

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost
Reto Candinas, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 12
reto.candinas@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat
Hauptstrasse 3
5200 Brugg

21. November 2017

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVURO.12.154 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Brugg
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. Juli 2017 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Gesamthaft kann die vorliegende Planung als sehr gut gelungen bezeichnet werden. Insbesondere die Massnahmen zur hochwertigen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen vermögen zu überzeugen. Auch die Abstimmung Siedlung und Verkehr sowie die Vorgaben zur Landschaft und zum Naturschutz sind sachgerecht.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise im Sinne der Beratung gemäss § 23 Abs. 2 Baugesetz (BauG).

Wir weisen die Gemeinde zudem darauf hin, dass verschiedene Festlegungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) aktives Handeln der Behörden erforderlich macht.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

In der Beilage erhalten Sie eine Excel-Liste zur Mehrwertabgabe. Wir bitten Sie, diese noch auszufüllen und an uns zurückzusenden. Ebenfalls erhalten Sie eine Liste der "einzureichenden Unterlagen" an das kantonale Steueramt zur Info.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Reto Candinas
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Excel-Liste Mehrwertabgabe
- Einzureichende Unterlagen an das kantonale Steueramt

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- Metron Raumentwicklung AG, Barbara Gloor, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- DGS/Verbraucherschutz, Dr. Raymond Dumont
- BKS/Kantonsarchäologie, Thomas Doppler
- BKS/Denkmalpflege, Peter Mayer
- DFR/LWAG, Brigitte Hächler
- BVU/ATB, Sascha Vögeli
- BVU/ATB, David Marrel
- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/AW, Jasmin Kägi
- BVU/ALG/GN, Arnold Meyer
- BVU/ALG/WB, Marco Serraino
- BVU/ALG/NL, Bruno Schelbert
- BVU/AfB, Markus Würsch
- BVU/ARE/GK, Tobias Vogel
- BVU/ARE, Jur., Astrid Huber
- BVU/ARE/FSO, Caterina Hitz

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

21. November 2017

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.12.154 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Brugg
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 20. September 2016 beziehungsweise vom 20. Juli 2017 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen. Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans und die Anpassung des Kapitels Siedlung genehmigt. Sie bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne (vgl. § 27 Abs. 2 BauG). Entsprechend haben die Gemeinden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen der neuen Richtplankapitel S 1.2 und S 1.9 zu berücksichtigen und die geforderten Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beizubringen, namentlich:

- Kapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2
- Kapitel S 1.9, Planungsanweisungen 2.1 bis 2.3
- Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.3 bei Neueinzonungen

Seit Mai 2017 ist das neue Baugesetz in Kraft. Damit gelten die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Mehrwertabgabe und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Dies ist in den weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

1.1 Eingereichte Planunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 vom 14. Juli 2017
- Bau- und Nutzungsordnung (Brugg/Windisch) vom 14. Juli 2017

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 5. September 2017
- Bauzonen- und Kulturlandplan Brugg Brugg/Windisch 1:5'000 vom 5. September 2017
- Bauzonen- und Kulturlandplan / Plan der Änderungen vom 5. September 2017
- Räumliches Entwicklungsleitbild Raum Brugg/Windisch (RELB) vom 17. März 2015
- Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) vom 20. September 2016
- Erschliessungsprogramm der Gemeinde Windisch vom 14. Juli 2017

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Raum Brugg/Windisch hat hervorragende Standortqualitäten. Der Raum übernimmt darüber hinaus immer mehr Zentrumsfunktionen für die ganze Region.

Die beiden Gemeinden haben sich 2011 entschieden, die Nutzungsplanung gemeinsam zu revidieren und so die Vorteile einer gemeindeübergreifenden Planung zu nutzen. Die gemeinsame Planung, die Prozessführung und -steuerung, die sehr breite Partizipation und Kommunikation können als Pionierleistung im Kanton Aargau bezeichnet werden.

Im Vorfeld der Gesamtrevision haben die Gemeinden das RELB erstellt und darin die wesentlichen Ziele und Strategien festgelegt. Das RELB dient als Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanrevision. Die gemeinsame Erarbeitung der Ortsplanung durch die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch gewährleistet die Abstimmung der kommunalen mit den überkommunalen und regionalen Entwicklungsabsichten. Mit diesem Vorgehen konnten die neuen Anforderungen aus dem revidierten Raumplanungsgesetz und dem neuen kantonalen Richtplan Siedlungsgebiet als auch die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) optimal umgesetzt werden. Die Zielsetzungen und die Planungsmassnahmen sind im Planungsbericht detailliert beschrieben.

