrumszone Z* dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung der Ortskerne von Brugg und Windisch. Für grössere Neuüberbauungen und Umgestaltungen sind gemäss BNO §§ 17 bzw. 15 Gestaltungspläne erforderlich. *Die Quartiererhaltungszone* ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Erhalt von Ortsteilen mit hoher Siedlungsqualität, die in den letzten 100 bis 150 Jahren entstanden sind. Zur Wahrung der quartiertypischen Gebäudemerkmale können die Gemeinden Ausnahmen von der Regelbauweise gewähren (§§ 22 bzw. 20 BNO).

8.3 Landschaft und Natur

Anzahl, Vielfalt und Vernetzung der Lebensräume tragen zur Artenvielfalt in den Gemeinden bei. Mit der Revision der Nutzungsplanung wird ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung und Aufwertung der Lebensräume und damit der Artenvielfalt geleistet. Dabei kommen unterschiedliche Instrumente wie Planungsgrundsätze, Schutzzonen und Schutzobjekte zur Anwendung. Die Instrumente fokussieren sich nicht nur auf die Sicherung wichtiger Räume und Objekte, sondern beinhalten auch einen Auftrag an die Gemeinde und Private, die Landschaftsräume aufzuwerten.

Innerhalb des Siedlungsgebiets werden künftig ökologische Konzepte für Grünflächengrössen ab 200 m² in Arbeitszonen gefordert. Die ökologischen Ansprüche an die Dachbegrünung werden ausserdem mit dem §§ 68 bzw. 69 Dachgestaltung gestellt. So sollen jene ökologischen Werte, die für die Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets wichtig sind, erhalten und gefördert werden.

8.4 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.

8.5 Verkehr und Mobilität

Die konsequente und gezielte Abstimmung zwischen der Siedlungsentwicklung und dem Verkehr trägt massgeblich zur Erhöhung der Siedlungsqualität bei. Die in der NuPla formulierten Innenentwicklungsmassnahmen konzentrieren sich deshalb überwiegend auf gut erschlossene Lagen. In bestehenden und neuen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist immer auch ein Erschliessungs- und Mobilitätskonzept erforderlich..

Gemäss kantonalem Richtplan sind die Gemeinden verpflichtet, bei stark belasteten Strassenabschnitten zusätzliche Planungsmassnahmen zu definieren. Mit den Definitionen zur Aufwertung der Strassenräume entlang der Kantonsstrassen schaffen Brugg und Windisch die Voraussetzungen, die Strassenräume attraktiver zu gestalten und auf die Bedürfnisse, in Abstimmung mit den öffentlichen und privaten Interessen, auszurichten. Die planungsrechtlichen Vorgaben mit den Zielsetzungen werden entsprechend definiert.

Mittels der Aktualisierung des Parkfeldangebots und der Festlegung von Mobilitätskonzepten kann ein weiterer Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Zudem werden die Voraussetzungen geschaffen, dass autoarme bzw. autofreie Siedlungen erstellt werden können.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsablauf Revision Nutzungsplanung	16
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung und Trend im RAUM BRUGG WINDISCH	25
Abbildung 3: Kartenausschnitt Raumkonzept Schweiz (www.are.admin.ch/raumplanung)	31
Abbildung 4: Raumkonzept Kanton Aargau (www.ag.ch)	32
Abbildung 5: Planausschnitt Kantonaler Richtplan-Gesamtkarte, 2015 (www.ag.ch/agis)	33
Abbildung 6: Beschlossene Richtplananpassung vom 27.6.2017 vom Grossen Rat, Quelle: Grosser Rat	35
Abbildung 7: Gefahrenkarte (Quelle: www.ag.ch/agis, 2015)	37
Abbildung 8: Konsultationskarte «Technische Gefahren» RAUM BRUGG WINDSICH (Quelle: AGIS, Chemierisikokataster, Februar 2016)	38
Abbildung 9: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AGIS, Kataster der belasteten Standorte, Juni 2017)	39
Abbildung 10: Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Stadt Brugg (Quelle: creato)	44
Abbildung 11: Abbildung 12: Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Gemeinde Windisch (Quelle: creato)	44
Abbildung 13: Klammern gemäss Hochhauskonzept (Quelle: Feddersen & Klostermann)	46
Abbildung 14: Visualisierung Hochhauskonzept (Feddersen & Klostermann)	47
Abbildung 15: Ausschlussgebiete und Hochhausstandorte gemäss Hochhauskonzept (Quelle: Feddersen & Klostermann)	48
Abbildung 16: Gesamtplan Siedlung, Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse (Quelle: Architheke AG)	49
Abbildung 17: Schnittansicht Quartier Weiermatt (Quelle: Architheke AG)	49
Abbildung 18: Ausgangslage Aegerte , Quelle: Metron	50
Abbildung 19: Luftbild Geisseschache mit Gemeinde, Quelle: AGIS 2014	51
Abbildung 20: Einzonungen, Quelle: metron	56
Abbildung 21: Übersicht Auf- und Umzonungen, Quelle: metron	58
Abbildung 22: Ausschnitt Änderungsplan mit Nachverdichtungsgebiet (Auszug, weiss schraffiert), Perimeter Klosterzelg	61
Abbildung 23: Ausschnitt Änderungsplan mit Wohn- und Arbeitszone 3 und überlagertem Gestaltungsplan	61
Abbildung 24: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung W3 in die Nachverdichtungszone (weiss schraffiert) Untere Reutenenstrasse und W3 in die WA3 zwischen der Lagerstrasse / U. Reutenenstrasse	62
Abbildung 25: Ausschnitt Änderungsplan mit Hochhausstandorten, Perimeter Kabelwerke, Gleisdreieck	63
Abbildung 26: Ausschnitt Änderungsplan mit Perimeter Zurzacherstrasse (Teilabschnitt, dunkelblaue Schraffur)	64
Abbildung 27: Ausschnitt Änderungsplan mit der Erweiterung Gestaltungsplan Dohlenzelg	65
Abbildung 28: Ausschnitt Änderungsplan mit Zentrumszone in Brugg	67
Abbildung 29: Ausschnitt Änderungsplan mit Zentrumszone Windisch und Umzonung zwischen der Dohlenzelg- und Anemonenstrasse	67
Abbildung 30: Ausschnitt Änderungsplan mit Kernzone	68

Abbildung 31: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung von OeB in Wohnzone (links: Areal beim Hummelweg, rechts: Areal südlich Schulanlage Langmatt)	69
Abbildung 32: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung Wohnzone 2 in Wohnzone 3, Bodenacker	69
Abbildung 33: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung OeBA in Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht, Vorder Chilefeld	70
Abbildung 34: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung OeBA in Wohnzone, Dohlenzelg	70
Abbildung 35: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung W2 resp. OeBA in WA3 bzw. W2-N Klosterzelg und Umzonung OeBA / W2 in W2-N bzw. Zentrumszone Windisch im Dorfzentrum	71
Abbildung 36: Ausschnitt Änderungsplan, Grünzone im Geisseschache	71
Abbildung 37: Auszug Änderungsplan BZP / KLP, Um- und Auszonung Rinikerächer	72
Abbildung 38: Ausschnitt Änderungsplan mit Einzonung «Im Winkel»	73
Abbildung 39: Erschliessung «Im Winkel» - Basnagel-Kreisel, Knoten Schwimmbadstrasse - Hauserstrasse und ÖV-Haltestelle Weiermatt, Quelle: KGV, Metron	75
Abbildung 40: Ausschnitt Änderungsplan mit Erneuerungszone «Fröhlichstrasse»	77
Abbildung 41: Ausschnitt Änderungsplan mit neuer Quartiererhaltungszone «Klosterzelg»	77
Abbildung 42: Ausschnitt Änderungsplan Quartiererhaltungszone Stapferstrasse und Kleinvillenquartier	78
Abbildung 43: Ausschnitt Änderungsplan Umzonung AKa in ZC	79
Abbildung 44: Areal Königsfelden-Vision (Quelle: Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten etc.)	80
Abbildung 45: Ausschnitt Änderungsplan mit Aufforstungszone Umiker Schachen-Insel	81
Abbildung 46: Ausschnitt Änderungsplan: Nr. 1 Neue Naturschutzzone Magerwiese Baslerstrasse, Brugg	82
Abbildung 47: Ausschnitt Änderungsplan: Nr. 2 Neue Naturschutzzone Magerwiese auf der Umiker Schacheninsel, Brugg	83
Abbildung 48: Ausschnitt Änderungsplan: Nr. 3 / 4 Neue Naturschutzzone Fromentalwiese / Magerwiese im Unterhagschache, Brugg	83
Abbildung 49: Ausschnitt Änderungsplan: Nr. 5 Neue Naturschutzzone Feuchtgebiet im Pigidei, Brugg	83
Abbildung 50: Ausschnitt Änderungsplan Nr. 6 Auszonung Chalch, Windisch	84
Abbildung 51: Ausschnitt Änderungsplan Nr. 7 Auszonung Wildischache, Brugg	84
Abbildung 52: Ausschnitt Änderungsplan Nr. 8 Auszonung Dägerli, Windisch	84
Abbildung 53: Änderungen der Naturschutzzonen im Wald	86
Abbildung 54: Übersicht der auszuweisenden Gewässerräume	89
Abbildung 55: Ausschnitt Änderungsplan: Erweiterung der Landschaftsschutzzone Geisler- Nüechtler	97
Abbildung 56: Übersicht Änderungsplan BZP / KLP: Ausscheidung Schutzzone Auenschutzpark	98
Abbildung 57: Ausschnitt Änderungsplan: Neue Spezialzone Waffenplatz-Anlagen	101

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht rechtskräftiger Stand Erschliessung Brugg, Februar 2016	26
Tabelle 2: Übersicht rechtskräftiger Stand Erschliessung Windisch, Februar 2016	27
Tabelle 3: Einzonungen der Stadt Brugg	54
Tabelle 4: Einzonungen der Gemeinde Windisch	55
Tabelle 5: Auf- und Umzonungen Stadt Brugg	57
Tabelle 6: Auf- und Umzonungen Gemeinde Windisch	57
Tabelle 7: Änderungen der Naturschutzzonen im Kulturland	85
Tabelle 8: Änderungen der Naturschutzzonen im Wald	87
Tabelle 9: Änderungen der überlagernden Schutzzonen	97
Tabelle 10: Übersicht der Naturobjekte	99
Tabelle 11: Flächenbilanzierung Brugg	106
Tabelle 12: Ein- und Auszonungen detailliert Brugg	107
Tabelle 13: Stand Erschliessung Brugg Zonenplan	108
Tabelle 14: Einwohnerkapazität Brugg	109
Tabelle 15: Flächenbilanzierung Windisch	109
Tabelle 16: Ein- und Auszonungen detailliert Windisch	110
Tabelle 17: Stand Erschliessung Windisch Zonenplan	111
Tabelle 18: Einwohnerkapazitäten Windisch	112
Tabelle 19: Einwohnerkapazitäten RAUM BRUGG WINDISCH	112

Abkürzungen

AGIS	Aargauisches Geografisches Informationssystem
AZ	Ausnutzungsziffer
BauG	Baugesetz
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BZP	Bauzonenplan
EP	Erschliessungsplan
FFF	Fruchtfolgeflächen
GP	Gestaltungsplan
Gwr	Gewässerraum
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KLP	Kulturlandplan
Repla	Regionalplanungsverbände
REK	Regionales Entwicklungskonzept
KRP	Kantonaler Richtplan
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SNP	Sondernutzungsplanung
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Anhang

- Anhang 1: Rechtskräftiger Stand Erschliessung der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch, Dezember 2015
- Anhang 2: Innentwicklungskonzepte
- Anhang 3: Flächenbilanzierung der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch, 19 Februar 2018
- Anhang 4: Zonenplan Stand der Erschliessung Brugg
- Anhang 5: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Brugg, 19. Februar 2018
- Anhang 6: Zonenplan Stand der Erschliessung Windisch, Dezember 2017
- Anhang 7: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Windisch, 19. Februar 2018

1. Anhang 1: Rechtskräftiger Stand Erschliessung der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch, Dezember 2015

