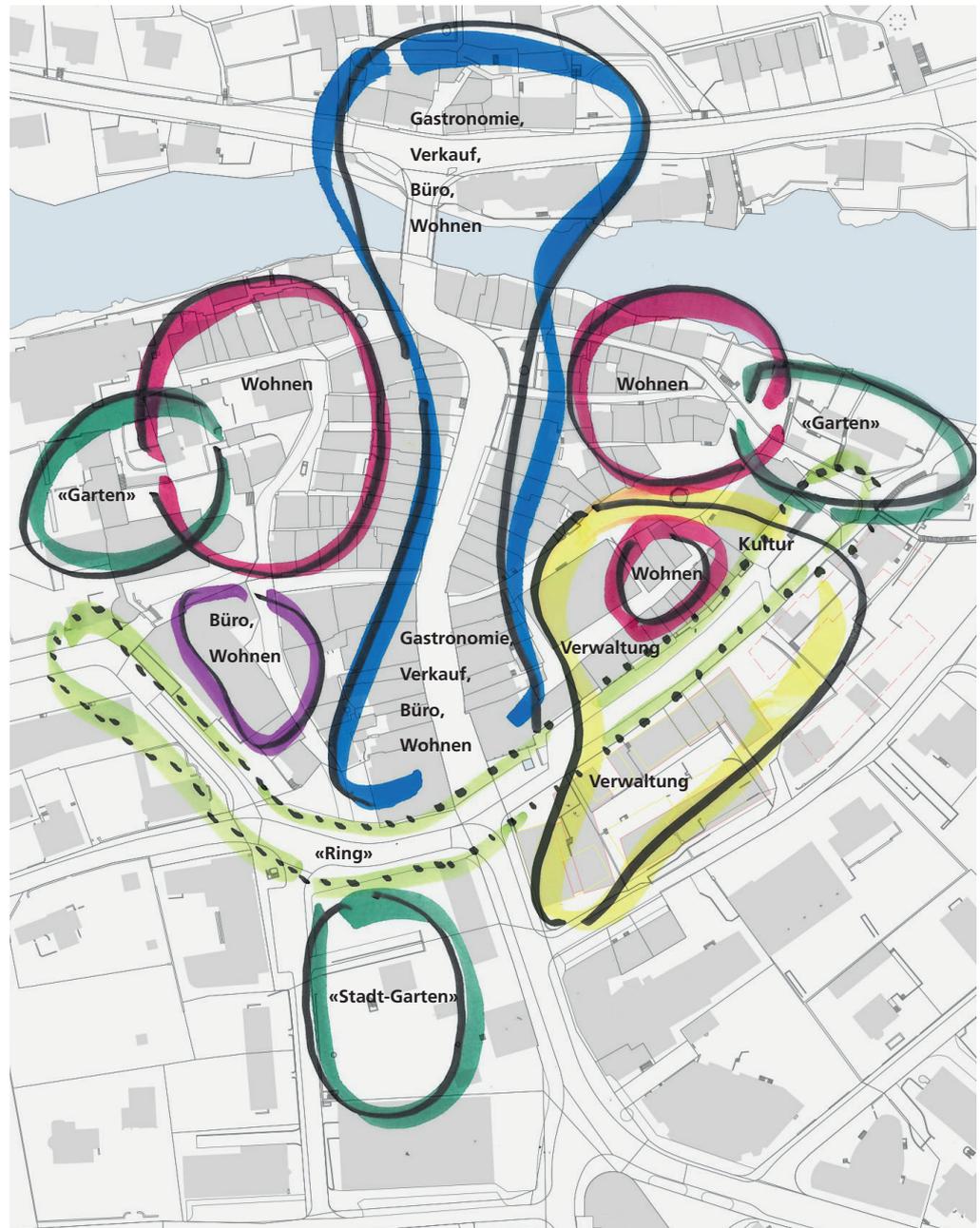


Stadträumliche Grundüberlegungen – Erläuternder Bericht zum Altstadtreglement



Beschlussfassung

9. März 2020

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Der Auftrag | 3 |
| 1.1 | Anlass und Ziel | 3 |
| 1.2 | Vorgehen | 4 |
| 1.3 | Verfahren | 4 |
| 1.4 | Projektorganisation | 5 |
| 2 | Planungen mit Relevanz für die Altstadt Brugg | 6 |
| 3 | Stadträumliche Grundüberlegungen | 12 |
| 3.1 | Leitsätze | 12 |
| 3.2 | Leitnutzungen | 14 |
| 3.3 | Stadträumliche Substanz – Qualitäten und Potenziale | 16 |
| 3.4 | Altstadt ist ein Prozess | 20 |
| 3.5 | Aufbau Altstadtreglement | 21 |
| 3.6 | BNO Artikel 14 | 21 |

Auftraggeberin

Stadt Brugg

Hauptstrasse 3

5200 Brugg

Auftragnehmerin

Eckhaus AG Städtebau Raumplanung

Rousseaustrasse 10, 8037 Zürich

+41 44 545 30 14

www.eckhaus.ch

Christian Blum und Andrea Smith

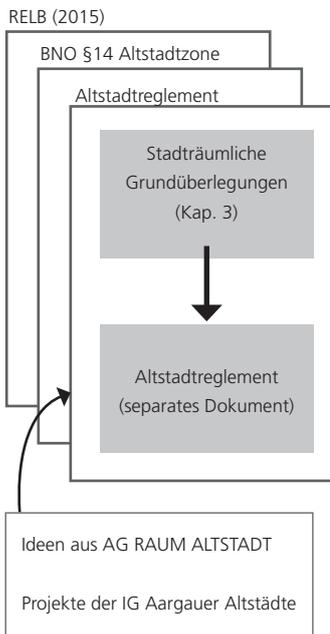
1 Der Auftrag

1.1 Anlass und Ziel

Die Stadt Brugg revidiert derzeit ihre Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die Altstadt von Brugg wurde aufgrund ihrer historischen Bausubstanz und ihrer Zentrumsbedeutung in diesem Zuge vertieft betrachtet. Um Aufschluss über Zielvorstellungen zur Entwicklung der Altstadt zu erhalten, wurden in städtebaulichen Grundüberlegungen Potenziale zu Nutzungsweisen, zum städtebaulichen Potenzial, zum Aussenraum und zur Projektentwicklung erarbeitet. Themen und Fragestellungen dazu waren: Wie können die bestehenden, historischen Strukturen weiterentwickelt werden sodass die vorhandenen Qualitäten gestärkt werden? Welche Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen macht die Altstadt auch in Zukunft zu einem beliebten Ziel der Bewohnenden und Besuchenden der Stadt Brugg? Wie lässt sich für EigentümerInnen, Bewohnende und Gewerbetreibende ein funktionaler Altstadt-Alltag gewährleisten?

Zur Beantwortung dieser und weiterer Fragen konnte auf umfangreiche Materialien von vorhandenen Studien, Planungen und Workshops zugegriffen werden. Das Räumliche Entwicklungsbild RELB (2015) stellt eine wichtige übergeordnete Grundlage für die räumliche Entwicklung von Brugg und Windisch dar. Die vom Stadtrat eingesetzte Arbeitsgruppe «AG RAUM ALTSTADT» hat im Mai 2015 einen öffentlichen Workshop durchgeführt, der viele Themen und Bedürfnisse aufdecken konnte und darüber hinaus das grosse Interesse an der Auseinandersetzung und der Weiterentwicklung der Altstadt verdeutlichte.

Auf einem übergeordneten Blickwinkel ausgerichtet, hat der Verein «IG Aargauer Altstädte» von 2016 bis 2017 drei koordinierte Teilprojekte zur Förderung und Stärkung der Aargauer Altstädte lanciert. Namentlich sind dies «Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen» (Teilprojekt 1, Eckhaus AG), «Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt» (Teilprojekt 2, Planar AG) und «Best Practice – Empfehlungen für das Planen und Bauen in den Altstädten» (Teilprojekt 3, Felix Fuchs). Die Erkenntnisse aus diesen Projekten konnten laufend in die Bearbeitung der Grundüberlegungen und des Altstadtreglements integriert werden.



Stadträumliche Grundüberlegungen und Erarbeitung Altstadtreglement

Die stadträumlichen Grundüberlegungen (Kap. 3) beinhalten Leitsätze zur Altstadtentwicklung, Aussagen zu Leitnutzungen in den verschiedenen Gassen und die Qualitäten und Potenziale der stadträumlichen Substanz. Die stadträumlichen Grundüberlegungen stellen kein umfassendes Entwicklungskonzept oder Leitbild für die Altstadt Brugg dar. Sie sind vielmehr städtebauliche und freiräumliche Grundlage, um einerseits die relevanten Fragen für die Erarbeitung des Altstadtreglements beantworten zu können (Grundlage für das Planen und Bauen in der Altstadt) und andererseits eine Stossrichtung der Altstadtentwicklung aufzuzeigen, die in künftigen Schritten weiter ausgearbeitet und ergänzt werden kann. Die Stadträumlichen Grundüberlegungen sind behördenverbindlich.