2. Gesamtbeurteilung

Als Kernstadt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernehmen die Gemeinden Brugg und Windisch im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Der gemeinsame Prozess Brugg/Windisch zur Erarbeitung der Zonenplanung nimmt diesen Richtplanauftrag wörtlich. Die Chance wird genutzt, den funktionalen Raum gemeinsam weiterzuentwickeln. Auch die diversen Grundlagenarbeiten wie das RELB oder das NLEK können als fundierte, nützliche und wegleitende Grundlagen für die vorliegende, qualitätsvolle Gesamtrevision der Nutzungsplanung bezeichnet werden. Gestützt auf diese strategischen Planungsgrundlagen wird das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen merklich gesteigert und mobilisiert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Das Resultat zeigt mit aller Deutlichkeit, dass ein gemeinsamer Prozess zu einem für beide Seiten besseren Gesamtergebnis führt und beide Gemeinden vom Prozess profitieren. Gesamthaft kann die vorliegende Planung als sehr gut gelungen bezeichnet werden.

Die formellen Verfahren wie öffentliche Auflage, Beschluss und Genehmigung erfolgen getrennt. Die koordiniert erarbeitete Vorlage enthält jedoch verschiedene Abhängigkeiten. Der vorliegende Vorprüfungsbericht enthält deshalb auch Aussagen zum Gesamttraum oder zur Nachbargemeinde Windisch, welche für das Verständnis des Gesamten wesentlich sind.

- Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält wichtige Hinweise zu Korrekturen/Ergänzungen, welche noch vor der öffentlichen Auflage vorgenommen werden sollten. Dies sind: Die Umsetzung der Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung (Auftrag Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG] / § 40 BauG) ist aus unserer Sicht ungenügend.
- In der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind noch spezifische Ergänzungen/Anpassungen vorzunehmen zum Ortsbildschutz, zur Abstimmung Siedlung und Verkehr, zum Naturschutz, zur Rechtmässigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung in den Mischzonen und zur Archäologie.
- Im Weiteren wird auf die hinsichtlich Lärms problematische Umzonung in Mischzonen entlang der Bahnlinie verwiesen.

Wir weisen die Gemeinde zudem darauf hin, dass verschiedene Festlegungen in der BNO aktives Handeln der Behörden erforderlich macht. Als Beispiel verweisen wir auf die in mehreren Artikeln erwähnten kommunalen Richtpläne.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist sehr umfassend und behandelt ausführlich die wichtigen Themen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch wurden am 25. Oktober 2012 die kantonalen Grundlagen zugestellt. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Situation (neues RPG, neues BauG, revidierter Richtplan Siedlung usw.) sind diese Grundlagen nicht mehr aktuell. An diversen Gesprächen mit den Behörden und dem Planungsbüro wurde auf die geänderten Verhältnisse hingewiesen. Einzelne spezielle Themen, wie zum Beispiel die Planung Zurzacherstrasse, wurden in separaten Diskussionen zwischen Gemeinde und Kanton vertieft.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich. Im Planungsbericht (Seiten 15/16) sind die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren zusammengefasst.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Brugg/Windisch ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Kernstadt. Kernstädte sind Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Gemäss Richtplanvorgaben (Raumkonzept Aargau) ist die räumliche Entwicklung der beiden Gemeinden eng mit der Agglomeration zu koordinieren. Ein ansehnlicher Teil des Bevölkerungswachstums im Kanton Aargau soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden (+34 % zwischen 2012 und 2040, beziehungsweise +1,05 %/a). Zur Aufrechterhaltung des vorhandenen Verhältnisses zwischen Beschäftigten und Einwohnern ist neben der Einwohnerentwicklung auch eine entsprechende Entwicklung der Arbeitsplätze bis 2030 anzustreben und zu ermöglichen (rund +2'500 Beschäftigte). Mit gezielten Interventionen ist zudem eine gute Abstimmung Siedlung und Verkehr sicherzustellen (Förderung der nachhaltigen Mobilität).

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Der Richtplan sieht Siedlungserweiterungen in Windisch (im Winkel) und in Brugg (Aegerte) vor, sofern die Vorgaben gemäss Planungsanweisung 3 des Richtplankapitels S 1.2 erfüllt werden können. Dazu gehören insbesondere der ausgewiesene Bedarf für die laufende Planungsperiode, die Erreichung der Mindestdichten, die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Freiraum und die regionale Abstimmung. Der kantonale Richtplan legt zudem fest, was die Gemeinden im Einzelnen auszuweisen haben (Ziffern a bis h).

In der Richtplananpassung Siedlungsgebiet wurde das Siedlungsgebiet Nr. 36 (Aegerten) unter der Bedingung festgesetzt, dass es für einen Fahrendenplatz zu verwenden ist (vgl. Anhang 4 der Botschaft an den Grossen Rat [GR.14.243]). Wird der Fahrendenplatz nicht in der Gemeinde Brugg umgesetzt, so steht das Siedlungsgebiet nicht der Gemeinde Brugg zur Verfügung, sondern jener Gemeinde, die den Platz für die Fahrenden realisiert. Gestützt auf diese Vorgabe des kantonalen Richtplans verzichtet die Stadt Brugg auf die Einzonung im Gebiet Aegerten (Planungsbericht Seite 46). An den geplanten Umzonungen im Gebiet Aegerten hält die Stadt Brugg trotzdem fest. In den nachfolgenden Ziffern wird dazu Stellung genommen.