Stand Erschliessung rechtskräftiger Bauzonenplan, Stadt Brugg Dezember 2015

Datum Erfassung: Dezember 2015 / Datum Berechnung: Dezember 2015

Zonen	überbaut		baureif		baureif in 5 J.		baureif in 10 J.		Total [ha]
	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	
Wohnzone (W2a)	10.22	89%	1.26	11%	0.00	0%	0.00	0%	11.49
Wohnzone (W2b)	10.76	93%	0.76	7%	0.00	0%	0.00	0%	11.52
Wohnzone 2-geschossig	54.55	91%	0.86	1%	3.24	5%	1.23	2%	59.88
Wohnzone 2-geschossig ohne Arealüberbauung	4.06	96%	0.15	4%	0.00	0%	0.00	0%	4.21
Wohnzone 3-geschossig	40.29	98%	0.13	0%	0.58	1%	0.00	0%	41.00
Wohnzone 4-geschossig	15.78	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	15.78
Wohn- und Gewerbezone	1.91	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.91
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	4.88	73%	1.22	18%	0.00	0%	0.63	9%	6.72
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	12.01	99%	0.00	0%	0.00	0%	0.17	1%	12.18
Wohn-, Geschäfts- und Ladenzone	5.58	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.58
Altstadtzone	4.37	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.37
Cityzone	3.78	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.78
Dorfkernzone (Umiken)	2.22	97%	0.06	3%	0.00	0%	0.00	0%	2.28
Zone "Campus"	0.53	37%	0.00	0%	0.90	63%	0.00	0%	1.42
Wohn- und Mischzonen Total	170.94	94%	4.44	2%	4.72	3%	2.03	1%	182.12
Arbeitszone ES III	6.22	44%	1.33	10%	0.00	0%	6.43	46%	13.98
Arbeitszone ES IV	36.60	98%	0.86	2%	0.00	0%	0.00	0%	37.47
Arbeitszonen Total	42.82	83%	2.19	4%	0.00	0%	6.43	13%	51.44
Zone für öffentliche Anlagen	4.95	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.95
Zone für öffentliche Bauten	23.88	81%	3.81	13%	1.79	6%	0.00	0%	29.48
Zone für öffentliche Bauten "Mitte"	0.33	85%	0.00	0%	0.06	15%	0.00	0%	0.38
öff. Bauten- und Anlagen Total	29.16	84%	3.81	11%	1.85	5%	0.00	0%	34.81
Zone unter Viadukt	0.22	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.22
Waffenplatz	17.48	93%	0.00	0%	0.00	0%	1.23	7%	18.71
Standort für Hochhaus (mögliche Lage)	0.00	0%	0.00	0%	0.21	100%	0.00	0%	0.21
Spezialzonen Total	17.70	92%	0.00	0%	0.21	1%	1.23	6%	19.14
Freihaltezone	1.83	24%	0.00	0%	0.00	0%	5.65	76%	7.48
Freihaltezone §32	5.62	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.62
Grünzone (Familiengärten)	0.92	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.92
Grün- und Freihaltezone Total	8.38	60%	0.00	0%	0.00	0%	5.65	40%	14.02
Gesamttotal	268.99	89%	10.44	3%	6.78	0%	15.34	5%	301.54

Stand Erschliessung **rechtskräftiger** Bauzonenplan, Gemeinde Windisch Dezember 2015

Datum Erfassung: Dezember 2015 / Datum Berechnung: Dezember 2015

Zonen	überbaut		baureif		baureif in 5 J.		baureif in 10 J.		Total [ha]
	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	
Wohnzone 1-geschossig	20.26	97%	0.60	3%	0.00	0%	0.00	0%	20.86
Wohnzone 2-geschossig	46.31	96%	1.99	4%	0.00	0%	0.00	0%	48.30
Wohnzone 3-geschossig	12.00	100%	0.05	0%	0.00	0%	0.00	0%	12.05
Wohnzone 4-geschossig	3.90	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.90
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	6.19	80%	0.00	0%	1.56	20%	0.00	0%	7.75
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	3.46	91%	0.33	9%	0.00	0%	0.00	0%	3.78
Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal	1.02	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.02
Kernzone	3.19	85%	0.00	0%	0.55	15%	0.00	0%	3.74
Dorfzone	9.48	99%	0.09	1%	0.00	0%	0.00	0%	9.56
Zone Kunzareal	3.43	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.43
Zone "Campus"	2.99	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.99
Zone alte Spinnerei	0.65	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.65
Wohn- und Mischzonen Total	112.88	96%	3.06	3%	2.11	2%	0.00	0%	118.04
Gewerbezone	8.26	88%	1.09	12%	0.00	0%	0.00	0%	9.35
Industrie- und Arbeitszone	4.05	57%	0.04	1%	2.35	33%	0.67	9%	7.11
Gewerbe- und Industri Total	12.31	75%	1.13	7%	2.35	14%	0.67	4%	16.46
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	35.33	99%	0.44	1%	0.00	0%	0.00	0%	35.77
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Mitte"	0.15	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Hallerbauten	3.43	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.43
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Mühlimatt	1.48	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.48
öff. Bauten- und Anlagen Total	40.38	99%	0.44	1%	0.00	0%	0.00	0%	40.82
Zone Königsfelden	12.59	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	12.59
Zone Königsfelden Freihaltezone	1.13	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.13
Zone Reisezentrum	1.50	68%	0.72	32%	0.00	0%	0.00	0%	2.21
Spezialzonen Total	15.22	96%	0.72	4%	0.00	0%	0.00	0%	15.94
Familiengartenzone	1.94	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.94
Freihaltezone	5.75	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.75
Grünzone (Familiengärten)	4.76	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.76
Grün-, Frei- und Familiengartenzonen Total	12.45	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	12.45
Gesamttotal	193.25	95%	5.34	3%	4.46	2%	0.67	0%	203.72

Stand Erschliessung 2015



rechtskräftiger Stand
Datengrundlage der amtlichen Vermessung März 2015

Proj. Nr. 16-14-030-00
Datum 15.10.2015
Blatt Datum
Geo / Datum
Geo / Datum
Format

Massstab 1:5'000



Legende

Stand der Erschliessung

- Wohn- und Mischzonen
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve

Industrie- und Gewerbezone

- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve

bebaute Bauzonen

-

Grünzonen

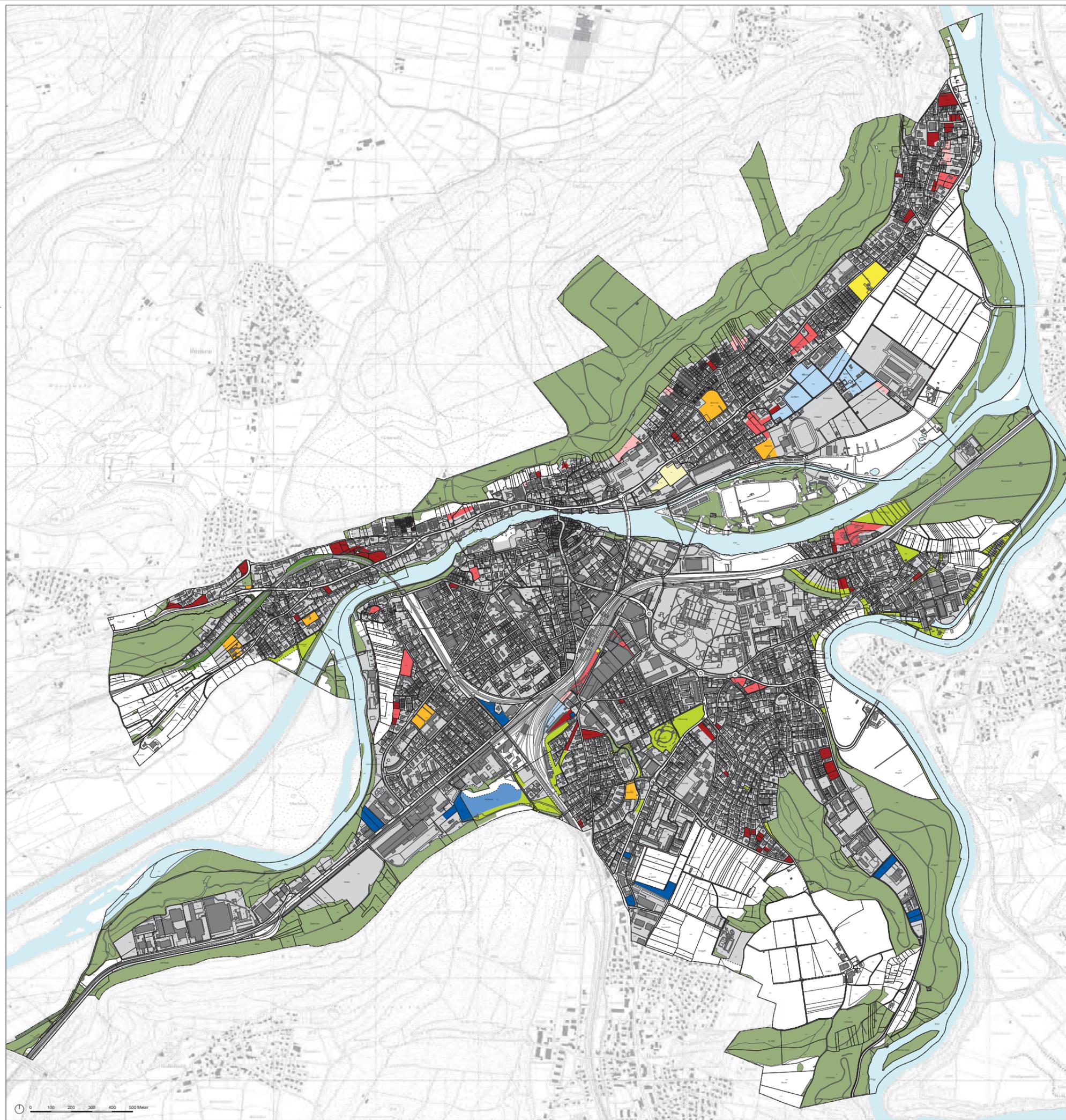
-

Weitere Grundnutzungsfächen

- Hecken (flächig)