Abgeleitet von den stadträumlichen Grundüberlegungen wurde das Altstadtreglement erarbeitet. Es beinhaltet das Verfahren zum Beratungs- und Bewilligungsprozess sowie Vorschriften zur Gestaltung von Bauten, Dach, Aussenraum und Reklamewesen. Das Altstadtreglement ergänzt die Bestimmungen der BNO und fasst bestehende Merkblätter und Regulative zusammen. Das Altstadtreglement ist grundeigentümerverbindlich.

1.2 Vorgehen

Die Erarbeitung der Stadträumlichen Grundüberlegungen und des Altstadtreglements wurde durch ein Begleitgremium unterstützt (Zusammensetzung siehe Kapitel 1.3). Das Fachwissen der Mitglieder der Gruppe wurde im Rahmen von 5 Workshops aktiviert und integriert. Die Erarbeitung erfolgte in zwei Phasen:

Die erste Phase war dem Konzept und den Leitzielen zur Altstadt gewidmet («Stadträumliche Grundüberlegungen»). In dieser Phase fanden im Herbst und Winter 2016 zwei Workshops statt. Darauf folgte eine erste Möglichkeit zur schriftlichen Vernehmlassung durch das Begleitgremium.

Die zweite Phase diente der spezifischen Umsetzung der Inhalte der ersten Phase «Städtebauliche Grundüberlegungen» in das «Altstadtreglement». Es erfolgte eine vertiefte Diskussion je Aspekt in einem separaten Workshop im Frühjahr 2017. Darauf folgte die Fertigstellung der Dokumentation und die juristische Prüfung des Altstadtreglements durch einen Experten Baurecht.

1.3 Verfahren

Das formelle Verfahren zum Altstadtreglement richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzes und beinhaltet das Mitwirkungsverfahren, die öffentliche Auflage inkl. Behandlung der Einwendungen, die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und die Inkraftsetzung durch den Stadtrat. Das Verfahren zum Altstadtreglement ist abgestimmt mit dem Verfahren zur Nutzungsplanungsrevision Raum Brugg Windisch.

Die öffentliche Mitwirkung zum Altstadtreglement fand vom 11. September 2017 – 17. Oktober 2017 statt. Der Start bildet die öffentliche Informationsveranstaltung vom 11. September 2017. Während der ganzen Mitwirkung waren die Dokumente (Altstadtreglement und Stadträumliche Grundüberlegungen) auf der Website www.raumbruggwindisch.ch aufgeschaltet und lagen bei der Gemeinde Brugg zur Einsichtnahme auf. Insgesamt sind zum Altstadtreglement 13 Eingaben mit unterschiedlich vielen Einzelbegehren eingegangen. Die detaillierte Behandlung der Mitwirkungseingaben ist dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen. Der Mitwirkungsbericht wurde am 19. Dezember 2017 vom Stadtrat verabschiedet.

Während der öffentlichen Auflage vom 26. Februar bis 27. März 2018 wurden insgesamt drei Einwendungen mit Anträgen zum Altstadtreglement eingereicht. Einer Einwendung wurde zugestimmt, da die Stadt die Ansicht der Einwendenden teilt, dass der uneingeschränkte Zugang zu den Altstadtliegenschaften zu gewährleisten ist. Der Stadtrat hat am 15. August 2018 über die Einwendungen entschieden.

Demnach wurde folgende Ergänzung des Altstadtreglements vorgenommen:

| | |
|--|--|
| Auszug Altstadtreglement § 19 Stand öffentliche Auflage | Auszug Altstadtreglement § 19 Stand Beschlussfassung |
| Abs. 1 + 2 keine Änderung | Abs. 1 + 2 keine Änderung |
| Abs. 3 In jedem Fall ist die freie Zirkulation im Fussgängerbereich zu gewährleisten. | Abs. 3 In jedem Fall sind die freie Zirkulation im Fussgängerbereich und ein uneingeschränkter Zugang zu den umliegenden Liegenschaften zu gewährleisten. |
| Abs. 4 + 5 keine Änderungen | Abs. 4 + 5 keine Änderungen |

Die zwei weiteren Einwendungen wurden gestützt auf die Einwendungsverhandlung am 14. Juni 2018 abgelehnt oder teilweise abgewiesen.

Der Stadtrat hat am 5. Dezember 2018 nach Abschluss der Einigungsverhandlungen das Altstadtreglement verabschiedet und beim Einwohnerrat die Beschlussfassung beantragt. Der Einwohnerrat hat am 6. März 2020 das Altstadtreglement mit Ergänzung des § 7 Abs. 2 mit einem deutlichen Mehr beschlossen.

| | |
|--|--|
| Auszug Altstadtreglement § 7 Stand Beschlussfassung Stadtrat | Auszug Altstadtreglement § 7 Stand Vom Einwohnerrat beschlossene Ergänzung |
| Abs. 1 keine Änderung | Abs. 1 keine Änderung |
| Abs. 2 Für Ersatzbauten ist zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Der Stadtrat und weitere von ihm bestimmte Stellen sind an der Vorbereitung und Durchführung des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. Der Stadtrat kann mindestens einen der Teilnehmer im Konkurrenzverfahren bestimmen. | Abs. 2 Für Ersatzbauten ist zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Der Stadtrat und weitere von ihm bestimmte Stellen sind an der Vorbereitung und Durchführung des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. Der Stadtrat kann mindestens eines der teilnehmenden Planungsbüros für das Konkurrenzverfahren bestimmen und sich nach Massgabe der öffentlichen Interessen an den Verfahrenskosten beteiligen. |
| Abs. 3 keine Änderung | Abs. 3 keine Änderung |

Der Stadtrat wird das Altstadtreglement mit der Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung in Kraft setzen.

1.4 Projektorganisation

Mitglieder des Begleitgremiums

Das Begleitgremium setzt sich aus VertreterInnen der Behörde und Verwaltung der Stadt Brugg, des Kantons Aarau und ortsansässigen Interessenvertretern zusammen.

| | |
|---------------------------|--|
| Andrea Metzler | Stadt Brugg, Vizeammann, Planung und Bau |
| Armin Leupp (bis Dez. 16) | Stadt Brugg, Leiter Planung und Bau |
| Stefan Hein (ab Aug. 17) | Stadt Brugg, Leiter Planung und Bau |
| Monika Klingele | Stadt Brugg, Stadtplanerin |
| Elsbeth Hofmänner | Stadt Brugg, Leiterin Baupolizei |
| Heiner Hossli | Regionalpolizei Brugg |
| Heiko Dobler | Denkmalpflege Kt. Aargau |
| Samuel Flükiger | Siedlungsentwicklung & Ortsbildpflege, Kt.AG |
| Jürg Dietiker | Altstadt für Alle / Quartierverein Altstadt |
| Christian Meier | Gewerbe Zentrum Brugg |

Fachplaner

| | |
|----------------|---|
| Christian Blum | Eckhaus AG Städtebau Raumplanung, Projektleiter |
| Andrea Smith | Eckhaus AG Städtebau Raumplanung |

Weitere Beteiligte

| | |
|-------------|---|
| Sasa Subak | metron AG, Bearbeitung Revision BNO Raum Brugg Windisch |
| Felix Fuchs | Verfasser «Best Practice» zum Planen und Bauen in der Altstadt (Gast-Referat an Workshop 3) |

2 Planungen mit Relevanz für die Altstadt Brugg

Räumliches Entwicklungsleitbild (RELB)

Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch haben von 2011 bis 2015 das gemeinsame Räumliche Entwicklungsleitbild erarbeitet. Es teilt den Siedlungsraum basierend auf den vorhandenen Strukturen in verschiedene Quartiere ein und definiert für diese Handlungsfelder und Entwicklungsabsichten (RELB, Kp. 5.4.3). Die Altstadt von Brugg wird als Schwerpunkt für Wohnen und Pflege der Bausubstanz bezeichnet (Kp. 5.4.15). Es soll ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden, welches insbesondere die Belebung des öffentlichen Raums, die Verbesserung seiner Zugänglichkeit und unterschiedlichen Charaktere der Strassenräume (öffentlich / halböffentlich) thematisiert (Kp. 5.4.15). Das RELB dient als Grundlage für die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung.

Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung des Raums Brugg Windisch läuft seit 2015 und beinhaltet drei aufeinander abgestimmte Planungsinstrumente: Nutzungsplanung (NuPla), Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) und Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK). Die öffentliche Mitwirkung fand vom 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017 statt. Die öffentliche Auflage der Nutzungsplanung (BNO / Bauzonen- und Kulturlandplan) ist vom 26. Februar 2018 bis 27. März 2018 erfolgt. Der Stadtrat Brugg hatte die Nutzungsplanung inkl. Altstadtreglement am 12. Dezember 2018 zuhanden des Einwohnerrats verabschiedet. Die Nutzungsplanung Brugg ist vom Einwohnerrat Brugg am 22. November 2019 mit 28 zu 14 Stimmen mit verschiedenen Rückweisungen beschlossen worden.