Die leicht über dem kantonalen Planwert liegende angestrebte Bevölkerungsentwicklung ist teilweise auf die grossen Anstrengungen in der vorliegenden Planvorlage zur Innenentwicklung zurückzuführen und ist mit den kantonalen Zielsetzungen vereinbar.

Gemäss Beschluss 3.2 lit. f des Richtplankapitels S 1.2 ist bei Neueinzonung die Verfügbarkeit sicherzustellen und gestützt auf § 28i BauG legt der Gemeinderat bei einer Einzonung für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest. Die Stadt Brugg ist damit von dieser gesetzlichen Vorgabe im Gegensatz zur Gemeinde Windisch (im Winkel) nicht betroffen.

Die Stadt Brugg nimmt einzelne Umzonungen von Bauzone in Schutzzonen vor. Dabei handelt es sich um kleinere Flächen, welche nicht überbaubar sind und sich als Schutzzonen eignen. Dabei handelt es sich um Auszonungen im Sinne des Anordnungsspielraums nach Beschluss 3.5 (lit. c) des Richtplankapitels S 1.2.

Bei Einzonungen besteht gestützt auf § 28i BauG eine Baupflicht. Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung der Grundstücke eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist. Die Baupflicht ist für das Genehmigungsverfahren noch einzureichen. Sie gilt auch für Umzonungsflächen von Bauverbotszonen (zum Beispiel Grünzonen) oder Umzonungen von OeBA-Zonen in normale Bauzonen.

3.2 Regionale Abstimmung

Zonenplanungen sind regional abzustimmen (vgl. § 13 Abs. 1 BauG). Sowohl im RELB, wie auch im Planungsbericht wird der regionale Aspekt stark gewichtet. Das Regionalentwicklungskonzept (REK), aber auch das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) von Brugg Regio, wie auch die Agglomerationsprogramme bilden wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanrevision.

Brugg Regio hat frühzeitig die regionalen Grundlagen erhoben und für die Revision Hinweise zur Verfügung gestellt. Mit Bericht vom 24. Februar 2017 nimmt Brugg Regio zur vorliegenden Revision (Gesamtvorlage Raum Brugg/Windisch) Stellung. Sie nimmt positiv zur Kenntnis, dass die relevanten Anliegen aus dem regionalen Entwicklungskonzept (REK) in die Planung eingeflossen sind. Die Gesamtrevision über den Raum Brugg/Windisch entspricht dem im REK formulierten Zielen und Grundsätzen.

Die grenzüberschreitende Durchführung und Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie die aus raumplanerischer Sicht vorbildliche und zukunftsweisende kommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch wird besonders gewürdigt. Kommunale Entwicklungsabsichten können so zukünftig besser mit den Regionen abgestimmt werden.

Innenentwicklung

Brugg Regio würdigt die Massnahmen zur Stärkung der Zentrumsqualitäten, die in der BNO verankerten Anreize zur Innenentwicklung und die Kopplung mit sachgerechten Qualitätsvorgaben.

Mit der neuen BNO besteht die Möglichkeit, in den beiden Gemeinden autofreie beziehungsweise autoarme Nutzungen zu erstellen, was von Seiten Brugg Regio als vorbildlich und nachhaltig angesehen wird.

Siedlungserweiterung

Das Kapitel 4.2 (REK) sieht als Voraussetzung für Einzonungen eine gute öV-Erschliessung vor. Diesbezüglich wird auf die Massnahmen im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) verwiesen. Brugg Regio regt an, weitere Überlegungen zu unternehmen, um die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr im Einzug der Gebiete (insbesondere Gebiet "Aegerte") zeitgerecht zu verbessern.

Für das neue Wohngebiet "Im Winkel" soll aus Sicht Brugg Regio ermittelt werden, ob eine höhere Dichte in Abstimmung mit der Siedlungs- und Freiraumqualität angestrebt werden kann.

Landschaft/Natur

Der Raum Brugg/Windisch ist umgeben von Natur- und Landschaftsräumen von nationaler sowie kantonaler Bedeutung. Brugg Regio würdigt die getroffenen Massnahmen zur Sicherung und Ver-

besserung des Natur- und Landschaftsraums (Siedlungstrenngürtel, Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung, der BLN-Gebiete, des Auenschutzsparks und des Wasserschlossdekrets).

Für das Regionszentrum definiert das REK den Fokus auf das Freiraumnetz innerhalb des Siedlungsgebiets und den Zugang zu den Naherholungsräumen. Dies ist insbesondere wesentlich, da sich der Raum Brugg/Windisch in Zukunft weiter verdichten wird und somit den siedlungsinternen Frei- und Grünräumen eine noch wichtigere Bedeutung zukommen wird. Brugg Regio hält fest, dass auch diesbezüglich gute Arbeit geleistet wurde.