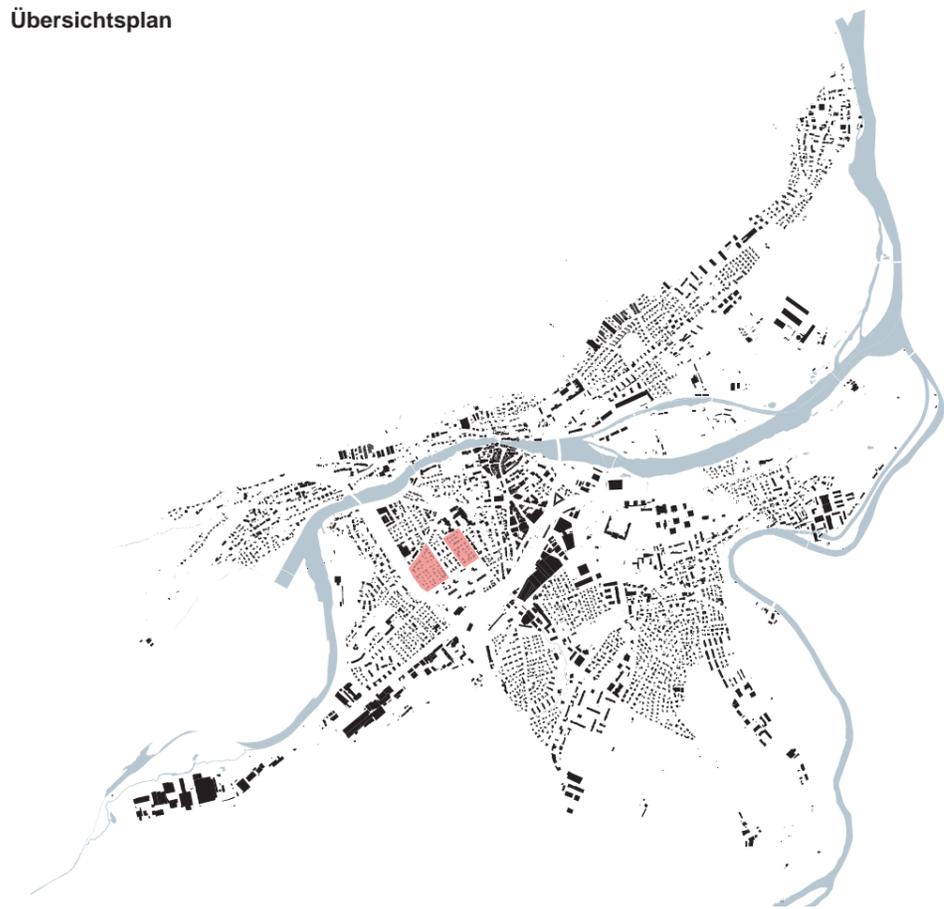
Orientierungsinhalte

- Gewässer
- Wald
- Gemeindegrenzen



2. Anhang 2: Innentwicklungskonzepte

Übersichtsplan

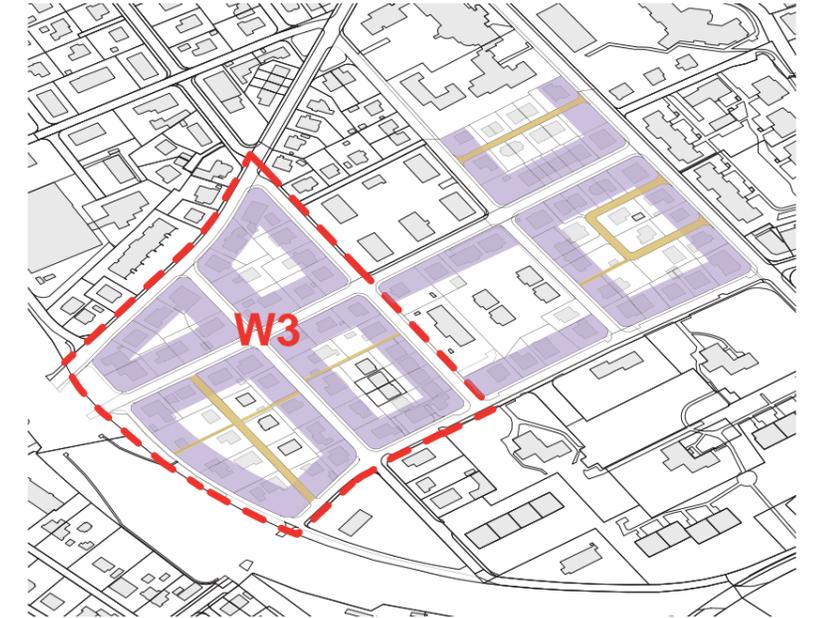


Luftbild



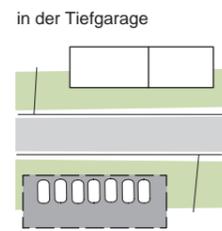
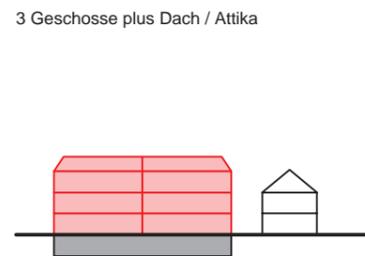
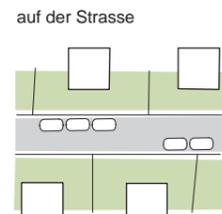
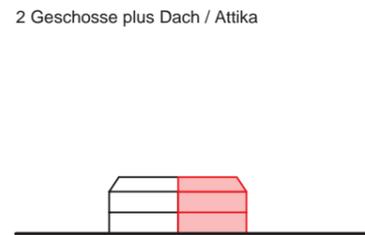
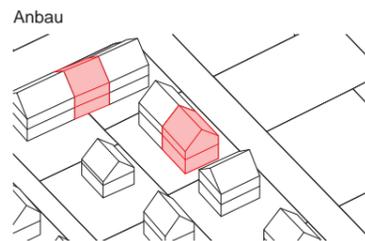
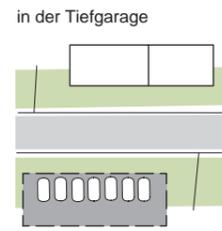
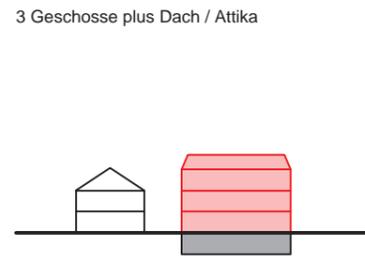
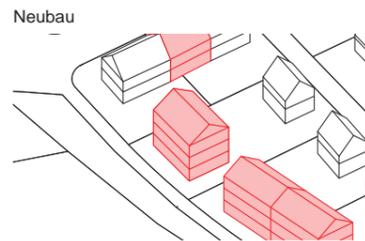
Betrachtungsbereich

Quartiergestaltungskonzept



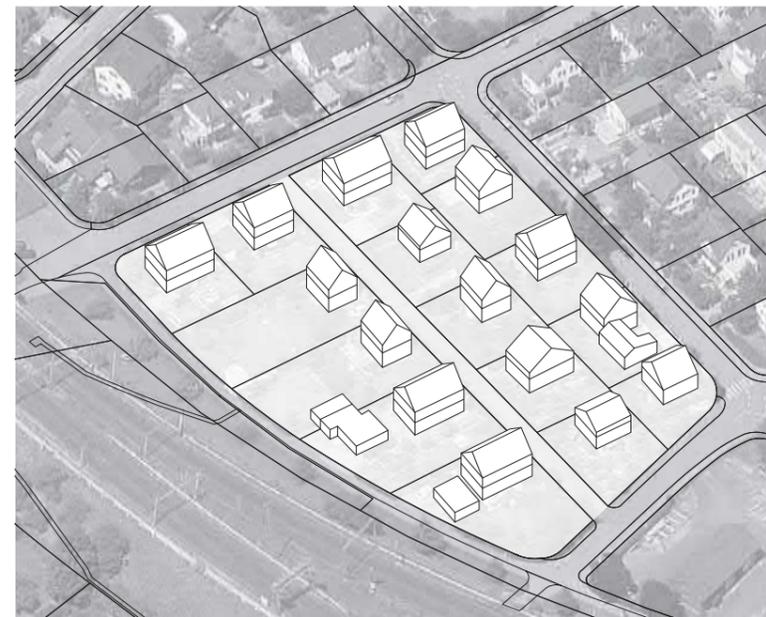
Randabschluss
 Durchwegung
 Aufzoning W2 zu W3

Verdichtungsprinzipien



Parkierungsprinzipien

Beispiel Ist-Situation



Beispiel Umsetzung der Verdichtungsprinzipien



Kapazitätsberechnungen

	Bestand	Szenario Kt. Aargau Bestand / Entwicklung
Dichte (EW/ha)	44	70 / 90*
Einwohner (EW)	41	

Gesamtfläche Untersuchungsgebiet (ha) 0.936 ha

visualisiertes Einwohnerszenario**
87
81

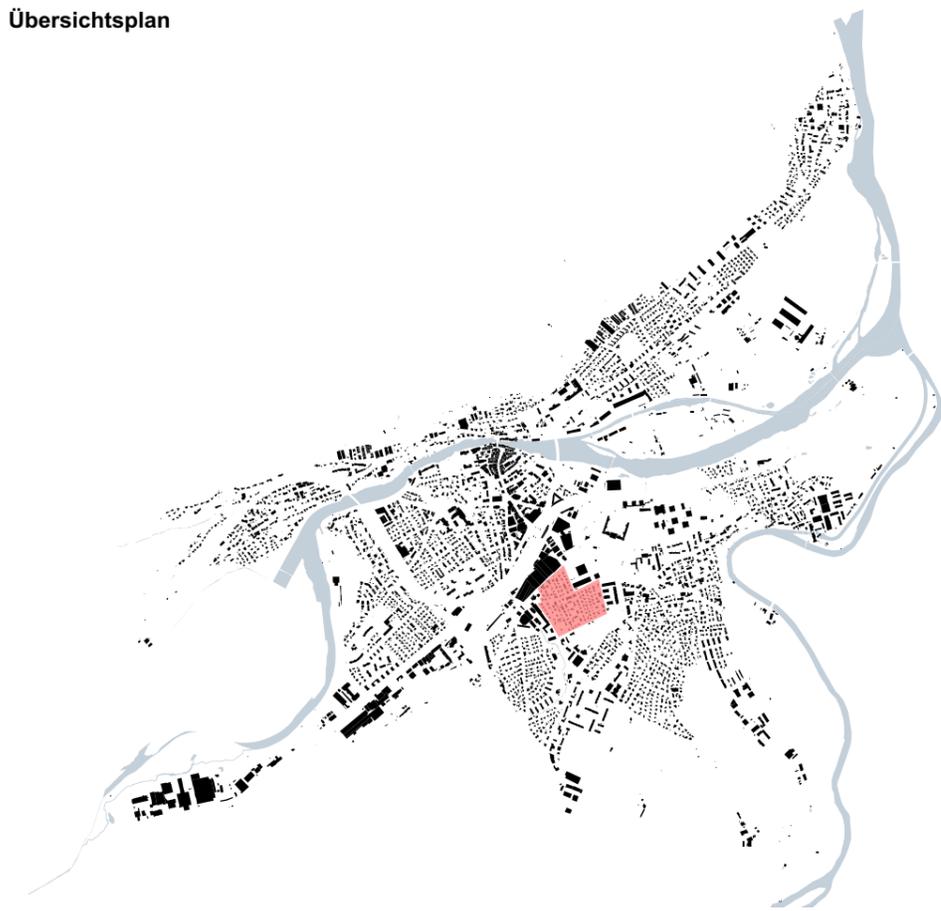
Gebäude Bestand / Neu
 Aussenraum / Durchwegung
 Gemeinschaftlicher Frei-/ Grünraum

Brugg / Windisch Kanton Aargau

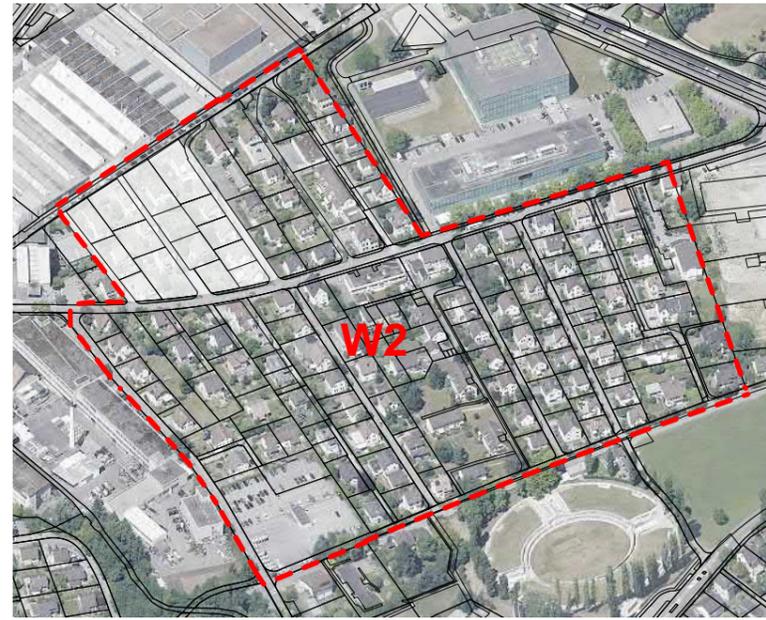
Seidenstrasse / Fröhlichstrasse
 Rev. Kat.-Nr. 8.05 / 8.07
Mst. skaliert

* Im Durchschnitt und über die gesamte Gemeinde (Kernstädte) bis 2040 zu erreichende Dichten. (Kt. Richtplan, Anhang 2, Berechnungen, Mai 2014)
 ** Bei der Berechnung der Dichten und Einwohnerzahlen wird von einem, im Vergleich zum Bestand, gleichbleibenden Geschossflächenbedarf ausgegangen.