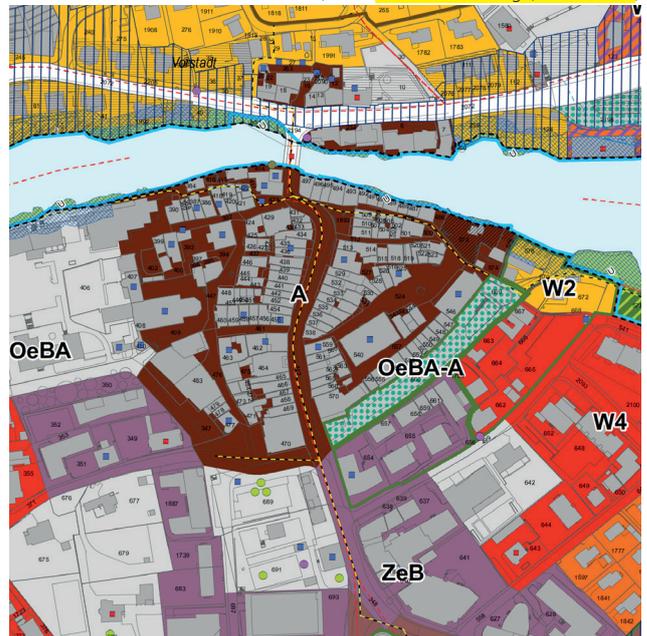
Nutzungsplanung

In der BNO sind Bestimmungen für den grundsätzlichen Umgang mit den Altstadtbauten enthalten. Die Altstadt von Brugg bleibt der eigenen Bauzone «Altstadtzone A» zugewiesen (Art. 14 BNO). Die Details sollen im Altstadtreglement definiert werden, welches gemeinsam mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung vom Einwohnerrat Brugg beschlossen wird.

RELB: Ausschnitt Übersichtsplan (Stand Beschluss GR 17. März 2015).



Nutzungsplanung: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan (Stand Öffentliche Auflage, 26.02.2018)



Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK)

Das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept weist für die Altstadt keine relevanten Elemente auf. Die Schulthessallee ist Gegenstand einer Aufwertungsmassnahme (M4, 4.1 Freiräume und Begegnungsorte in den Quartieren, 4.1.7 Aufwertung Schulthessallee). Ziel ist die Entstehung eines belebten Freiraums im Stadtkern.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Im KGV sind die Ziele der Verkehrsentwicklung festgelegt. Dabei werden alle Aspekte der Mobilität einbezogen: Öffentlicher Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, Fussverkehr und Veloverkehr. Die für die Altstadt und Vorstadt relevanten Elemente sind im Folgenden aufgeführt.

Teilplan Öffentlicher Verkehr: Eine Busstrecke führt durch die Altstadt, mit den Haltestellen «Brücke» (Vorstadt) und «Eisi» an den beiden Altstadt-Eintritten, mit durchgehend 60 min Takt und in den Hauptverkehrszeiten im 30 min Takt.

Teilplan Motorisierter Individualverkehr: Durch die Vorstadt führt eine Hauptverkehrsachse, die zur Aufwertung vorgesehen ist (Projekt Sanierung Vorstadt). Die Altstadt selber wird durch eine Quartierschliessungsstrasse erschlossen. Im Bereich Lindenplatz–Laurstrasse ist ein Begegnungsort vorgesehen. Mit der Aufwertung Bahnhofplatz–Neumarkt ist derzeit eine Planung dahingehend im Gang. Öffentliche Parkierungsanlagen sind keine weiteren vorgesehen.

Teilplan Fussverkehr: Haupt- und Nebenrouten führen durch die Altstadt. Im Bereich Vorstadt ist ein «Konfliktpunkt – Schwachstelle Strassenquerung» vermerkt. Mit der Planung Sanierung Vorstadt soll diese Schwachstelle behoben werden.

Teilplan Veloverkehr: Eine Velo-Hauptroute (kommunal und kantonale) führt bestehend via Vorstadt durch die Altstadt. Bei der Kreuzung Vorstadt ist ein «Konfliktpunkt – Schwachstelle Knoten» vermerkt. Mit der Planung Sanierung Vorstadt soll diese Schwachstelle behoben werden.

Typisierung Aargauer Altstädte

Die IG Aargauer Altstädte hat im Rahmen des Projekts Nutzung und Entwicklung die 13 Altstädte im Kanton Aargau typisieren lassen («Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen», bearbeitet durch Eckhaus AG, Stand 27. Januar 2017). Ziel der Typisierung ist es, Gemeinsamkeiten und Unterschiede zu erkennen und daraus Ideen zur Weiterarbeit zu entwickeln sowie Motivation für konkrete Massnahmen zu erhalten. Eine Typisierung will die Vielfalt und Einzigartigkeit der Altstädte nicht reduzieren, sondern Hilfestellung leisten, das Phänomen Altstadt besser zu verstehen. Aus den Erkenntnissen der Begehungen und Gespräche vor Ort mit AltstadtvertreterInnen sowie der Faktenlage konnten fünf Altstadt-Typen definiert werden (siehe Abbildung unten).

Brugg – eine Altstadt des «Typ 3» (Belebte Wohn-Altstadt)

Die Altstadt «Typ 3» liegt in einer Stadt mit mittlerer regionaler Bedeutung und mit leicht positivem Frequenzzuflusspotenzial bei Passanten. Die Stadt weist einen negativen Pendlersaldo auf, eine mittlere ÖV-Gütekategorie, eine tiefe bis durchschnittliche Verhältniszahl Beschäftigte pro Einwohner sowie geringe Angebote an Aus-/Weiterbildungsstätten (Ausnahme: Brugg). Die Altstadt ist benachbart zur City, welche zusammen mit dem ÖV-Umsteigeort das Stadtzentrum bildet. Alltagswegrouten des Zentrums führen teilweise durch die Altstadt.

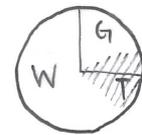
Aufenthaltsqualität und Erlebnisdichte in der Altstadt sind nach Gasse unterschiedlich. Die Altstadt ist situativ belebt durch Kulturangebote, Gastronomie, Clubs und spezifische Anlässe mit regionaler Ausstrahlung und dadurch entsprechend auch belastet. Der Detailhandel ist in der Altstadt wenig präsent und bietet wenige Alltagsversorgung. Die EG-Leitnutzung der Hauptgassen ist Gewerbe und Gastronomie, in den Nebengassen insbesondere Wohnen. Die Altstadt ist stabil ohne wahrnehmbare Leerstände bewohnt. Der öffentliche Raum ist mehrheitlich gut gestaltet und zugänglich. Es ist eine verträgliche bis starke Verkehrsbelastung vorhanden.



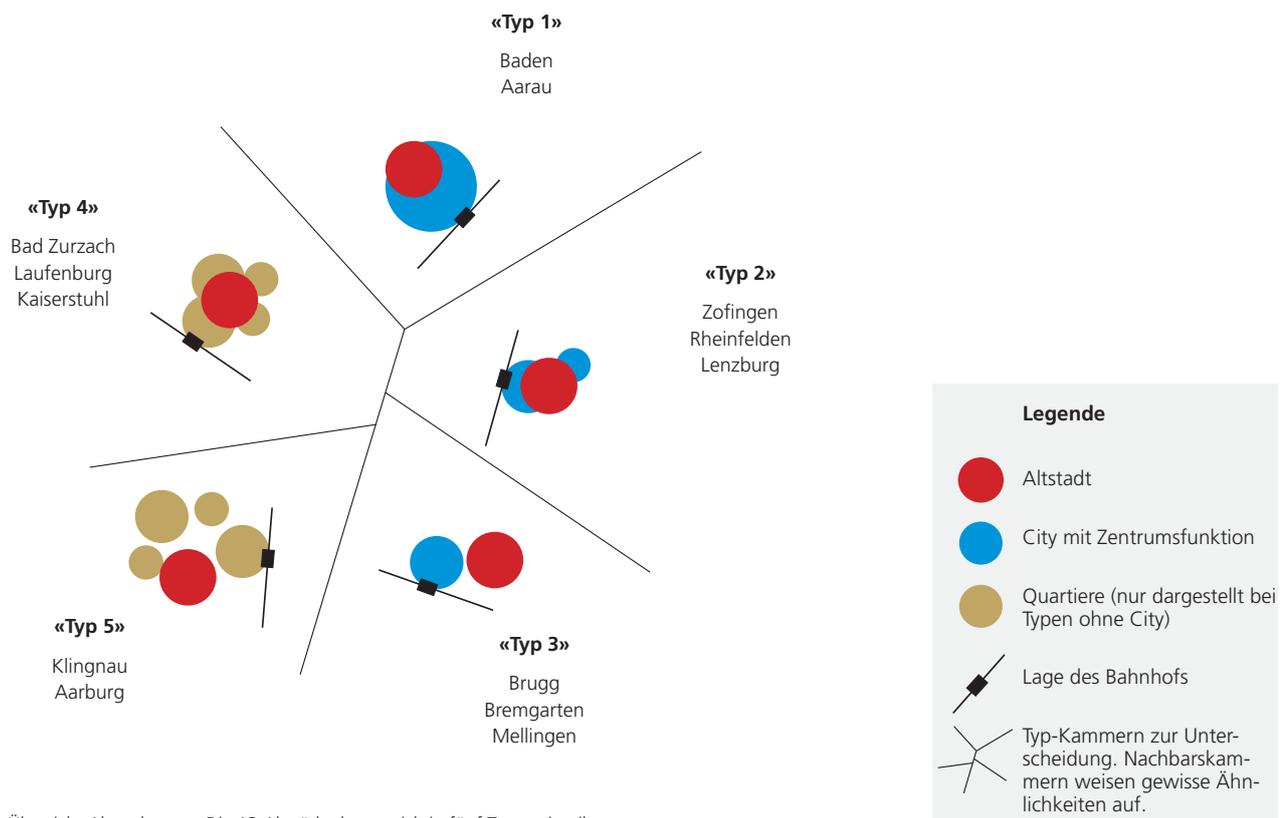
Für die Altstädte:

Bremgarten
Mellingen
Brugg

Bedeutungsanteil der zentralen Unterscheidungsmerkmale:



W – Wohnen
G – Gewerbe
T – Tourismus



Übersicht Altstadttypen: Die 13 Altstädte lassen sich in fünf Typen einteilen.

Umsetzung der Empfehlungen für Brugg

-> Leitsatz 1 und 6
-> Altstadtreglement: Art. 2 (Grundsatz)

-> Leitsatz 7
-> Altstadtreglement

-> Leitsatz 7
-> Projektentwicklung im Dialog (S. 20)
-> Altstadtreglement: Art. 5 (Zielgespräch)

-> Leitsätze 2, 3
-> Leitnutzungen (S. 14)
-> BNO Art. 14 lit. 3b (publikumsorientierte Nutzungen)

-> Leitsatz 5
-> Verweis KGV

-> Leitsatz 4
-> Stadträumliche Substanz (S. 16)
-> Altstadtreglement Art. 18 (Möblierung u. Vorbereiche)

-> Leitsatz 8
-> Altstadt ist ein Prozess (S. 20)

Empfehlungen zum Typ 3 (Auswahl für Brugg)

A1 Zur Altstadt bekennen

Als Stadt eine Altstadt zu haben ist eine Tatsache ohne Alternative. Umso wichtiger ist ein aktives Bekennen zur Altstadt. Es soll das Bewusstsein geschaffen werden, dass die Prosperität einer Altstadt nur durch ein gemeinsames aktives Bekennen zur Altstadt durch alle Beteiligten erreichbar ist. Das Nutzen und das Schützen einer Altstadt ist unter demselben Dach zu betrachten.

A2 Aktiv steuern

Eine Altstadt ist Segen und Fluch zugleich. Eine grosse Chance damit gut Umgehen zu können liegt darin, selber als Behörde und Verwaltung aktiv einzuwirken. Die Gemeinde kann in vier Bereichen wesentlich direkt einwirken: Mit der Planungshoheit, der Bewilligungshoheit, bei eigenem Eigentum und eigener Aktivität. Aktiv steuern und einwirken ist auch in direkter Abhängigkeit mit der Bereitstellung von Ressourcen (personelle, finanzielle, logistische wie auch methodische) zu betrachten.

B4 Zielgespräch im Bewilligungsprozess institutionalisieren

Altstädte sind ausserordentliche Stadtquartiere mit Qualitäten und Erschwernissen. Als Ausgleichsmechanismus für die Erschwernis-Kumulation könnte der Bewilligungsprozess ergänzt werden um eine neue Startintervention: Das Zielgespräch ist künftig zwingender erster Anlass eines Bewilligungs- und Planungsprozesses. Alle Beteiligten informieren sich gegenseitig kompetent und verbindlich über Anforderungen, Randbedingungen und Handlungsspielräume.

C3 Leitnutzung verfolgen

Je nach vorhandenem Potenzial der Altstadt sollen differenzierte Leitnutzungen festgehalten werden: Leitnutzung Wohnen, Gewerbe und/oder Gäste als Ganzes für die Altstadt, Leitnutzung Erdgeschoss für Hauptgassen und Nebengassen, Leitnutzung für Gastronomie und das Nachtleben, Leitnutzung für Anlässe und Events.

D1 Erreichbarkeit gewährleisten

Die Gemeinde soll die Erreichbarkeit für alle Verkehrsmittel (MIV, ÖV, Velo und Zu Fuss; Eingeschränkt auch Anlieferung) sowohl für den bewegten/rollenden wie auch den ruhenden Verkehr nach dem Prinzip der Verhältnismässigkeit gewährleisten. Die Verkehrsteilnehmenden sollen die Altstadt gemeinsam koexistent beleben und nicht spezifisch ausgegrenzt werden.

E3 Aufhalten propagieren

Belebung passiert mitunter durch sich aufhalten. Je vielfältiger die Möglichkeiten dafür in der Altstadt dazu sind, desto grösser ist die Chance der Belebung. Aufenthalt als Gegenteil von Bewegung verstanden: Zeit verbringen an einem Ort, sitzend, beobachtend, spielend, lesend, essend. Alle Altersgruppen sollen an geeigneten Orten sitzen können, auch ohne Konsumzwang, im steinigen Stadtraum wie auch im Grünen, mit Aussicht in die Weite oder detailbeobachtend.

Altstadt ist ein Prozess

Ein jeder Entwicklungsprozess ist nur dann erfolgreich, wenn es gelingt, die Menschen dazu zu motivieren, sich am Weg in die Zukunft aktiv zu beteiligen. Altstadtentwicklung ist ein Prozess, der nebst der Pflege und Weiterentwicklung der baulichen Struktur insbesondere auch die Entwicklung und Pflege zivilgesellschaftlicher Strukturen und Partizipationen beinhaltet.

Sanierung Vorstadt

Die Kantonsstrasse K116 im Bereich der Brugger Vorstadt soll neu gestaltet werden (zwischen Schützenhaus und Restaurant Schützengarten) . Mit verschiedenen gestalterischen Massnahmen wird der Bereich optisch eingeengt. Die Verkehrsregelung wird auf zwei durch Mittelinseln geschützte Fussgängerstreifen und die dazwischenliegende Mittelzone reduziert. Dadurch wird das Queren für die Fussgänger und Radfahrer vereinfacht und übersichtlicher.

Auf der Basis der Bewilligung eines Projektierungskredits vom 26. Juni 2009 für die Strassenraumgestaltung Vorstadt erstellte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU) das Bauprojekt. Zeitgleich wurde das kantonale Bauprojekt für den Neubau der Stützmauer am „Baslerstich“ erarbeitet. An der Sitzung vom 29. Juni 2018 wies der Einwohnerrat den Antrag 1 für die Sanierung der Kantonsstrasse im Gesamtperimeter „Vorstadt und Baslerstich“ zurück. Der Einwohnerrat hiess den überarbeiteten Antrag am 5. April 2019 und somit die gesamte Vorlage gut.

Entwicklungsgebiet «Alte Post» / «Annerstrasse»

2016 wurde ein Studienauftrag für das Entwicklungsgebiet «Alte Post» / «Annerstrasse» durchgeführt. Der Perimeter umfasst das kantonal denkmalgeschützte Gebäude der Alten Post sowie weitere Parzellen zwischen der Schulthess-Allee und der Annerstrasse.

Auf dem Areal sind das neue Verwaltungszentrum und weitere publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss geplant, wie beispielsweise die neue Stadtbibliothek und Wohnnutzungen. Durch die Neubebauung dieses zentral gelegenen Gebiets wird die Stadtmitte zwischen Neumarkt und Altstadt aufgewertet und kann somit zu einer besseren Belebung und Anbindung der Altstadt an die City beitragen. Die öffentliche Mitwirkung vom Gestaltungsplan «Alte Post» erfolgte vom 12. März bis 10. April 2018.