Verkehr/Mobilität

Es wurde ein umfassender kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet, welcher Ziele der Verkehrsentwicklung sowie sachliche und zeitliche Priorisierungen der künftigen Verkehrs- und Siedlungsentwicklung definiert. Die aktive Mitarbeit der Umsetzung von Verkehrsmanagementmassnahmen unter Federführung des Kantons wird begrüsst. Auch sind die Bemühungen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie die Stärkung des Bahnhofs Brugg als Drehscheibe des ÖV positiv zu erwähnen, ebenso die Massnahmen im Bereich Mobilitätsmanagement.

Weitere Anliegen für den Raum Brugg/Windisch

Brugg und Windisch verfügen unter anderem mit der Altstadt, der Aareschlucht, Königsfelden und dem Amphitheater über bedeutende historische Bauten, Anlagen und Kulturobjekte und über ein einzigartiges Ortsbild. Aus diesem Grund ist der Ortsbildschutz ein wichtiger und identitätsstiftender Bestandteil des Regionszentrums und wird in der Revision mittels Schutzvorschriften, überlagerten Erhaltungszonen und Inventaren eigentümerverschreibend festgelegt. Der Raum Brugg/Windisch sieht für die Anwendung der Bestimmungen der BNO die Möglichkeit einer beratenden Kommission (Bau- und Planungs-, Landschaftskommission) vor. Anzumerken ist, dass auch die Schaffung einer Ortsbildschutzkommission mit unabhängigen Fachexperten bei Planungen in historischen Ortskernen von Vorteil wäre.

3.3 Planungsmehrwert und Baupflicht

Am 1. Mai 2017 ist das neue BauG in Kraft getreten mit den Vorgaben bezüglich Mehrwertabschöpfung und Baupflicht. Soweit mehrwertabgabepflichtige Ein- oder Umzonungen in der Vorlage enthalten sind, hat die Stadt die Verfahrensanforderungen gemäss § 28b Abs. 1 BauG zu gewährleisten. Wir weisen darauf hin, dass auch Arrondierungen (Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2) oder Umzonungen von OeBA (zum Beispiel Umzonung Areal beim Hummelweg der bei der Schulanlage Langmatt) oder Grünzonen darunter fallen.

3.4 Nutzungsplanung Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand (in Klammer die Zahlen für den Gesamttraum Brugg/Windisch)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 299,5 (512,8) ha auf. Davon sind ca. 269,7 (467) ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 29,8 (45,8) ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 14,3 (24,8) ha Wohn- und Mischzonen, 8 (12,4) ha Arbeitsplatzzonen und ca. 6,3 (6,7) ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen oder Freizeitzone sowie 1,2 (1,9) ha Spezialzonen (Berechnung Metron September 2017).

Von 2009–2015 ist die Bevölkerung im Raum Brugg/Windisch um ca. 9 % oder 1,44 %/Jahr auf 18'510 Personen gestiegen. Dies liegt deutlich über dem Durchschnitt gemäss Annahmen im Richtplan. Das durchschnittliche Wachstum hat sich im Vergleich zum Zeitraum zwischen 2000 und 2015 verdoppelt (ca. 0,66 %/Jahr).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad) (in Klammer die Zahlen für den Gesamtraum Brugg/Windisch)

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von gut 12'900 (21'700) Einwohnerinnen und Einwohnern (E) und für 2040 von 14'240 (23'270) E aus. Im Planungsbericht weisen die beiden Gemeinden Brugg und Windisch eine künftige Gesamtkapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung) bis 2030 von rund 22'750 (bis 2040 von rund 24'000) Personen aus.

Die dargelegten konkreten Innenentwicklungsmassnahmen sind gut begründet und nachvollziehbar (Wirkungsabschätzung). Sowohl in Brugg als auch in Windisch sollen mit den getroffenen Massnahmen die Dichteziele gemäss Richtplankapitel S 1.2 bezüglich den noch unüberbauten Gebieten (70 E/ha) erreicht beziehungsweise sogar leicht übertroffen werden.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, welche in den nachfolgenden Kapiteln gewürdigt werden.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich, dass der Raum Brugg/Windisch bis 2030 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 72–74 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die realisierte Dichte in den zwischen 2000 und 2010 entwickelten Gebieten beträgt rund 78 E/ha (Brugg) beziehungsweise 73 E/ha (Windisch). Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 90 E/ha und wird weder in Brugg noch in Windisch erreicht.

In der Stadt Brugg sind noch 14,3 ha Wohn- und Mischzonen unüberbaut. Gemäss den Berechnungen Metron dürften darin knapp 1'100 Einwohnerinnen und Einwohner Platz finden. Dies ergibt eine durchschnittliche Dichte von 77 E/ha. Eigentliche Schlüsselgebiete sind mit Ausnahme der Einzonungsfläche in Windisch kaum mehr auszumachen beziehungsweise sind derzeit bereits kurz vor der Umsetzung/Überbauung. Da es sich bei den noch unüberbauten Gebieten mehrheitlich um kleinere Flächen oder sogar Einzelparzellen handelt, ist dies begründet. Es dürften bereits grössere Anstrengungen nötig sein, um die geplante Einwohnerdichte zu erreichen. Umso wichtiger ist die Innenentwicklung in den bereits mehrheitlich überbauten Arealen.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 63 E/ha (Brugg) beziehungsweise 68 E/ha (Windisch). Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt 70 E/ha.

Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial der Stadt Brugg in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand auf knapp 1'780 E abgeschätzt, was zu einer durchschnittlichen Dichte von 73 E/ha führt. Entsprechend den Darlegungen der Stadt Brugg wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven mit einer Fülle von Massnahmen wie Auf- und Umzonungen, überlagerte Nachverdichtungsgebiete, Erneuerungszonen, Festlegung von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten über wichtige Areale, Anreize in der BNO zur hochwertigen Innenentwicklung, Hochhausareale usw. gewährleistet.

Aussenentwicklung [A]

Die Stadt Brugg nimmt lediglich marginale Einzonungen im Rahmen des Anordnungsspielraums nach Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 vor. Es wird darauf hingewiesen, dass auch diese Flächen grundsätzlich der Mehrwertabgabe unterliegen.

Die Stadt Brugg verzichtet auf die Ausscheidung eines Standplatzes für Fahrende und damit auch auf die Nutzung von zusätzlichem Siedlungsgebiet (vgl. Planungsbericht Seiten 29/46). Diese Massnahmen sind entsprechend den Planungsvorgaben des Raumkonzepts Aargau (R 1) und hinsichtlich der sachgerechten Dimensionierung der Bauzone begründet.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen von Brugg/Windisch beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinden rund 22'750 Personen bis 2030 (beziehungsweise 24'000 bis 2040) und liegt damit leicht über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose.

Bis 2030 wird seitens der Stadt Brugg eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 63 E/ha auf rund 73 E/ha angestrebt (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Stadt Brugg). Die angestrebten Dichten sind aufgrund der Mass- und Zonenvorschriften grundsätzlich möglich, wie auch die jüngeren Überbauungen zeigen. Der realisierbare Innenentwicklungspfad von Brugg ist konform zu den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung, BauV, Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Die Gesamtkapazität liegt damit leicht höher als die Planungswerte gemäss kantonalen Prognose. Es liegt jedoch im kantonalen Interesse, die Entwicklung der Zentren, wo eine insgesamt nachhaltigere Entwicklung (zum Beispiel im Bereich Mobilität) möglich ist, aktiv zu fördern. Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Umzonungen Strängli Geisseschache

Das Gebiet Strängli Geisseschache (Windisch) ist aktuell einer Spezialzone nach Art. 18 RPG zugewiesen. Die aktuellen Nutzungen und auch gewisse schon seit langem bestehende Bauten stehen im Widerspruch zur Zonierung ausserhalb Bauzone. Die Bauten und die bisherige Nutzung sind nicht zonenkonform. Mit der vorliegenden Gesamtrevision muss die Situation planungsrechtlich bereinigt werden, weil ansonsten die Nutzung eingeschränkt werden müsste.

Die Flächen der Rennbahn, der Tribüne und des Parkplatzes werden neu aufgrund der Nutzung in die Grünzone (Bauzone) umgezont und mit eigenen Bestimmungen versehen. In § 32 BNO (Grünzone) wird ein neuer Absatz eingefügt, der die Nutzungen der Grünzone im Geisseschache speziell regelt. Es werden temporäre Sport- und Freizeitveranstaltungen erlaubt. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, das bezüglich der Bewilligungspraxis von Anlässen den Lebensräumen der Tier- und Pflanzengemeinschaften und den Flussauen hohe Beachtung schenkt. Die vorhandenen Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden.

Die Einzonung ist unter anderem auch notwendig, weil temporäre Grossveranstaltungen gemäss Raumplanungsgesetz einer Bauzone zugeordnet werden müssen. Die geplante Einzonung von 5,64 ha müsste flächen- und wesensgleich mit Auszonungen kompensiert werden, da nach neuem Raumplanungsgesetz beziehungsweise neuem Richtplan lediglich für Wohnnutzungen weiteres Siedlungsgebiet (Bauzone) zur Verfügung steht.

Der kantonale Richtplan hat gemäss Planungsgrundsatz B im Richtplankapitel S 1.2, 11 ha für die Einzonung von Zonen für öffentliche Nutzungen festgesetzt. Daraus können auf Antrag einer Gemeinde Flächen beansprucht werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass die öffentlichen Nutzungen von regionaler Bedeutung sind und dass in der Standortregion keine Alternative besteht (Beschluss 1.3 lit. d). Diese Voraussetzungen können vorliegend erfüllt werden.

Gemäss Beschluss 1.5 des gleichen Richtplankapitels benötigt die Beanspruchung von mehr als 3 ha räumliche Festsetzung aus dem Richtplantopf eine Richtplananpassung mit Genehmigung durch den Grossen Rat.