Übersichtsplan



Luftbild



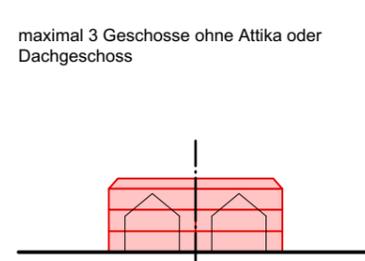
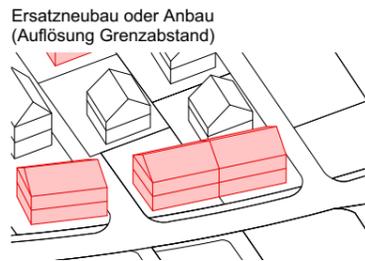
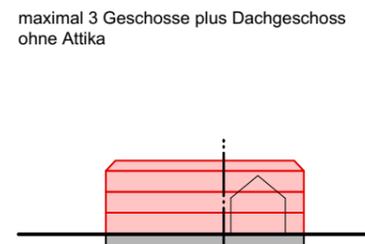
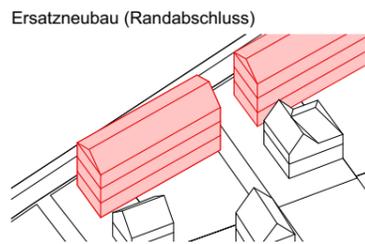
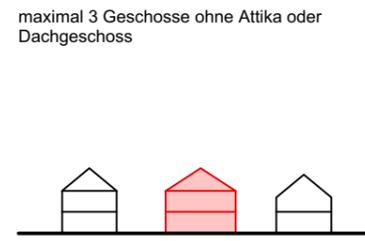
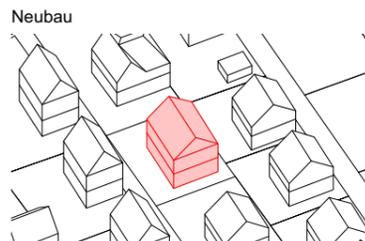
Betrachtungsbereich

Quartiergestaltungskonzept

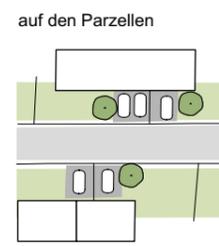
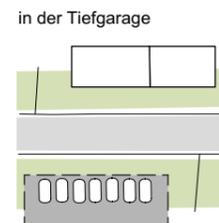
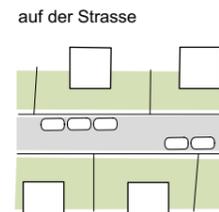


- Randabschluss 3 Geschosse plus Dachgeschoss
- Randabschluss 3 Geschosse ohne Attika oder Dachgeschoss
- Durchwegung
- Möglichkeit Gestaltungsplan
- Aufzoning W2 zu W3
- W2 mit überlagerter Nachverdichtungszone

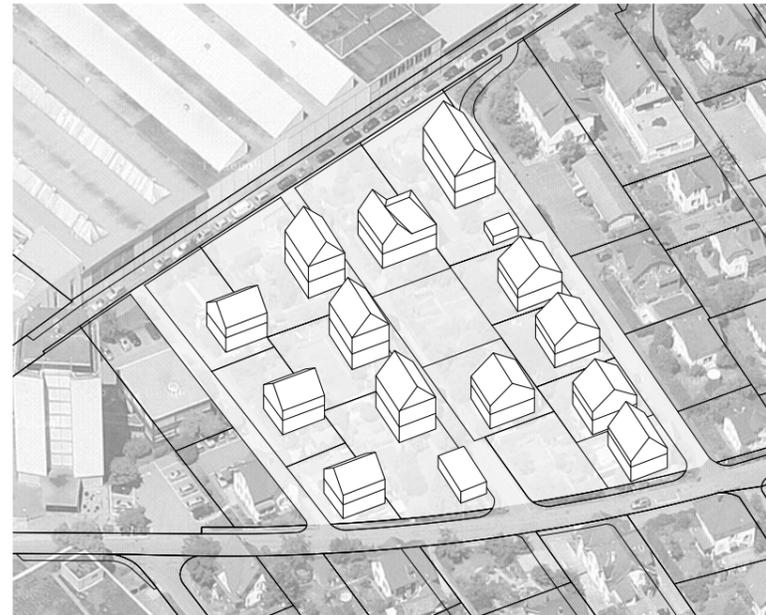
Verdichtungsprinzipien



Parkierungsprinzipien



Beispiel Ist-Situation



Kapazitätsberechnungen

	Bestand	Szenario Kt. Aargau Bestand / Entwicklung
Dichte (EW/ha)	51	70 / 90*
Einwohner (EW)	44	

Gesamtfläche Untersuchungsgebiet (ha) 0.856 ha

Beispiel Umsetzung der Verdichtungsprinzipien



- Gebäude Bestand / Neu
- Aussenraum / Durchwegung
- Parkplätze

visualisiertes Einwohnerszenario**
97
83

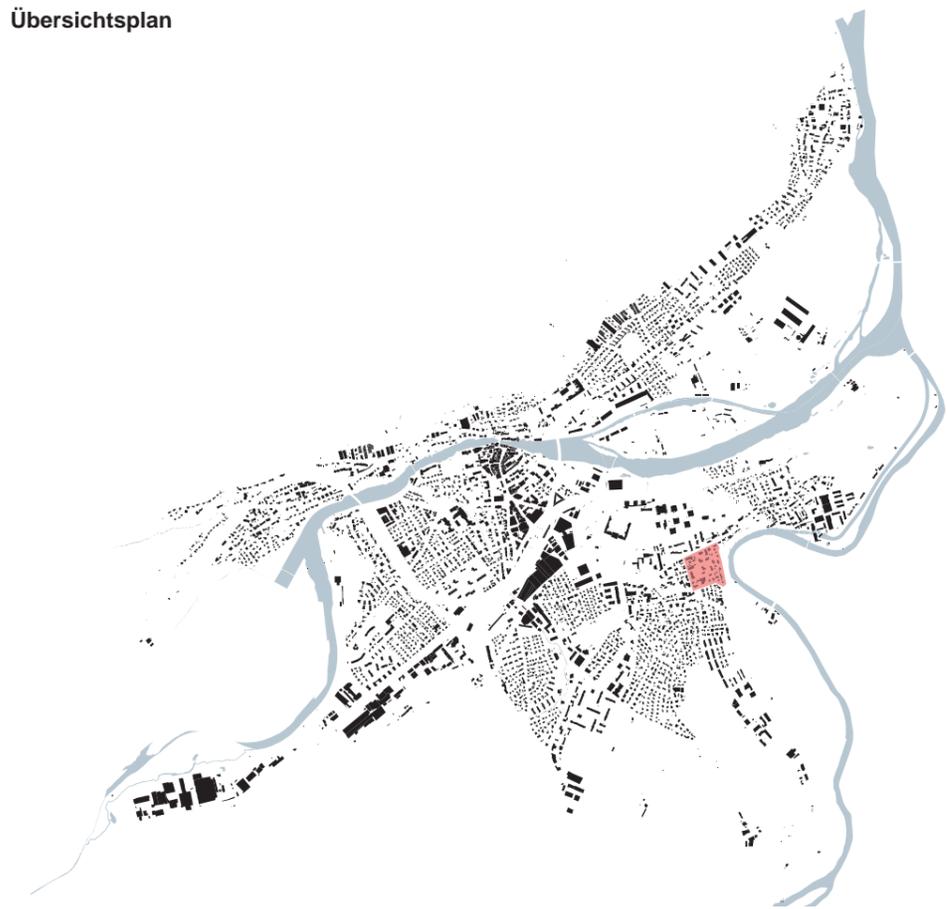
Brugg / Windisch Kanton Aargau

Klosterzelg
Rev. Kat.-Nr. 5.08 / 8.13
Mst. skaliert

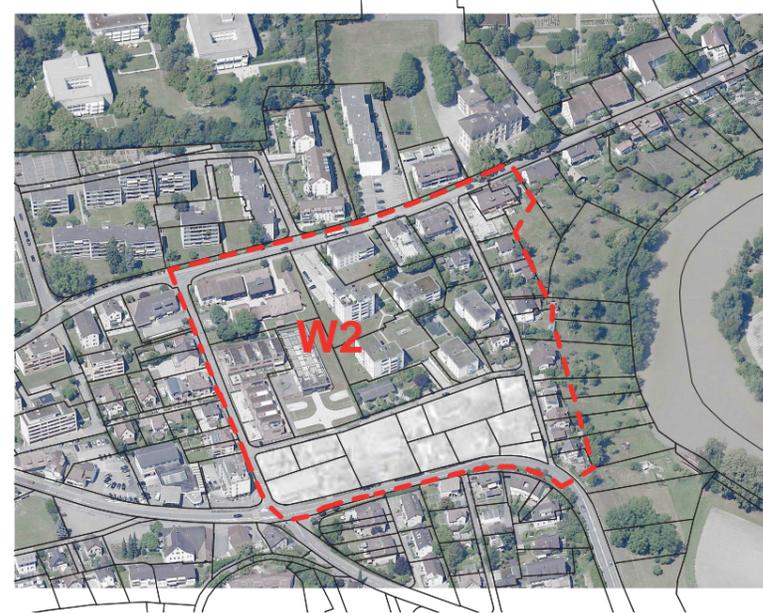
30.06.2017
F:\daten\14-030-0011_PLAENE\CAD\BEADAT\PI_Verkehrung_170620_0216.vwx

* Im Durchschnitt und über die gesamte Gemeinde (Kernstädte) bis 2040 zu erreichende Dichten. (Kt. Richtplan, Anhang 2, Berechnungen, Mai 2014)
** Bei der Berechnung der Dichten und Einwohnerzahlen wird von einem, im Vergleich zum Bestand, gleichbleibenden Geschossflächenbedarf ausgegangen.

Übersichtsplan



Luftbild



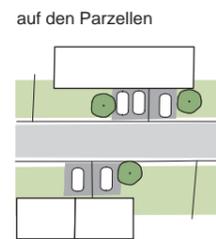
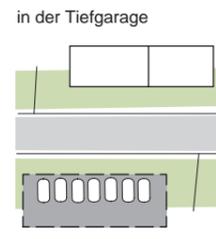
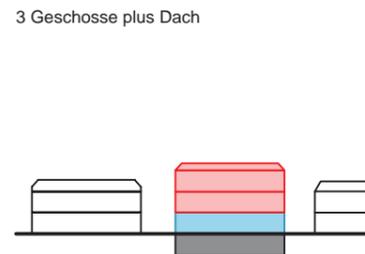
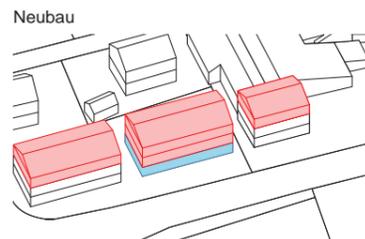
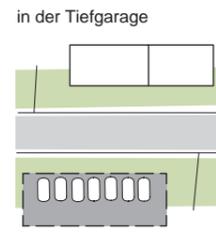
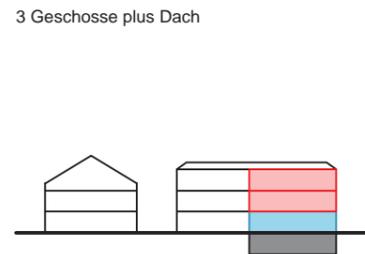
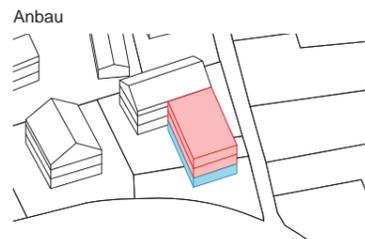
Betrachtungsperimeter

Quartiergestaltungskonzept



Randabschluss
 Durchwegung
 Aufzoning W2 zu W3 / WG3 / Erneuerungszone (Er)