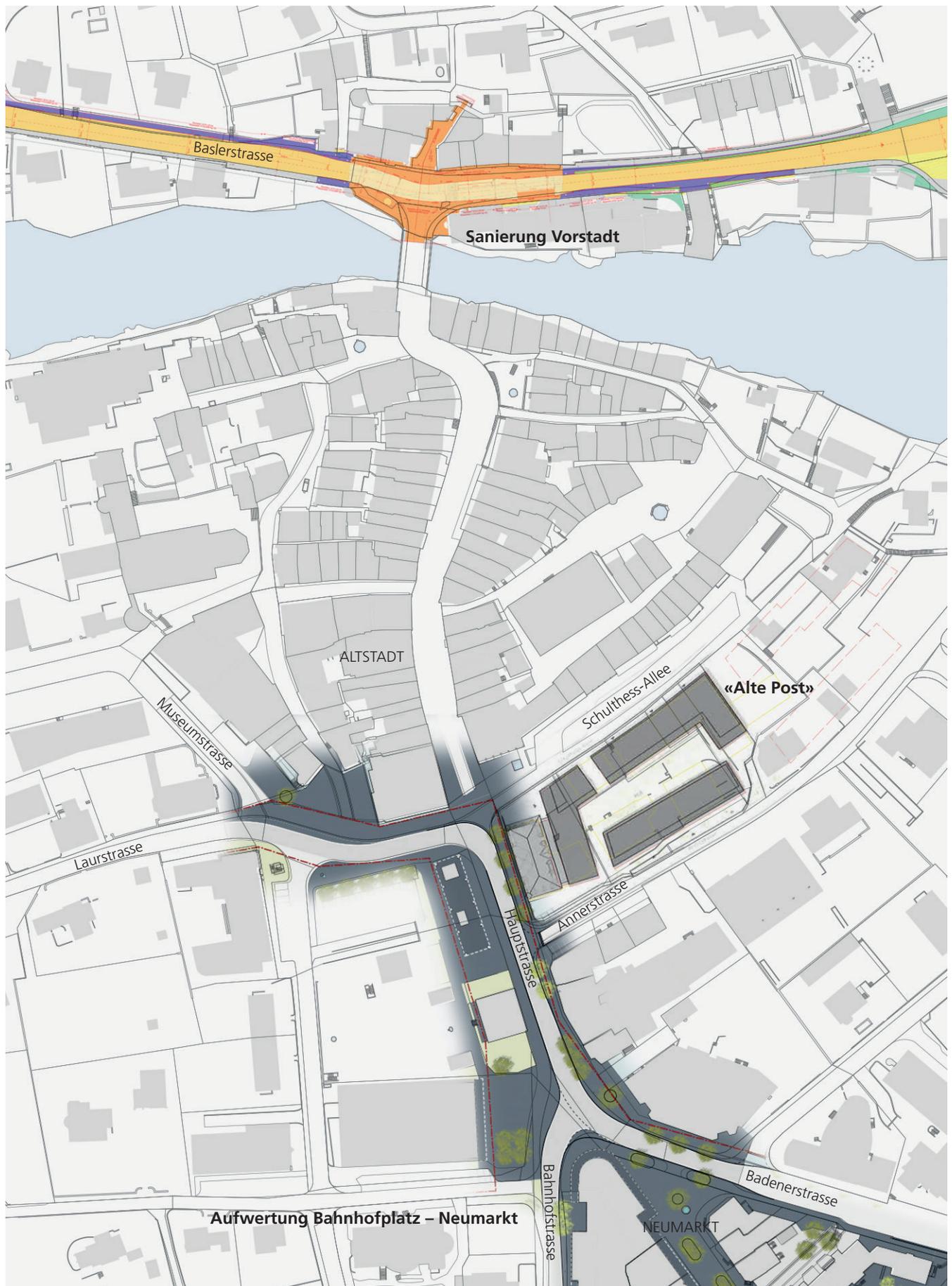
Gleichzeitig mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans «Alte Post» erfolgt die Teilrevision des Gestaltungsplans «Annerstrasse». Die öffentliche Auflage der beiden Gestaltungspläne erfolgte vom 30. März bis zum 29. April 2019. Am 23. Oktober 2019 hat der Stadtrat den Gestaltungsplan «Alte Post» und die Teiländerung des Gestaltungsplans «Annerstrasse» beschlossen und die Einwendungsentscheide gefällt.

Aufwertung Bahnhofplatz–Neumarkt

Der Lindenplatz und die Hauptstrasse dienen als Bindeglied zwischen dem Neumarkt und der Altstadt. Die Haupt- und Badenerstrasse verfügen jedoch über eine starke Trennwirkung. Mit einer Neugestaltung soll der Komfort für Fussgänger gesteigert werden, bei gleichzeitigem Erhalt der Kapazität der Badenerstrasse (KGV, S.36).

Mit dem Masterplan Aufwertung Bahnhofplatz–Neumarkt (15.04.2014) werden die wichtigen Punkte der Planung dargestellt und die Schwerpunkte und Prioritäten aufgezeigt. Die Verbindung von Alt- und Neustadt soll nahtlos und selbstverständlich erfolgen und sich als Einheit (anstelle von Nebeneinander) von Brugg darstellen. Wichtigste Elemente sind: Einführung der Tempo 30-Zone, Zufahrten auf Hauptstrasse als Trottoirüberfahrten, Redimensionierung der Strassenbreiten und somit das Schaffen von grosszügigen Trottoirbereichen.

Collage mit den für die Altstadt relevanten Planungen.



3 Stadträumliche Grundüberlegungen

3.1 Leitsätze

Die Altstadt von Brugg weist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel «A» auf. Diese Aufnahmekategorie hat zum Ziel, die Substanz (Bauten, Anlageteile und Freiräume) zu erhalten sowie Abbrüche und Neubauten zu verbieten. Gleichzeitig formuliert das Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB) die klare Absicht, die Altstadt als Schwerpunkt für Wohnen zu stärken.

Im Spannungsfeld von Erhalt und Weiterentwicklung werden für die Altstadt Brugg folgende Leitsätze festgelegt:

1. Das Bild und die stadträumliche Substanz in der spezifischen Gesamtanlage von bebautem und unbebautem Raum ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.
2. Die Altstadt entwickelt sich in Richtung einer belebten Wohn-Altstadt. Der vielfältig genutzte und damit belebte Bereich fokussiert sich auf die Hauptstrasse, den Rathausplatz, die Schulthess-Allee, die Untere Hofstatt und die Vorstadt. Hier sind die Erdgeschosse primär publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. In den übrigen Räumen sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen möglich und unter Bedingungen kann der Aussenraum für den privaten Gebrauch genutzt werden.
3. Die Nutzungsform Wohnen ist zu stärken. Dafür können Gebäude zeitgemäss und substanzgerecht erneuert werden. Wo im Erdgeschoss eine Wohnnutzung zweckmässig ist, kann die Fassade in Adaption eines historischen Zustandes oder mit Orientierung an den Obergeschossen neu aufgeteilt und ausgebildet werden. Die umsichtige Benutzung des Aussenraum-Vorbereichs durch die AnwohnerInnen soll möglich sein und trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei.
4. Mindestens im Bereich Hauptstrasse, Schulthess-Allee und Untere Hofstatt ist die Aufenthaltsqualität des öffentlich zugänglichen Raumes zu stärken. Hier ist die Lage und das Ausmass mindestens zu erhalten. In seiner Ausbildung und mittels besserer Möblierung ist die Möglichkeit für die Benutzung und für den Aufenthalt zu verbessern.
5. Alle Verkehrsteilnehmenden (MIV, öV, Velofahrer, Fussgänger) sollen die Altstadt gemeinsam koexistent benutzen und beleben können.
6. Bauliche Eingriffe müssen in grosser Sorgfalt sowie in sehr guter Qualität projektiert und ausgeführt werden.
7. Die Projektentwicklung hat im Dialog zwischen Bauherr, Architekt sowie der Abteilung Planung und Bau der Stadt Brugg zu erfolgen (Zielgespräch).
8. Altstadt ist ein Prozess, in welchem ein steter Dialog zwischen den verschiedenen Beteiligten erforderlich ist.

Orthophoto der Brugger Altstadt.



3.2 Leitnutzungen

Verschiedene Analysen zeigen, dass in der Tendenz die Altstädte einem Nutzungs- und Bedeutungswandel ausgesetzt sind. Die Nachfrage nach kommerziellen und publikumsorientierten Nutzung nimmt tendenziell ab, der Bedarf nach Wohnraum ist dagegen meist konstant geblieben oder gar gestiegen. So proklamiert sowohl das Netzwerk Altstadt als auch die Typisierung der Aargauer Altstädte die verstärkte Ausrichtung der Altstädte für das Wohnen.