Um die oben erwähnten Bedingungen aus dem Richtplankapitel S 1.2 erfüllen zu können, bietet die Stadt Brugg die Auszonung von 2,9 ha Freizeitzone im Gebiet Rinikerächer an. Damit wird der Richtplananforderung bezüglich Alternative beziehungsweise Kompensation Rechnung getragen und zudem wird die Limite von 3 ha gemäss Beschluss 1.5 für eine formelle Richtplananpassung unterschritten. Dabei handelt es sich um eine Auszonung im Sinne der Kompensation. Das Siedlungsgebiet wird nach der Genehmigung entsprechend fortgeschrieben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die kantonale Zustimmung zur Umzonung (Neueinzonung) der Grünzone im Gebiet Geissenschachen gebunden ist an die Kompensation. Hier besteht ein zwingender Zusammenhang.

3.4.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Neuausrichtung der Arbeitszone Rütönen ist Teil eines separaten Verfahrens. Die beiden Gemeinden haben die Teilvorlage Rütönen bereits beschlossen. Sie liegt zurzeit im Genehmigungsverfahren. Es gibt jedoch Abhängigkeiten mit dem Strassenprojekt im gleichen Raum, welche infolge einer Beschwerde blockiert ist. Die Vorlage wurde bereits in die vorliegende Planvorlage integriert.

Die beiden Gemeinden haben sich zum Ziel gesetzt, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtrevision werden Zentrumszonen, Mischzonen, Wohn- und Arbeitszonen, reine Arbeitsplatzzonen festgelegt. Die Mischzonen liegen mehrheitlich entlang der Kantonsstrassen und sollen unter Berücksichtigung der Lärmsituation zur Belebung der Strassenräume einen Beitrag leisten. Dies wird im Grundsatz sehr begrüsst und entspricht auch den Zielsetzungen des Richtplankapitels S 1.1. Es ist jedoch zu befürchten, dass aufgrund des abnehmenden Bedarfs an publikumsintensiven Nutzungen die städtebauliche Zielsetzung nur teilweise erfüllt werden kann. Den beiden Gemeinden wird empfohlen, die Planung dieser wichtigen Räume aktiv anzugehen. Vor dem nächsten Sanierungspaket der Abteilung Tiefbau über einzelne Abschnitte der Kantonsstrasse (Betriebs- und Gestaltungskonzept [BGK]) ist es wichtig, dass die Gemeinden im Sinne einer Vorplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen kennen und einbringen. Die Stadt Brugg hat dies für die Zurzacherstrasse bereits mit Erfolg durchgeführt und wichtige Erkenntnisse gewonnen (vgl. Ziffer 3.4.5).

Eine spezifische Arbeitszone wurde für das Areal der Kabelwerke festgelegt. Damit wird die Produktionsstätte gesichert. Befristete Zwischennutzungen sind zugelassen. Sollte das Gebiet umstrukturiert werden, muss vordergründig ein Entwicklungsrichtplan ausgearbeitet werden (vgl. § 26 Abs. 4 BNO). Die weiteren Details sind mit einem Gestaltungsplan festzulegen.

In den Arbeitszonen wurde Einkaufsnutzung vollständig ausgeschlossen. Dies ist sachgerecht und entspricht den diesbezüglichen Richtplanfestsetzungen.

Im Gebiet "Aegerten" liegt gemäss RELB ein Entwicklungsschwerpunkt Wohnen. Um diesen umzusetzen, ohne die Arbeitsnutzung einzuschränken, sollen gewisse Flächen umgelagert und eine Teilfläche der Freizeitzone in eine Arbeitsplatzzone umgezont werden. Die vorgesehenen diversen Umlagerungen und Umzonungen werden als zielführend erachtet, um sowohl den Wohnschwerpunkt wie auch die Arbeitsplatzzone zu stärken. Aus Sicht des kantonalen Richtplans sollte die Arbeitsplatzentwicklung proportional zur Bevölkerungsentwicklung verlaufen.

Sowohl die Stadt Brugg als auch die Gemeinde Windisch nehmen verschiedene Umzonungen von öffentlichen Zonen in Wohnzonen vor. Im Planungsbericht (Kapitel 7.3) werden diese Umzonungen thematisiert und begründet. Es wird auch festgehalten, dass diese Flächen nicht mehr für öffentliche Nutzungen benötigt werden. Es ist anzumerken, dass spätere Einzonungen für öffentlichen Bedarf aus dem kantonalen Topf nicht akzeptiert werden können, wenn die Gemeinde aktuell Umzonungen

vornimmt. Weiter wird auf die Mehrwertabgabepflicht bei Umzonungen von öffentlichen Zonen oder von Zonen, in der das Bauen verboten war (Grünzonen usw.) verwiesen.