Verdichtungsprinzipien



Rückwärtige Erschliessung aufgrund Kantonsstrasse

Parkierungsprinzipien

Beispiel Ist-Situation



Beispiel Umsetzung der Verdichtungsprinzipien



Bestand / Neu Wohnnutzung / Neu Gewerbenutzung
 Aussenraum / Durchwegung

Kapazitätsberechnungen

	Bestand	Szenario Kt. Aargau Bestand / Entwicklung
Dichte (EW/ha)	80	70 / 90*
Einwohner (EW)	65	

visualisiertes Einwohnerszenario**
110
89

Gesamtfläche Untersuchungsgebiet (ha) 0.812 ha

Brugg / Windisch Kanton Aargau

Mitteldorf
 Rev. Kat.-Nr. 8.17
Mst. skaliert

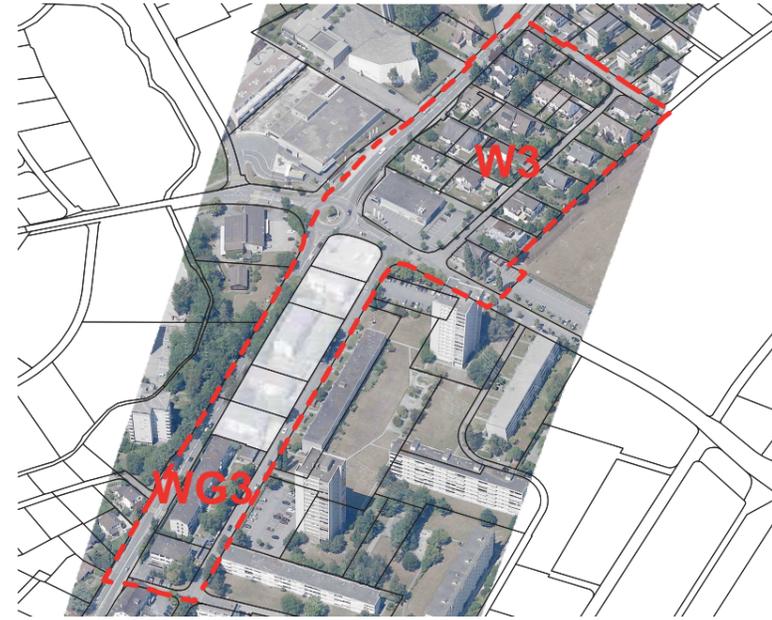
18. 11. 2015
 F:\metron\B14-030-0011_PLAENE\CAD\BEADAT\Pln_Am_151118.vw jo /

* Im Durchschnitt und über die gesamte Gemeinde (Kernstädte) bis 2040 zu erreichende Dichten. (Kt. Richtplan, Anhang 2, Berechnungen, Mai 2014)
 ** Bei der Berechnung der Dichten und Einwohnerzahlen wird von einem, im Vergleich zum Bestand, gleichbleibenden Geschossflächenbedarf ausgegangen.

Übersichtsplan

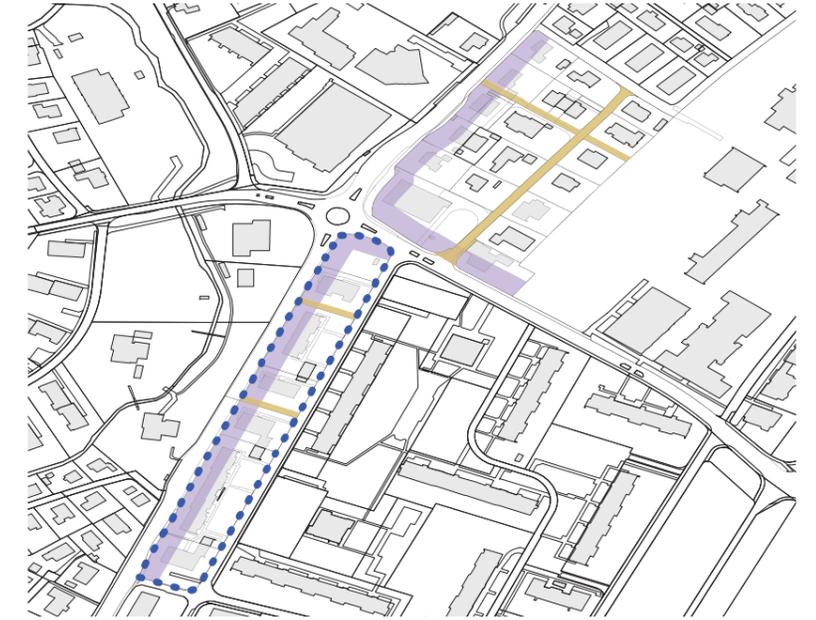


Luftbild



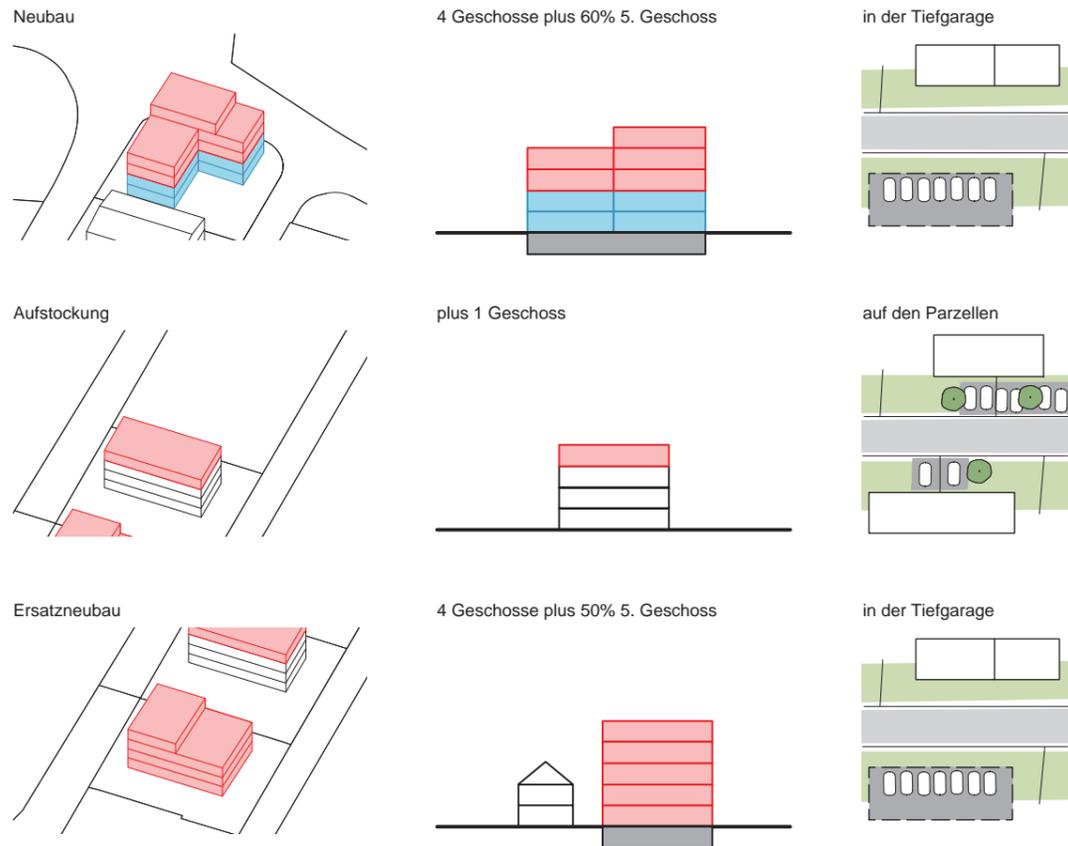
Betrachtungsumfang

Quartiergestaltungskonzept

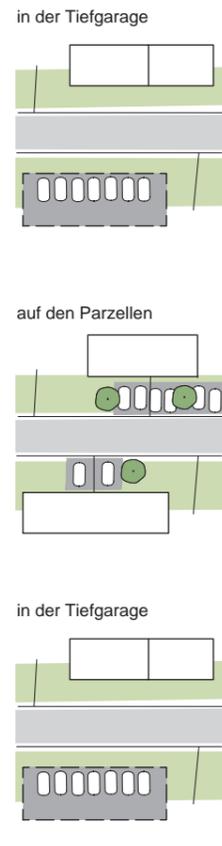


Randabschluss
 Durchwegung
 Möglichkeit Gestaltungsplan

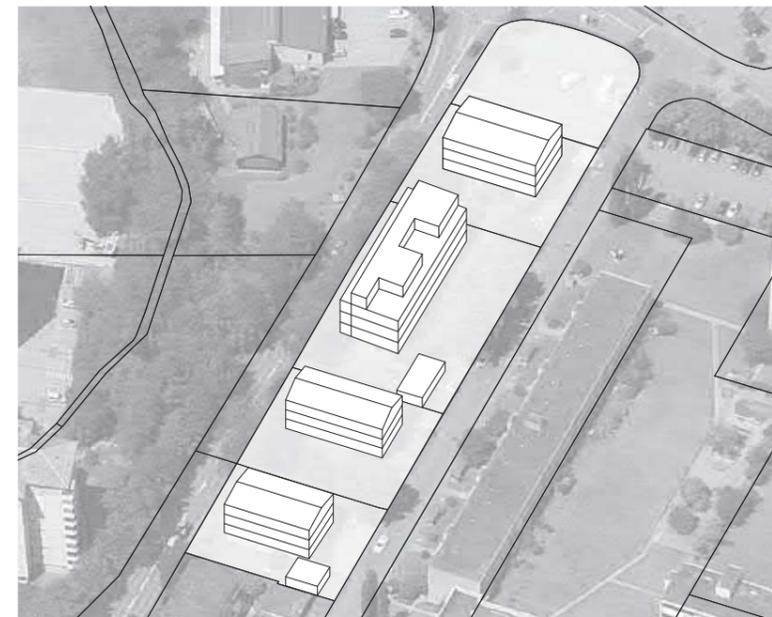
Verdichtungsprinzipien



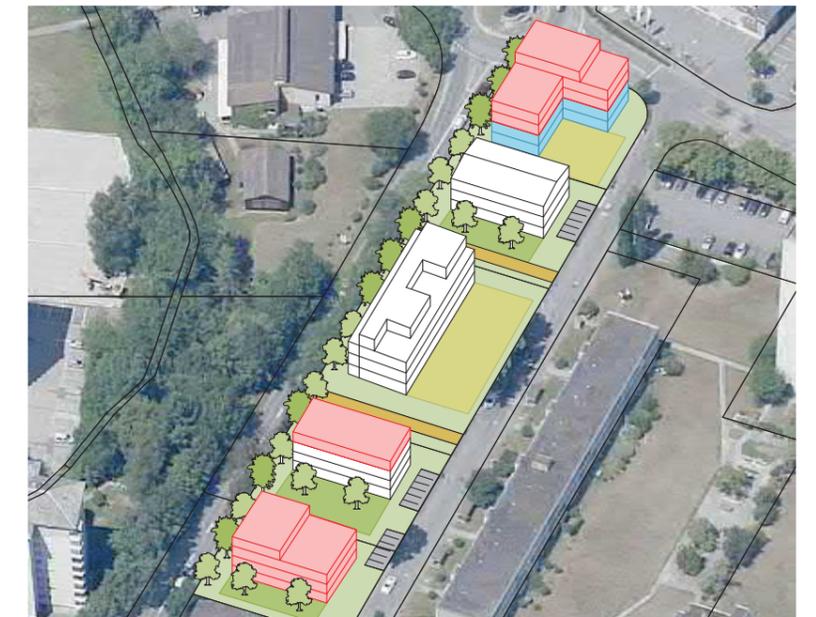
Parkierungsprinzipien



Beispiel Ist-Situation



Beispiel Umsetzung der Verdichtungsprinzipien



Kapazitätsberechnungen

	Bestand	Szenario Kt. Aargau Bestand / Entwicklung
Dichte (EW/ha)	144	70 / 90*
Einwohner (EW)	86	

Gesamtfläche Untersuchungsgebiet (ha) 0.599 ha

visualisiertes Einwohnerszenario**
195
117

Bestand / Neu Wohnnutzung / Neu Gewerbenutzung
 Aussenraum / Durchwegung
 Gemeinschaftlicher Frei-/ Grünraum
 Platzsituation
 Parkplätze

* Im Durchschnitt und über die gesamte Gemeinde (Kernstädte) bis 2040 zu erreichende Dichten. (Kt. Richtplan, Anhang 2, Berechnungen, Mai 2014)
 ** Bei der Berechnung der Dichten und Einwohnerzahlen wird von einem, im Vergleich zum Bestand, gleichbleibenden Geschossflächenbedarf ausgegangen.