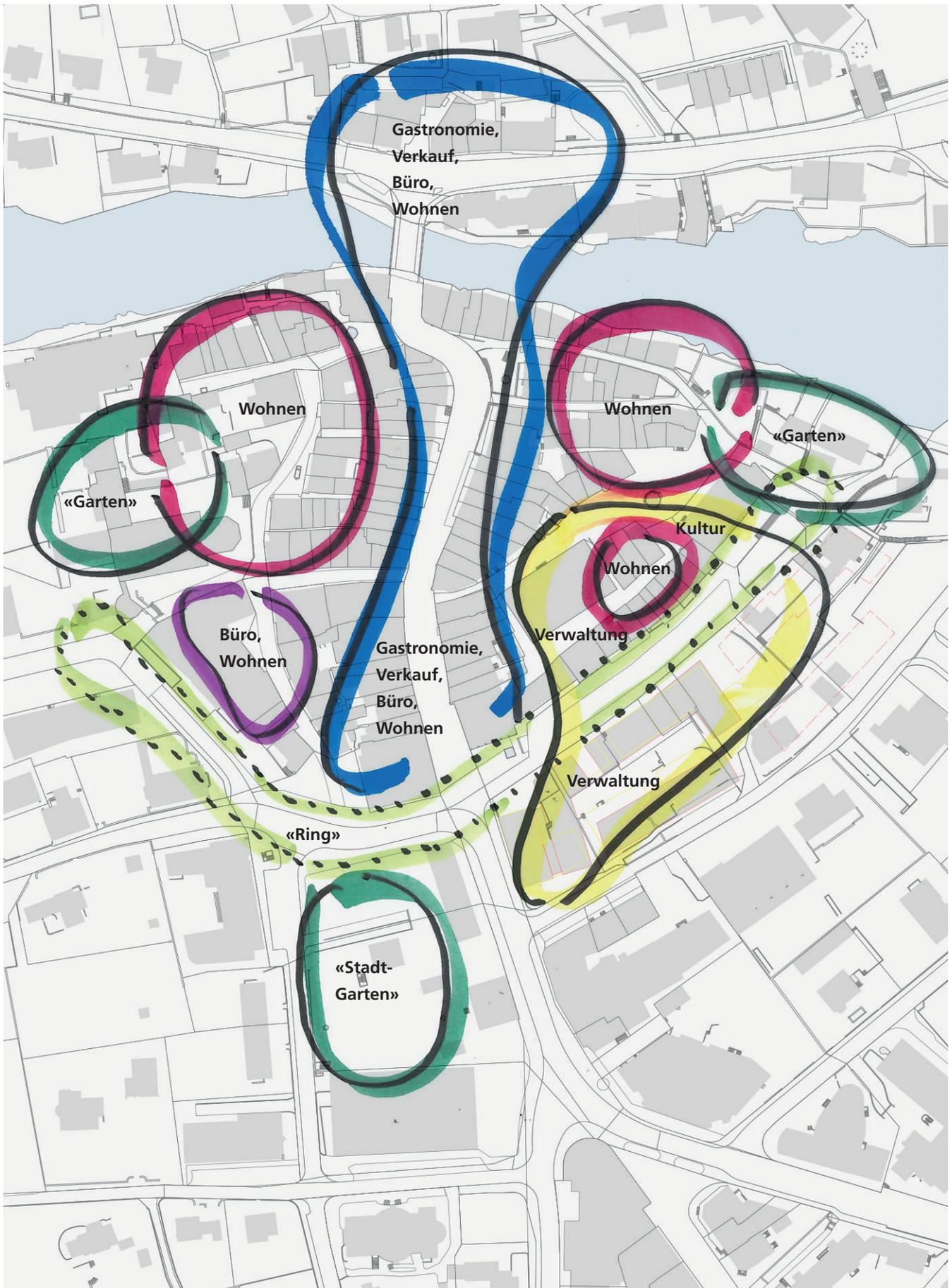
Gemäss der Typisierung ist die Altstadt von Brugg eine «Belebte Wohn-Altstadt», in welcher nebst publikumsorientierten Angeboten (Gewerbe, öffentliche Dienstleistungen) verstärkt das Potenzial für die Wohnnutzung ausgeschöpft werden soll. Die Platzierung publikumsorientierter Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Verkauf, Verwaltung und Büro soll primär im Umfeld belebter öffentlicher Räume erfolgen. Die Erdgeschosse übernehmen eine wichtige «Öffentlichkeitsfunktion» für das Stadtleben. Als Umkehrschluss findet in den anderen Gassen hauptsächlich die Nutzung «Wohnen» statt.

Im Plan Leitnutzungen sind die Nutzungsanordnungen schematisch-prinzipiell festgehalten. Die Nutzungsschwerpunkte sind differenziert den einzelnen Teilräumen der Altstadt folgendermassen zugewiesen:

- Gastronomie, Verkauf, Büro und Wohnen beidseitig entlang der Hauptstrasse bis hin zur Vorstadt.
- Kulturelle Nutzungen wie Museen und Bibliothek sowie öffentliche Verwaltung und dergleichen im Bereich der Unteren Hofstatt und der Schulthess-Allee. Eingeschlossen darin ist die Funktion Wohnen.
- Büro und Wohnen im Bereich Effingerhof.
- Wohnen in all seinen Ausprägungen an den Flanken der Altstadt und in der strassenabgewandten Seite der Vorstadt. Dies in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Innenhöfen, dem Flussraum und den grünen Gärten an den Geländekanten.

Das Festhalten von Leitnutzungen, primär für die Erdgeschosse, dient der Orientierung in der Planung und Bewirtschaftung der Altstadt. Die Leitnutzungen haben einen empfehlenden Charakter für Bauwillige und sind behördenverbindlich.

Plan Leitnutzungen der Brugger Altstadt.



3.3 Stadträumliche Substanz – Qualitäten und Potenziale

Die Altstadt Brugg zeigt eine spezifische Ausformulierung von bebauten und unbebauten Raum. Die Eigenheiten der glockenförmigen Haupt-Anlage rechts der Aare mit Brücke und Vorstadt links der Aare wird in der Folge summarisch beschrieben. Diese Eigenheiten bilden eine Grundlage für die Weiterentwicklung der baulichen Substanz und der Aussenraum-Anlagen.

Zwei unterschiedliche Bebauungsmuster

Die Bebauungsstruktur links und rechts der Hauptstrasse ist unterschiedlich. Charakteristisch für den westlichen Teil sind die aufgelockert stehenden Schollen mit Vor- und Rücksprüngen sowie verwinkelte Plätzchen. Im Osten zeigt sich die Altstadt als Zeilen mit beidseitiger Orientierung auf die Gassen. Die einzelnen Zeilen weisen (idealisiert) keine Fassadenversätze in der Gassenflucht auf.

Bewusste Setzung von Akzenten

Bedeutende Stellen der Hauptstrasse sind städtebaulich akzentuiert worden: der schwarze Turm und der abgedreht stehende Treppengiebel-Bau akzentuieren den Brückenkopf; das Amtshaus mit dem Treppengiebel und der Uhr dominiert die Sichtachse der Hauptstrasse; würfelförmige Neubauten besetzen das „Tor“ zur City. Die Flanken werden durch speziell genutzte und architektonisch ausformulierte Bauten (Salzhaus, Lateinschule, Kirche) dominiert.

Ablesbarkeit der Topografie

Die Topografie gestaltet den Stadtraum mit. Die Geländekante zwischen Hochplateau und Flussraum wird durch das Hochtrottoir in der Hauptstrasse ablesbar und baulich-räumlich ausformuliert. An den Flanken der Altstadt thematisieren die terrassierten Gärten die Topografie. Subtiler vermittelt die im Gefälle liegende Hofstatt zwischen den unterschiedlichen Höhen.

Fassaden und Übergangsbereiche

Sensibel und fein ausgebildete Übergangsbereiche vermitteln zwischen dem öffentlichen Raum (Fahrgassen) und den Fassaden. Diese Zurückhaltung setzt sich im Ausdruck der Fassade fort. Die Wand ist meist schlicht, mehrheitlich geschlossen und regelmässig befenstert. Die Farbigkeit ist fein differenziert. Raumhaltige Körper an den Fassaden wie Lauben, Balkone etc fehlen fast vollständig. Charakteristisch sind die Versätze in der Giebelflucht und die deutlich erkennbaren Untersichten (Dachüberstand).