3.4.5 Bauzonenzuweisungen und -abgrenzung im Einzelnen

Die bisherigen Altstadt-, Kern- und Zentrumszonen (inklusive Cityzone und Zone Campus) werden im Grundsatz beibehalten. Die Zentrums- und Cityzonen zeichnen sich durch ein besonderes öffentliches Interesse aus. Hochwertige städtebauliche, architektonische Qualitäten und attraktive öffentliche Räume sind in diesen Räumen essenziell. In diesen Bereichen fehlen entsprechende Anforderungen in der BNO. Um die BNO zu entlasten, beschränken sich die Bestimmungen auf den Zonenzweck, die zulässigen Nutzungen sowie einzelne Leitsätze zur baulichen Entwicklung. Es wird auf das Altstadtreglement (Altstadt) beziehungsweise die Sonderbauvorschriften (Cityzone) verwiesen, welche ebenfalls vom Einwohnerrat beschlossen werden. Bei der Zone Campus wird auf den Entwicklungsrichtplan verwiesen und auf die einzelnen Gestaltungspläne. Auch die WAZ 4 prägt das Erscheinungsbild des Zentrums von Brugg in ähnlichem Ausmass.

Aus Sicht der Qualitätssicherung in diesen für die Identität wichtigen Räumen sind die Grundnutzungs Vorschriften ungenügend. Aus kantonaler Sicht sollten bereits die Grundnutzungs Vorschriften wesentliche Aspekte der Qualitätssicherung vornehmen und nicht erst die untergeordneten Planungsinstrumente, welche zum Teil auch einem anderen Verfahren unterliegen (vgl. Entwicklungsrichtplan). Das Vorgehen liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde.

Der äussere Ring um die Cityzone in Brugg und der moderne Ortskern von Windisch werden neu der Zentrumszone zugewiesen. Die Zonenbestimmungen sollen zur Entwicklung der Ortskerne beitragen. In Windisch bleibt der minimale Wohnanteil (leicht reduziert) erhalten. In Brugg werden vier Geschosse, in Windisch drei Geschosse vorgegeben. Dies wird im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Zentrumsentwicklung als sehr zurückhaltend beurteilt. Da gestützt auf § 9 BNO jedoch der Gemeinderat im Rahmen von Gestaltungsplänen (mit entsprechenden Qualitätsvorgaben gemäss § 21 BauG) bis zu zwei zusätzliche Geschosse bewilligen kann, sind die Festlegungen insgesamt sachgerecht. Die gezielte qualitative Entwicklung der Zentren liegt im kantonalen Interesse.

Für die historischen Ortskerne werden unterschiedliche Kernzonen festgelegt. Die Bestimmungen zielen darauf ab, das vorhandene Gesamtbild zu erhalten und angepasste Umbauten/Neubauten zu ermöglichen. Positiv beurteilt wird, dass der Gemeinderat bei substanziellen Eingriffen eine fachliche Beratung gewährleistet und andererseits die Grundeigentümer verpflichtet, ihre Bauvorhaben vor Beginn der Projektierung zu melden (§ 18 Abs. 4 BNO).

In Brugg werden 1,48 ha von der OeBA teilweise der Wohnzone W4 (0,52 ha) beziehungsweise der Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht (0,96 ha) zugewiesen. Es konnte glaubhaft aufgezeigt werden, dass die öffentlichen Zonen auch mittel-/langfristig nicht benötigt werden; die Umzonungen sind sachgerecht.

Verschiedene Areale mit sehr heterogener Überbauung werden einer neu geschaffenen Erneuerungszone zugewiesen. Diese dient der baulichen Erneuerung und Weiterentwicklung. Als Ausgangslage dient der Bestand. Die konkreten Massnahmen sind in einem Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen festzulegen. Dies ist sachgerecht.

Entlang der stark befahrenen Zurzacherstrasse hat die Stadt Brugg gestützt auf die "Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse, Zielbild 2040+" verschiedene Umzonungen vorgenommen. Sowohl die Grundsätze in § 8 Abs. 4 BNO wie auch die differenzierten Umzonungen ergeben sich aus der Studie und sind nachvollziehbar und sachgerecht. Es bedingt jedoch, dass baldmöglichst die architektonischen Regeln für die einzelnen Teilräume festgelegt werden (vgl. § 8 Abs. 4 lit. d BNO).

Es besteht keine direkte Abhängigkeit zur Ostaargauischen Strassenentwicklung (OASE), daher kann festgehalten werden, dass die Ziele für die Entwicklung und Aufwertung der Zurzacherstrasse mit den Zielen der OASE übereinstimmen.

3.4.6 Schlüsselareale der Innenentwicklung

Als eigentliche Schlüsselareale für die Innenentwicklung können die mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Areale in Lauffohr (WA2 und W2 [Gestaltungsplan laufend]), im Bifang (W3), Weiermatt (WA5), Obergrüt (W3, Gestaltungsplan laufend) in Brugg bezeichnet werden. Da mit einem Gestaltungsplan (gestützt auf § 9 BNO) bei guter städtebaulicher Gesamtqualität eine weitere Innenentwicklung möglich ist, bestehen gute Voraussetzungen zur Erreichung der Ziele des Richtplans. Die Zielvorgaben im Anhang II der BNO sind sachgerecht.