**3. Anhang 3: Flächenbilanzierung der Stadt Brugg und der Gemeinde
Windisch, 19. Februar 2018**

Stadt Brugg / Gemeinde Windisch - Flächenbilanzierung (Zonenplan Entwurf)

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Grundnutzung AGIS: 03. Dezember 2015

Flächenbilanzierung	Vorgabe Richtplan	Brugg		Windisch		Total	
		[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftig gem. AGIS		302.19	100.2%	204.81	100.5%	507.00	100.3%
Gesamtfläche rechtskräftig parzellenscharf inkl. TNP "Rütene"		300.52	100%	203.02	100%	503.53	100%
Einzonung gemäss Siedlungsgebiet im Richtplan	Ziffer 1.2 / 3.1	0.00	0.0%	4.38	2.2%	4.38	0.9%
Einzonung mit rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen	Ziffer 3.5 b	0.52	0.2%	0.02	0.0%	0.54	0.1%
Einzonungen mit Freihaltezweck	Ziffer 3.5 c	0.00	0.0%	6.04	3.0%	6.04	1.2%
Einzonung (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	Ziffer 3.5 d	1.75	0.6%	0.01	0.0%	1.76	0.3%
Auszonung Bauzonen	Ziffer 4.1	2.51	0.8%	0.00	0.0%	2.51	0.5%
Auszonung Bauzonen	Ziffer 4.2	0.23	0.1%	0.25	0.1%	0.48	0.1%
Total Bauzonenfläche gemäss Entwurf		300.05	99.8%	213.21	105.0%	513.26	101.9%

Stadt Brugg - Einzonung detailliert

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Grundnutzung AGIS: 03. Dezember 2015 / Fruchtfolgeflächen AGIS: 30. April 2015

Einzonung	Zone	Fläche	Fruchtfolgefläche
-	-	-	-
Total Einzonungen	-	-	-
Auzonung			
Rinikerächer	FZ	2.39	-
Total Auzonungen	-	2.39	-

Gemeinde Windisch - Einzonung detailliert

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Grundnutzung AGIS: 03. Dezember 2015 / Fruchtfolgeflächen AGIS: 30. April 2015

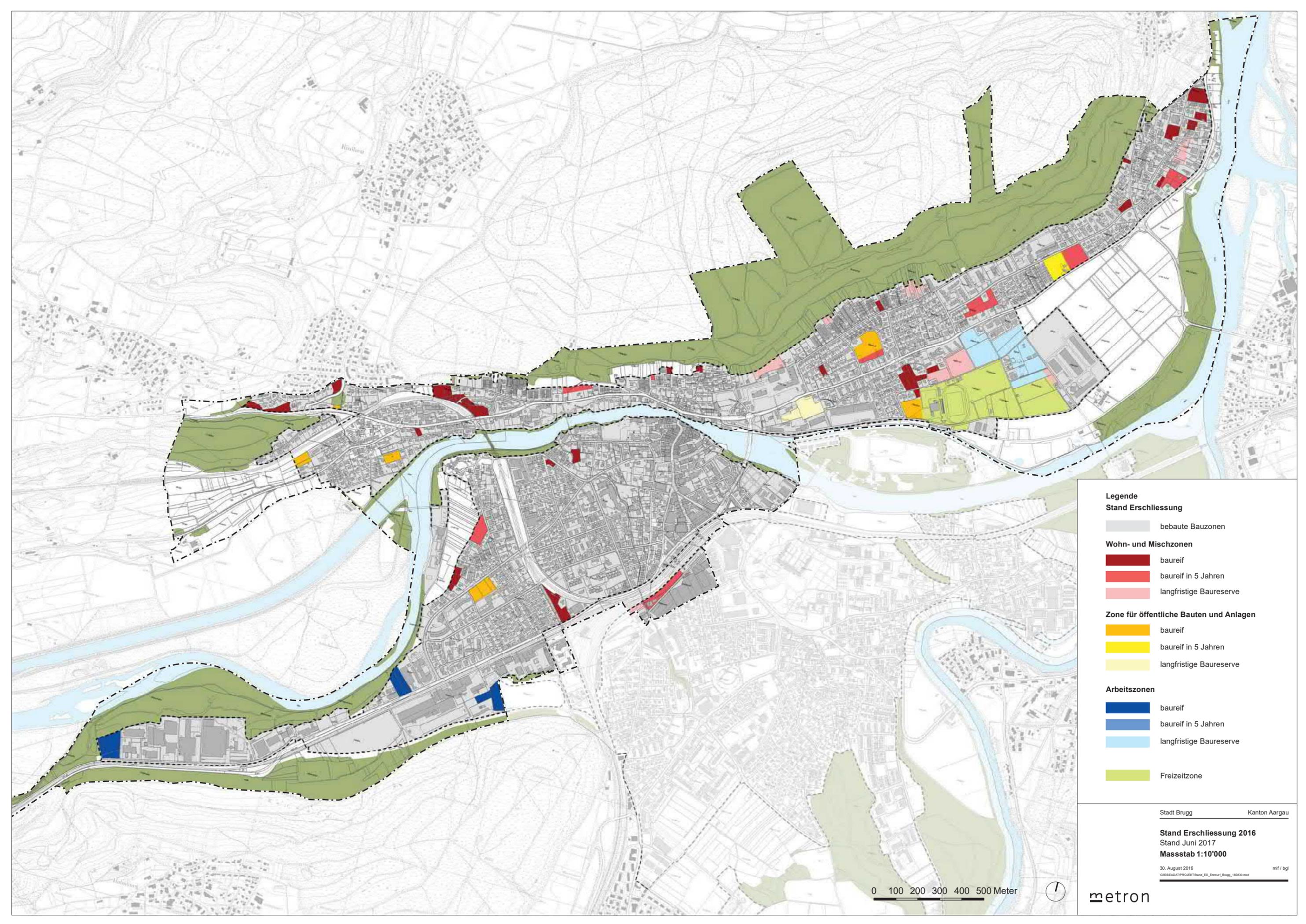
Einzonungen mit guter bis sehr guter Eignung als Fruchtfolgefläche	Zone	Fläche	Fruchtfolgefläche	Anzahl Einwohner
Gebiet Im Winkel (LW in Wohnen)	W3	1.26	1.26	139
Gebiet Im Winkel (LW in Wohnen)	W4	2.13	2.13	245
Gebiet Im Winkel (LW in Wohnen / Arbeiten)	WA4	0.98	0.98	98
Einzonung				
Geisseschache (SGS in Gr)	Gr	5.64	0.00	-
Total Einzonungen		10.01	4.38	482

4. Anhang 4: Zonenplan Stand der Erschliessung Brugg

Stand Erschliessung, Stadt Brugg, Februar 2018

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Zonen	überbaut		unbebaut						Total		
	[ha]	%	baureif [ha]	%	baureif in 5 J. [ha]	%	baureif in 10 J. [ha]	%	[ha]	%	[ha]
Wohnzone 2	71.62	93%	3.36	4%	1.01	1%	1.13	1%	5.50	7%	77.12
Wohnzone 3	33.17	87%	0.93	2%	2.31	6%	1.54	4%	4.77	13%	37.94
Wohnzone 4	15.94	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.07	0%	0.07	0%	16.01
Wohn- und Arbeitszone 2	5.29	74%	1.22	17%	0.00	0%	0.63	9%	1.84	26%	7.13
Wohn- und Arbeitszone 3	10.45	97%	0.10	1%	0.00	0%	0.17	2%	0.27	3%	10.72
Wohn- und Arbeitszone 4	2.40	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.40
Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4	2.89	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.89
Wohn- und Arbeitszone 5	1.29	59%	0.61	28%	0.30	14%	0.00	0%	0.91	41%	2.21
Altstadtzone	4.37	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.37
Zentrumszone	4.31	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.31
Kernzone	4.49	96%	0.06	1%	0.00	0%	0.14	3%	0.20	4%	4.69
Cityzone	3.54	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.54
Erneuerungszone	14.13	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	14.13
Zone Campus	0.92	56%	0.00	0%	0.72	44%	0.00	0%	0.72	44%	1.64
Wohn- und Mischzonen Total	174.80	92%	6.27	3%	4.34	2%	3.68	2%	14.30	8%	189.10
Arbeitszone I	5.35	45%	0.72	6%	0.00	0%	5.90	49%	6.62	55%	11.97
Arbeitszone II	16.09	94%	1.02	6%	0.00	0%	0.00	0%	1.02	6%	17.11
Arbeitszone Rüteneu	16.46	95%	0.86	5%	0.00	0%	0.00	0%	0.86	5%	17.32
Arbeitszone Kabelwerk	2.83	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.83
Arbeitszonen Total	40.74	83%	2.60	5%	0.00	0%	5.90	12%	8.50	17%	49.24
Zone für öff. Bauten und Anlagen	22.98	85%	3.16	12%	0.95	3%	0.00	0%	4.10	15%	27.08
Zone für öff. Anlagen	5.78	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.78
Zone für öff. Bauten und Anlagen Mitte	0.38	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.38
öff. Bauten- und Anlagen Total	29.14	88%	3.16	9%	0.95	3%	0.00	0%	4.10	12%	33.25
Waffenplatz	17.54	93%	0.00	0%	0.00	0%	1.23	7%	1.23	7%	18.77
Zone unter Viadukt	0.22	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.22
Spezialzonen Total	17.77	94%	0.00	0%	0.00	0%	1.23	6%	1.23	6%	18.99
Freizeitzone	7.30	77%	0.00	0%	0.00	0%	2.16	23%	2.16	23%	9.46
Freizeitzone Total	7.30	77%	0.00	0%	0.00	0%	2.16	23%	2.16	23%	9.46
Gesamttotal	269.75	90%	12.03	4%	5.29	2%	12.97	4%	30.29	10%	300.05
weitere Zonen nach Art. 18 RPG											
Spezialzone Waffenplatz Anlagen	0.86	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.86
weitere Zonen nach Art. 18 RPG Total	0.86	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.86



Legende
Stand Erschliessung

- bebaute Bauzonen
- Wohn- und Mischzonen**
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve
- Arbeitszonen**
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve
- Freizeitzone

Stadt Brugg Kanton Aargau

Stand Erschliessung 2016
Stand Juni 2017
Masstab 1:10'000

30. August 2016 mif / bgl
GISBAGDAT\PROJEKT\Stand_ES_Emsurf_Brugg_10000.mxd

0 100 200 300 400 500 Meter



metron

5. Anhang 5: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Brugg, 19. Februar 2018

Stadt Brugg - Kapazitätsberechnung Bauzonenplan Februar 2018

Einwohnerkapazität in..	2030 [E]	2040 [E]
überbauten Gebieten	976	1'674
unbebauten Bauzonen (IST)	1'097	1'097
überbaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	103	176
unbebaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	0	0
Total Einwohnerkapazität	2'176	2'948
Einwohner Wohn- und Mischzonen - EWR Juni 2017	10'881	10'881
Einwohner restliches Baugebiet - EWR Juni 2017	242	242
Einwohner ausserhalb Baugebiet - EWR Juni 2017	18	18
Total Einwohnerbestand - EWR Juni 2017	11'141	11'141
Total Einwohner	13'317	14'089

Vorgabe Kantonalen Richtplan (Minstdichten E/ha gemäss Raumtyp)	2040
Kernstädte / Urbane Entwicklungsräume	
überbaute Wohn- und Mischzonen	70 E/ha
unbebaute Wohn- und Mischzonen:	90 E/ha
Durchschnitt Stadt	
Durchschnitt überbaute Gebiete	73 E/ha
Durchschnitt unbebaute Gebiete	77 E/ha

Einwohnerprognose Kanton 2040	14'230
--------------------------------------	---------------