Grünraum Graben

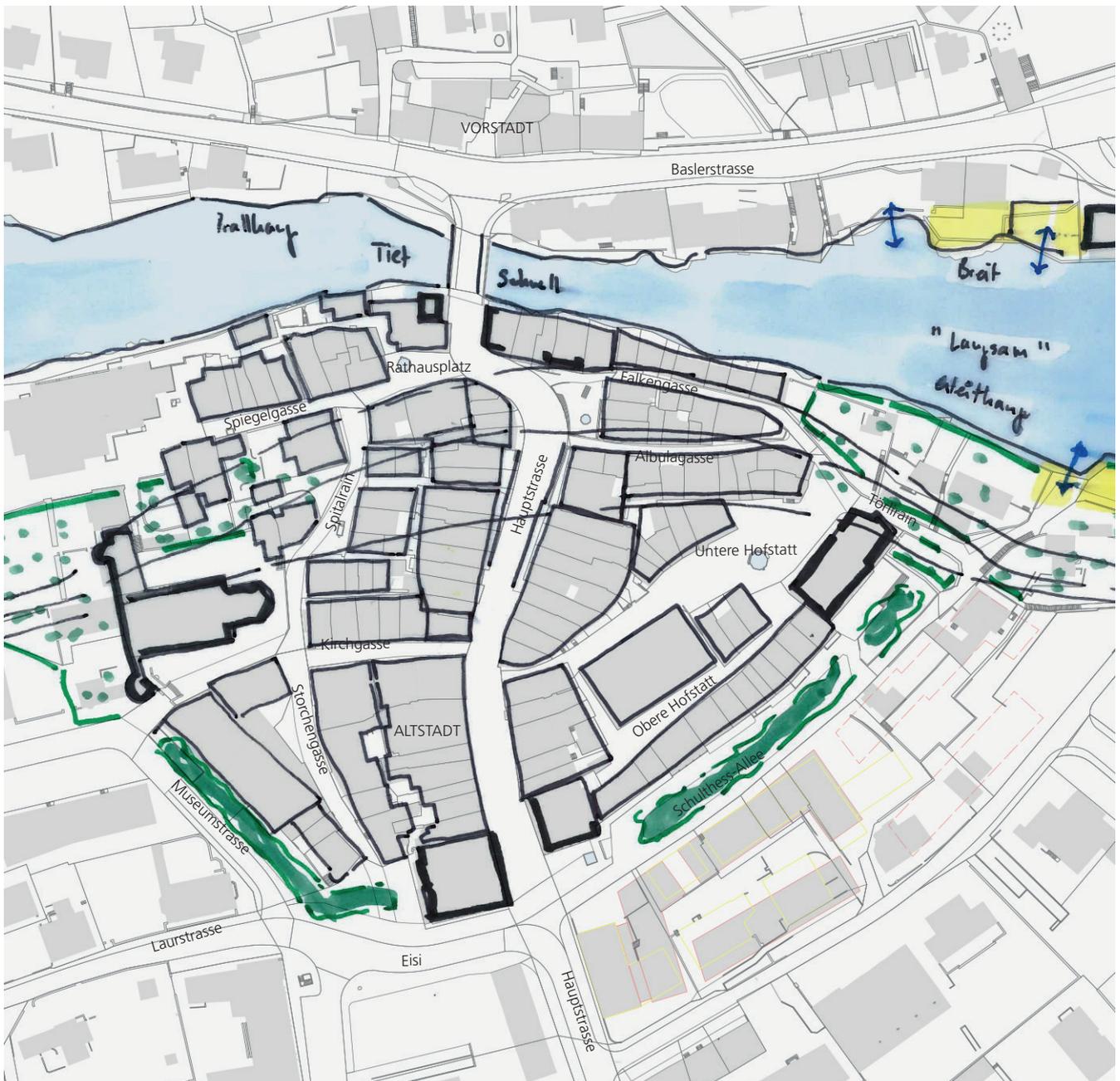
Der ehemalige Graben ist östlich der Hauptstrasse wie bei vielen anderen Altstädten zur Allee geworden (Schulthess-Allee). Im Bereich Eisi-Museumstrasse fehlt eine adäquate Gestaltung des Freiraumes vor der Altstadt.

Wasserzugang

Der logische und historisch begründete Wasserzugang liegt in der Verlängerung der Schulthess-Allee. Das Gelenk zwischen Zeughaus, Aare und der Uferpromenade in Richtung Mühlmatt hat ein grosse freiräumliches Potenzial. Ein weiterer, eher «ruhiger» Wasserzugang befindet sich beim sogenannten «Freudesteinwäldli».



Spezielle Dachformen an städtebauliche bedeutenden Stellen (links) sowie die typischen Versätze in der Giebelflucht und die deutlichen Dachuntersichten.



Bedeutungen und Potenziale Aussenraum

Der unbebaute Raum der Altstadt Brugg (Aussenraum) weist unterschiedliche Bedeutungen auf. Mehrheitlich liegt der Aussenraum auf Grundeigentum der Öffentlichkeit (Kanton/Stadt). Bestimmend für die Bedeutung eines Aussenraumes ist das Zusammenwirken von publikumsorientierten Nutzungen im angrenzenden Erdgeschoss, den Frequenzen im Aussenraum sowie den spezifischen Qualitäten des Ortes wie Aussicht, Brunnen, Sitz- und Spielmöglichkeiten und dergleichen. In der Altstadt Brugg hat insbesondere das Aussenraum-Geflecht Kirchplatz – Museumstrasse – Hauptstrasse – Hofstatt – Schulthess-Allee – Törlirain ein grosses Potenzial als für eine Raumfolge mit hoher Erlebnisdichte und Aufenthaltsqualitäten (Primärer öffentlicher Aussenraum, siehe gelbe hervorgehobene Flächen in der Skizze auf der Seite 19).

Entlang dieses Systems sind publikumsorientierte Erdgeschoss-Nutzungen mindestens zu erhalten und idealerweise zu fördern (siehe «Leitnutzungen») sowie die Benutzbarkeit der Räume zu stärken. Die Stärkung der Benutzbarkeit liegt primär in der Verantwortung der Stadt. Es sollten primär Projekte zur Aufwertung der Unteren Hofstatt, der Schulthess-Allee und dem äusseren Bereich vom Effingerhof bis zum Roten Haus lanciert werden. Ansätze dazu sind die Prüfung einer anderen Aufteilung der Flächen, die Pflanzung von Bäumen sowie die Installation von grosszügigen Sitzmöglichkeiten. Beispielsweise ist im Zusammenhang mit der Realisierung der Projektes «Alte Post» das Potenzial zur Aufwertung des Aussenraumes zu studieren und in Richtung Aare kann der Zugang zum Wasserraum funktional und gestalterisch gestärkt werden. So ist die Gleithang-Situation am Fusse des Törlirain ideal für einen öffentlichen Grünraum mit unmittelbarem Zugang zum Wasser.

Die Aussenräume der verschiedenen Gassen sind funktional und räumlich ebenfalls wichtig. Allerdings sind sie primär für die hier postulierte Wohnnutzung von Bedeutung.

Mit den laufenden Planungen «Sanierung Vorstadt» und «Aufwertung Bahnhofplatz–Neumarkt» soll die Anbindung der Altstadt an die Vorstadt und an den Bereich City/Neumarkt aufgewertet werden.

Verkehrsregime

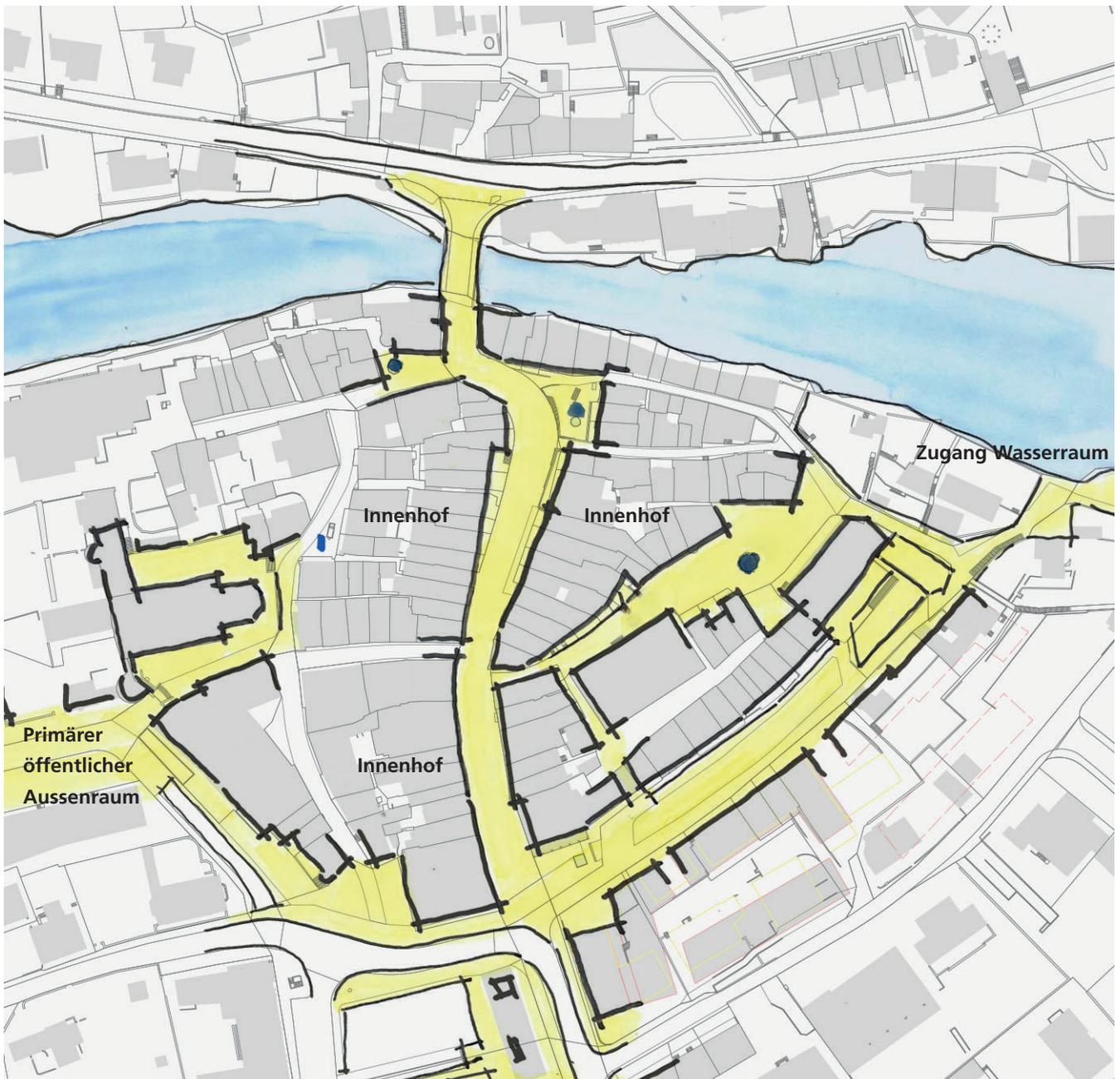
Die Altstadt soll von allen Verkehrsteilnehmenden (MIV, öV, Velofahrer, Fussgänger) gemeinsam und koexistent benutzt werden können. Die Fläche insbesondere in der Altstadt ist ein rares Gut. In der Güterabwägung soll zugunsten eines qualitativen Aussenraums gewichtet werden. Es sind geeignete Massnahmen zu evaluieren.