Einwohnerkapazität in überbauten Gebieten

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juni 2017

Wohn- und Mischzonen	bebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner ist [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner soll [E]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2	64.16	3'104	48	70	55	3'529	425
Wohnzone 3	33.17	1'896	57		70	2'322	426
Wohnzone 4	15.94	1'241	78		80	1'276	35
Wohn- und Arbeitszone 2	5.29	144	27		55	291	147
Wohn- und Arbeitszone 3	10.45	619	59		70	731	112
Wohn- und Arbeitszone 4	2.40	146	61		90	216	70
Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4	2.89	189	65		100	289	100
Wohn- und Arbeitszone 5	1.29	61	47		120	155	94
Altstadtzone	4.37	504	115		125	546	42
Zentrumszone	4.31	132	31		40	172	40
Kernzone	4.49	218	49		60	269	51
Cityzone	3.54	138	39		45	159	21
Erneuerungszone	14.13	2'143	152		155	2'190	47
Zone Campus	0.92	0	0		70	64	64
Total Wohn- und Mischzonen	167.33	10'535	63		73	12'209	1'674

Einwohnerkapazität in unbebauten Gebieten

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juni 2017

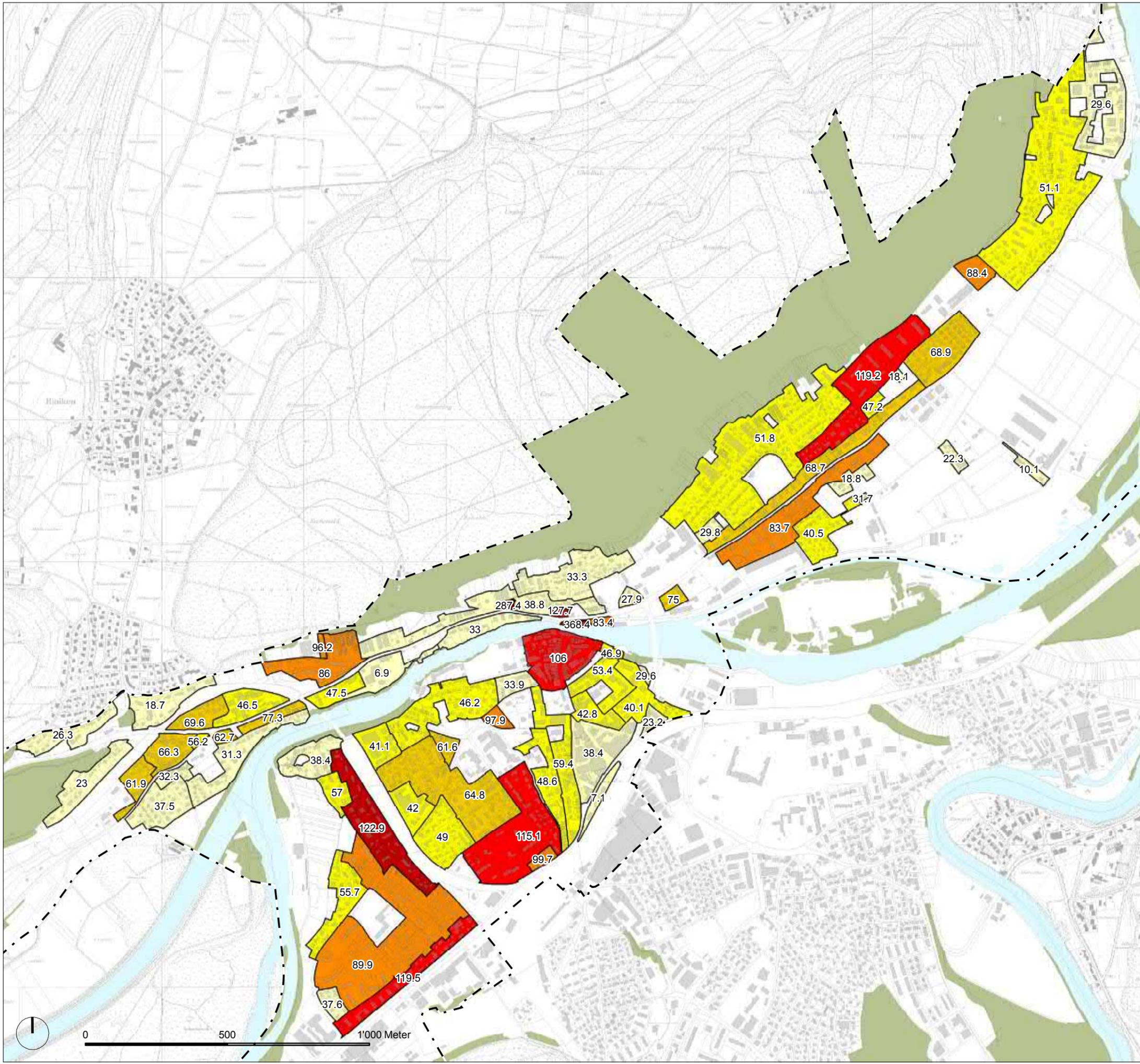
Wohn- und Mischzonen	unbebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2	5.50	-	-	90	65	358
Wohnzone 3	4.77	-	-		85	406
Wohnzone 4	0.07	-	-		90	7
Wohn- und Arbeitszone 2	1.84	-	-		60	110
Wohn- und Arbeitszone 3	0.27	-	-		90	25
Wohn- und Arbeitszone 5	0.91	-	-		125	114
Kernzone	0.20	-	-		65	13
Zone Campus	0.72	-	-		90	65
Total Wohn- und Mischzonen	14.30	-	-		77	1'097

Einwohnerkapazität in überbauten Entwicklungsgebieten (Nachverdichtungszonen)

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

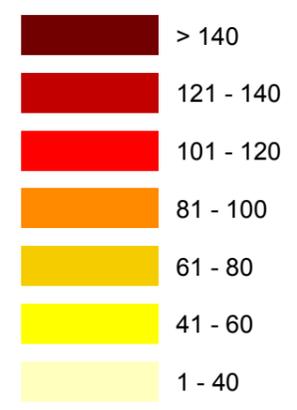
Stand EWR / GWR-Daten: Juni 2017

Wohn- und Mischzonen	bebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner soll [E]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2 Nachverdichtung	7.47	347	46	70	70	523	176
Total	7.47	347	46		70	523	176



Einwohnerdichten

Einwohner pro Hektar



Quartiergrenzen

Bauzone (Wohn- und Mischzonen)	E / ha
Altstadtzone	119.3
Cityzone	38.4
Dorfzone / Dorfkernzone (Umiken)	57.7
Wohnzone 2-geschossig	48.9
Wohnzone (W2a)	26.6
Wohnzone (W2b)	64.0
Wohnzone 2-geschossig ohne Arealüberbauung	33.3
Wohnzone 3-geschossig	81.9
Wohnzone 4-geschossig	102.3
Wohn- und Gewerbezone	46.5
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	27.6
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	77.1
Wohn-, Geschäfts- und Ladenzone	45.9
Durchschnitt	63.8

Berechnungsmethode
 Die Einwohnerdichte berechnet sich anhand der Einwohner pro Hektar (Bruttozonenfläche) in überbauten Bauzonen. Die Quartiergrenzen entsprechen den zusammenhängenden Bauzonenflächen.

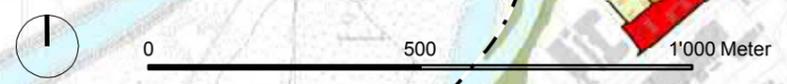
Stand Einwohnerdaten: Juni 2015
 Stand AV-Daten: März 2015

Stadt Brugg Kanton Aargau

**Einwohnerdichte
rechtskräftiger Stand**

Masstab 1:13'000

11.11.2015 MIF / BGL
D:\M4114-030-00\GIS\BEGADAT\PROJEKT\Analysepläne\EWD_rn_Brugg_160125.mxd

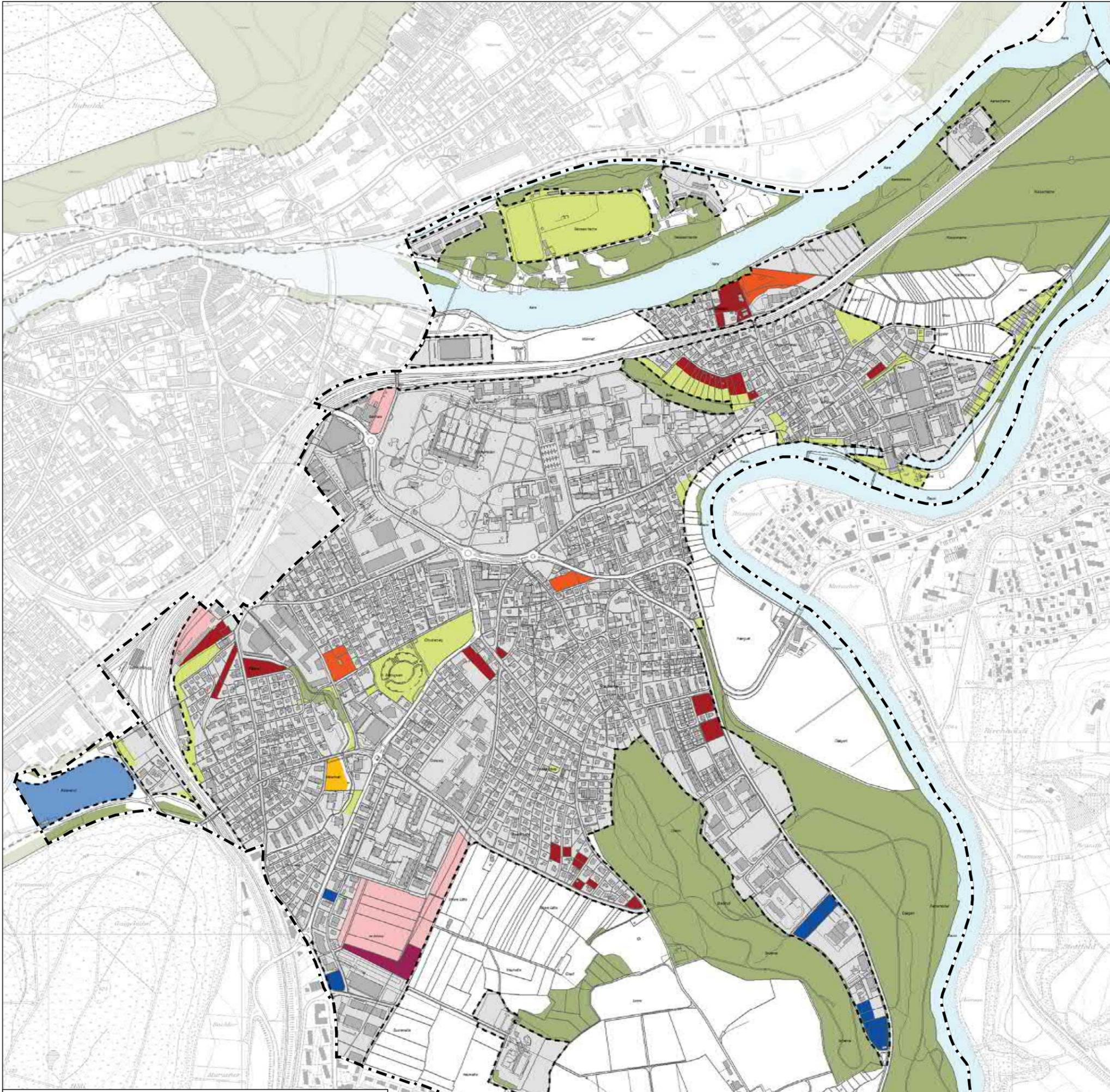


**6. Anhang 6: Zonenplan Stand der Erschliessung Windisch,
Dezember 2017**

Stand Erschliessung, Gemeinde Windisch, Februar 2018

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Zonen	überbaut		unbebaut								Total [ha]	
	[ha]	%	baureif		baureif in 5 J.		baureif in 10 J.					
			[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%		
Wohnzone 2	56.61	96%	1.82	3%	0.49	1%	0.00	0%	2.31	4%	58.92	
Wohnzone 3	10.49	85%	0.58	5%	0.00	0%	1.26	10%	1.85	15%	12.34	
Wohnzone 4	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.13	100%	2.13	100%	2.13	
Wohn- und Arbeitszone 2	5.54	79%	0.56	8%	0.87	12%	0.00	0%	1.43	20%	6.98	
Wohn- und Arbeitszone 3	7.80	86%	0.63	7%	0.00	0%	0.67	7%	1.30	14%	9.10	
Wohn- und Arbeitszone 4	0.25	21%	0.00	0%	0.00	0%	0.98	79%	0.98	79%	1.24	
Kernzone	9.48	99%	0.09	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.09	1%	9.57	
Zentrumszone Windisch	6.91	95%	0.05	1%	0.33	4%	0.00	0%	0.38	5%	7.29	
Erneuerungszone	10.93	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	10.93	
Zone Campus	3.51	87%	0.00	0%	0.00	0%	0.51	13%	0.51	13%	4.02	
Zone Kunzareal	3.41	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.41	
Zone alte Spinnerei	0.65	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.65	
Wohn- und Mischzonen Total	115.59	91%	3.73	3%	1.69	1%	5.56	4%	10.98	9%	126.58	
Arbeitszone I	8.11	86%	1.34	14%	0.00	0%	0.00	0%	1.34	14%	9.45	
Arbeitszone "Rütene"	0.00	0%	0.00	0%	3.09	100%	0.00	0%	3.09	100%	3.09	
Arbeitszone Kabelwerk	3.54	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.54	
Arbeitszonen Total	11.65	72%	1.34	8%	3.09	19%	0.00	0%	4.42	28%	16.08	
Zone für öff. Bauten und Anlagen	29.74	99%	0.40	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.40	1%	30.14	
Zone für öff. Bauten und Anlagen Hallerbauten	3.33	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.33	
Zone für öff. Bauten und Anlagen Mitte	0.15	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.15	
Zone für öff. Bauten Mülimatt	1.48	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.48	
öff. Bauten- und Anlagen Total	34.71	99%	0.40	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.40	1%	35.10	
Zone Königsfelden	14.66	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	14.66	
Zone Reisezentrum	1.50	68%	0.72	32%	0.00	0%	0.00	0%	0.72	32%	2.21	
Zone Waffenplatz	2.08	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.08	
Spezialzonen Total	18.24	96%	0.72	4%	0.00	0%	0.00	0%	0.72	4%	18.95	
Freihaltzone	3.82	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.82	
Grünzone	10.74	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	10.74	
Familiengartenzone	1.94	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.94	
Grün-, Frei- und Familiengartenzonen Total	16.50	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	16.50	
Gesamttotal	196.69	92%	6.18	3%	4.77	2%	5.56	3%	16.51	8%	213.21	
weitere Zonen nach Art. 18 RPG												
Spezialzone Mülimatt	0.92	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.92	0.92
Spezialzone Waffenplatz Anlagen	4.27	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.27	4.27
weitere Zonen nach Art. 18 RPG Total	5.19	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.19	5.19



Legende

Stand Erschliessung

bebaute Bauzonen

Wohn- und Mischzonen

- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

baureif

Arbeitszonen

- baureif
- baureif in 5 Jahren

Spezialzonen

- baureif
- Grün- und Freihaltezonen

Gemeinde Windisch Kanton Aargau

Stand Erschliessung 2018
 Stand Januar 2018
 Masstab 1:10'000

18. Januar 2018 ake / bgj
 D:\GIS_AKE\RBW\BEADAT\PROJEKT\Stand_Erschliessung\Stand_ES_Entwurf_Windisch_180219.mxd

0 100 200 300 400 500 Meter



metron

7. Anhang 7: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Windisch, 19. Februar 2018

Gemeinde Windisch - Kapazitätsberechnung Bauzonenplan Februar 2018

Einwohnerkapazität in..	2030 [E]	2040 [E]
überbauten Gebieten	307	526
unbebauten Bauzonen (IST)	537	537
überbaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	365	625
Neueinzonung	482	482
Total Einwohnerkapazität	1'692	2'171
Einwohner Wohn- und Mischzonen - EWR Juni 2017	7'555	7'555
Einwohner restliches Baugebiet - EWR Juni 2017	160	160
Einwohner ausserhalb Baugebiet - EWR Juni 2017	30	30
Total Einwohnerbestand - EWR Juni 2017	7'745	7'745
Total Einwohner	9'437	9'916

Vorgabe Kantonalen Richtplan (Mindestdichten E/ha gemäss Raumtyp)	2040
Kernstädte / Urbane Entwicklungsräume	
überbaute Wohn- und Mischzonen	70 E/ha
unbebaute Wohn- und Mischzonen:	90 E/ha
Durchschnitt Gemeinde	
Durchschnitt überbaute Gebiete	75 E/ha
Durchschnitt unbebaute Gebiete	87 E/ha

Einwohnerprognose Kanton	9'040
---------------------------------	--------------

Einwohnerkapazität in überbauten Gebieten

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

	bebaute Fläche [ha]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner soll [E]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2	38.67	50	70	55	2'127	180
Wohnzone 3	10.49	86		85	892	-15
Wohn- und Arbeitszone 2	5.54	46		55	305	52
Wohn- und Arbeitszone 3	7.80	60		70	546	82
Wohn- und Arbeitszone 4	0.25	4		90	23	22
Kernzone	9.48	56		60	569	42
Zentrumszone	6.91	73		85	588	84
Erneuerungszone	10.93	151		155	1'695	41
Zone Campus	3.51	41		50	176	33
Zone Kunzareal	3.41	69		70	239	3
Zone alte Spinnerei	0.65	107		115	75	5
Total Wohn- und Mischzonen	97.66	69		74	7'232	526

Einwohnerkapazität in unbebauten Gebieten

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juni 2017

Wohn- und Mischzonen	unbebaute Fläche [ha]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2	2.31	-	90	65	150
Wohnzone 3	1.85	-		85	157
Wohn- und Arbeitszone 2	1.43	-		60	86
Wohn- und Arbeitszone 3	1.30	-		80	104
Kernzone	0.09	-		65	6
Zentrumszone	0.38	-		90	34
Total Wohn- und Mischzonen	7.36	-		73	537

Einwohnerkapazität in überbauten Entwicklungsgebieten (Nachverdichtungszonen)

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juni 2017

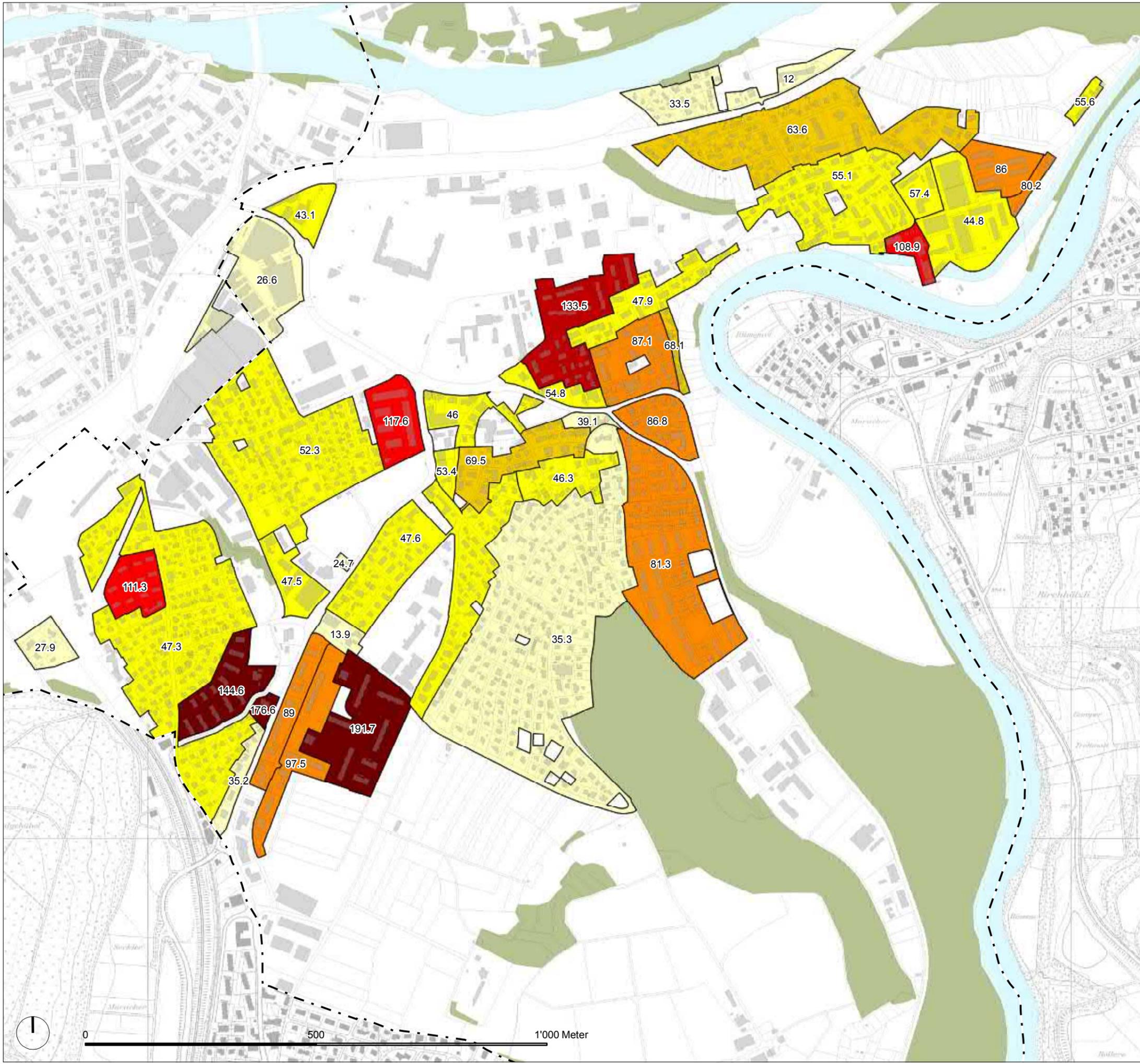
Wohn- und Mischzonen	bebaute Fläche [ha]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner soll [E]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2 Nachverdichtung	17.94	45	70	80	1'435	625
Total	17.94	45		80	1435	625

Einwohnerkapazität in Neueinzonung

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

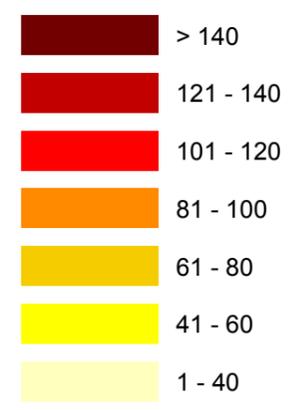
Stand EWR / GWR-Daten: Juni 2017

Wohn- und Mischzonen	unbebaute Fläche [ha]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 3	1.26	-	90	110	139
Wohnzone 4	2.13	-		115	245
Wohn- und Arbeitszone 4	0.98	-		100	98
Total	4.38	-		110	482



Einwohnerdichten

Einwohner pro Hektar



Quartiergrenzen

Bauzone (Wohn- und Mischzonen)	E / ha
Kernzone	85.5
Zone alte Spinnerei	108.9
Wohnzone 1-geschossig	35.7
Wohnzone 2-geschossig	59.7
Wohnzone 3-geschossig	114.5
Wohnzone 4-geschossig	191.7
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	44.1
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	68.6
Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal	43.1
Zone "Campus"	26.6
Zone Kunzareal	44.8
Durchschnitt	65.0

Berechnungsmethode

Die Einwohnerdichte berechnet sich anhand der Einwohner pro Hektar (Bruttozonenfläche) in überbauten Bauzonen. Die Quartiergrenzen entsprechen den zusammenhängenden Bauzonenflächen.

Stand Einwohnerdaten: Juni 2015

Stand AV-Daten: März 2015

Gemeinden Windisch Kanton Aargau

**Einwohnerdichte
rechtskräftiger Stand**

Masstab 1:8'000

11.11.2015 MIF / BGL
D:\M4114-030-00\GIS\BEADAT\PROJEKT\Analysepläne\EWD_rn_Windisch_160125.mxd



metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**