Innenhöfe

Zwischen den einzelnen Schollen der Bebauung liegen kaum einsehbare Innenhöfe mit komplexen Fassadenabwicklungen. Diese Höfe eignen sich für eine private Benutzung mittels Lauben. Aufgrund der komplexen Situationen ist hier immer eine Einzelfall-Abwägung vorzunehmen.



Die Gestaltung und Möblierung propagiert eine spezifische Aneignung des Aussenraumes – deutlicher als in der Gegenwart.
 Primär entlang der Hauptstrasse, auf der Hofstatt, entlang der Schulthess-Allee bis zur Aare sowie in der Museumsstrasse.



3.4 Altstadt ist ein Prozess

Die Altstadt ist eine über Jahrhunderte gewachsene und sich ständig an neue Gegebenheiten und Bedürfnisse anpassende *bauliche Struktur*. Altstadt ist auch ein *sozialer Organismus*. Sie ist Wohn-, Lebens- und Arbeitsort von Menschen, denen sie auch Heimat ist. Altstadt-Entwicklung ist deshalb ein dualer Prozess. Dieser beinhaltet einerseits die Pflege und Weiterentwicklung der baulichen Struktur, andererseits die Entwicklung und Pflege zivilgesellschaftlicher Strukturen und Partizipation.

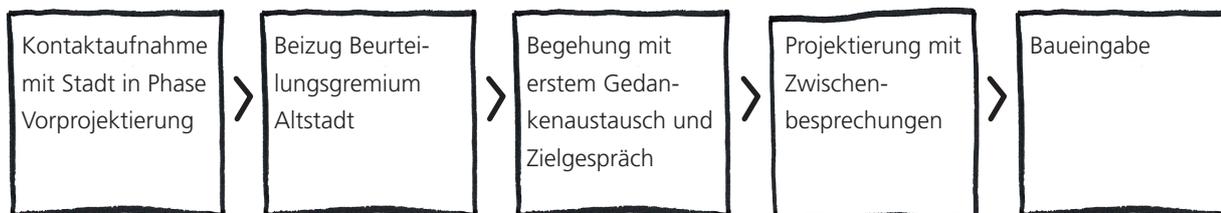
Beteiligte im Dialog

Wie in anderen Quartieren auch, bestehen in einer Altstadt Nutzungskontroversen. Aufgrund der bestehenden vielfältigen und sich überlagernden Nutzungen, die eine Altstadt birgt, zeigen sich die Kontroversen hier womöglich ausgeprägter. Umso wichtiger ist es, dass die Beteiligten («Stakeholder»¹⁾ selber aktiv sind, sich einbringen und ihre Bedürfnisse formulieren, wodurch ein Dialog zwischen den verschiedenen Beteiligten entstehen und gepflegt werden kann. Insbesondere besteht die klare Absicht seitens Stadt, die «Arbeitsgruppe Raum Altstadt» zu reaktivieren.

Projektentwicklung im Dialog

Der Anwendung und dem Vollzug der Altstadtbestimmungen, -regeln und -instrumente kommt eine grosse Bedeutung zu. Erstens weil es bei der praktischen Umsetzung häufig Unsicherheiten gibt. Zweitens hängen die Zielerreichung und die Qualität von Projekten direkt von konkreten Vorhaben und deren Realisierung ab. Drittens braucht der Vollzug Fach- und Sachverstand, Fingerspitzengefühl und eine hohe Sozialkompetenz, ohne welche auch die besten Regeln nicht greifen. Viertens stehen auch «suboptimale» Regeln bei kluger und sensibler Anwendung durch Bauherrschaft, Planer und Behörden guten und innovativen Lösungen kaum im Weg. Voraussetzung ist stets das Ziehen am selben Strick, das Engagement für Qualität und das Erkennen und Respektieren von wertvoller Struktur und Substanz der Altstadt(-räume).

Bei Bauabsichten in der Altstadt ist eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Abteilung Planung und Bau zur Klärung der baulichen Möglichkeiten wichtig. Die Abteilung Planung und Bau kann sich als Dienstleisterin zur Klärung von Fragen und als Helferin zur Findung qualitätsvoller, bewilligungsfähiger Lösungen verstehen. Sie ist Vermittlerin zwischen den Instanzen der Gemeinde, zum Kanton und bei Bedarf zu privaten Beratern. Das «Zielgespräch» nimmt ebendiese Elemente auf: Alle Beteiligten informieren sich in der Phase der Vorprojektierung gegenseitig kompetent und verbindlich über vorhandene und geltende Anforderungen, Randbedingungen und Handlungsspielräume.



Schematischer Ablauf des Planungsprozesses mit Zielgespräch.

¹ Die verschiedenen Interessengruppen lassen sich gemäss Teilprojekt 2 der IG Aargauer Altstädte (Prozess einer nachhaltigen Nutzung, Planar AG) grob zusammenfassen in: LeistungsanbieterInnen (Verkauf, HauseigentümerIn, VeranstalterIn, Gastgewerbe, usw.), KonumentInnen / BewohnerInnen (BewohnerIn, KundIn, TouristIn, usw.), sowie Behörden (Verwaltung, Politik, Denkmalschutz, usw.).

Beurteilungsgremium Altstadt

Die bestehende Kommission für Altstadtfragen in der Stadt Brugg ist das «Beurteilungsgremium Altstadt». Mitglieder ist ein/e VertreterIn der Abteilung Planung und Bau (PuB), der kantonalen Denkmalpflege und eines/r ArchitektIn (zugleich Mitglied Bau- und Planungskommission). Bei Bedarf werden externe Personen beigezogen (ExpertInnen zu spezifischen Themen). Die Kommission befördert gute Lösungen dank der Vernetzung verschiedener Kompetenzen und vermag Abläufe optimieren oder gar beschleunigen. Eine kompetente Fachberatung unterstützt die Bauverwaltung (und die Stadträte) und sorgt für Konstanz in Anwendung und Vollzug der Altstadtbestimmungen.

3.5 Aufbau Altstadtreglement

Das Altstadtreglement beinhaltet das Verfahren zum Beratungs- und Bewilligungsprozess sowie Vorschriften zur Gestaltung von Bauten, Dach, Aussenraum und Reklamewesen und schliesst mit den Beiträgen und Gebühren sowie Schluss- und Übergangsbestimmungen. Die «Richtlinie über das Reklamewesen und Möblierung im Aussenbereich in der Brugger Altstadt» (01.10.2003) ist ins Altstadtreglement integriert worden. Das Altstadtreglement ist in einem separaten Dokument ausgeführt.

3.6 BNO Artikel 14

Die BNO bildet einen einheitlichen Gesetzestext, der zweckmässig und verständlich die wichtigsten Bestimmungen regelt. Alle weiteren Details finden sich im Altstadtreglement bzw. sind dort geregelt. Nachfolgend ist der Artikel 14 Altstadtzone aufgeführt (Beschlussfassung Einwohnerrat, 27.11.2019).

§ 14

¹ Die Altstadtzone A dient der Erhaltung und sanften Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.

Altstadtzone

² Die Altstadtzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Hotellerie, Gastronomie sowie Wohnnutzungen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

³ Für bauliche Massnahmen gilt ergänzend das Altstadtreglement, welches vom Einwohnerrat erlassen wird und sich an folgenden Leitsätzen orientiert:

- a) Das Gesamtbild und das städtebauliche Grundmuster der Bauten, Plätzen, Strassen und Gassen sind zu erhalten.
- b) Die Erdgeschoss entlang öffentlich belebter Räume (insbesondere Hauptstrasse, Rathausplatz, Schulthess-Allee, Untere Hofstatt, Vorstadt) sind grundsätzlich publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten.
- c) Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Ersatz- und Anbauten sind nur in Ausnahmefällen (z. B. Brandfall, Ersatz eines störenden Objekts) und nur in Absprache mit der Stadt, der kantonalen Denkmalpflege und der Kantonsarchäologie zulässig.
- d) Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums ist zu steigern.
- e) Bauliche Eingriffe müssen mit grosser Sorgfalt und sehr guter Qualität projektiert und ausgeführt werden.
- f) Die Projektentwicklung hat im Dialog zwischen Bauherr, Architekt, Stadt, der kantonalen Denkmalpflege und der Kantonsarchäologie zu erfolgen.

Eckhaus AG
Städtebau Raumplanung

Rousseaustrasse 10
8037 Zürich
+41 44 545 30 10
www.eckhaus.ch