Einzonungen/Auszonungen

Durch die Anpassungen an die aktuellen Vermessungsdaten, die Anpassungen an Zonenrandstrassen und Waldränder sowie Ein-/Auszonungen ergibt sich eine Reduktion der Bauzone um 0,86 ha. Die Ein- und Auszonungen liegen, soweit diese nicht als reine Anpassungen an die aktuellen Vermessungsdaten interpretiert werden können, mit Ausnahme der Auszonung von 2,9 ha im Gebiet Rinikerächer, im Anordnungsspielraum gemäss Richtplanbeschluss 3.5 (vgl. Tabelle).

Die Auszonung im Gebiet Rinikerächer dient als Teilkompensation der Einzonung im Geissenschachen. Dank dieser Auszonung einer nicht benötigten Fläche kann die aus rechtlichen Gründen bedingte Einzonung der Grünzone auf der Schacheninsel vollzogen werden.

Auf die Einzonung im Gebiet Aegerte wird verzichtet (vgl. Ziffer 3.1).

Gesamtbilanz nach Richtplan (S 1.2)

Richtplananweisung	Flächenbilanz Brugg (ha)	Flächenbilanz Windisch (ha)	Total (ha)
Einzonung Siedlungsgebiet (1.2/3.1)	0	4,38	4,38
Einzonung rechtmässig erstellte Bauten (3.5 b)	0,52	0,02	0,54
Einzonung mit Freihaltezweck (3.5 c)	0,0	0,39	0,39
Einzonung Anpassung Zonenrandstrassen (3.5 d)	1,75	0,01	1,76
Auszonung Bauzonen Ziffer (3.5*)	0,23	0,17	0,4
Auszonung Siedlungsgebiet als Kompensation (1.2)	-2,9	0	-2,9
Einzonung Siedlungsgebiet mit Kompensation (1.2)	0	2,9	2,9
Einzonung Siedlungsgebiet gemäss Planungsgrundsatz B (3.4)	0	2,75	2,75

Mit Ausnahme der Einzonungen nach Planungsanweisung 3.5 werden die weiteren Anpassungen am Siedlungsrand als Siedlungsgebiet fortgeschrieben.

3.4.7 Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Stadt Brugg bezeichnet diverse spezielle Bauzonen. Nachvollziehbar ist die Detaillierung der OeBA-Zonen nach spezifischen Nutzungen. Nach wie vor bestehen bleibt die Waffenplatzzone, in welcher die Bauten auf das Stadt- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen haben. Eine weitere spezifische Zone ist die Zone "unter Viadukt" (für Klein- und Anbauten) in Brugg. Die Vorschriften sind auf die spezifischen Nutzungen zugeschnitten und sachgerecht.

Ebenfalls situations- und sachgerecht sind die im Siedlungsgebiet vorgesehenen Freihaltezonen, Grünzonen und Familiengartenzonen.

3.4.8 Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Grössere Flächen der Wohnzone W2, welche sich dafür eignen, sind mit einer "Nachverdichtungszone" überlagert worden (sogenannte Sonderbauvorschriften). Der Stadtrat kann gestützt auf § 6 Abs. 2 BNO in diesen Gebieten maximal drei Vollgeschosse, die geschlossene Bauweise und eine Ausnützungsziffer von 0.6 bewilligen, wenn definierte qualitative Kriterien erfüllt sind. Diese Nachverdichtungsgebiete sind (nachbarrechtlich) nicht unproblematisch. Die in der BNO verankerten Voraussetzungen sind jedoch überzeugend, sofern die Baubewilligungsbehörde diesbezüglich eine gute Praxis entwickelt. Es wird der Beizug einer Fachkommission empfohlen.

Demgegenüber stehen die neu festgesetzten Quartiererhaltungszonen. Diese dienen dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung von in sich geschlossenen Ortsteilen von hoher Siedlungsqualität. In diesen Zonen kann der Gemeinderat unter festgelegten Rahmenbedingungen (vgl. § 22 Abs. 2 BNO) Abweichungen von der Baumasse bewilligen oder sogar anordnen.

Im Bauzonenplan ebenfalls parzellenscharf festgelegt werden einzelne überlagerte Hochhausstandorte. Als Grundlage für die Festlegung haben die beiden Gemeinden ein Hochhauskonzept erarbeitet. Dieses enthält begründete Ausschlussgebiete, aber auch mögliche Hochhausstandorte im Sinne einer Positivplanung.

Beide Elemente sind grundeigentümergebunden in die BNO aufgenommen worden; die potenziellen Hochhausstandorte mit Angaben zur maximalen Höhenkote in Meter über Meer. Dies liegt im Ermessen der Gemeinden. Hochhäuser sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Der Stadtrat erlässt ein Hochhauskonzept, das bei der Planung, Projektierung und Bewilligung von Hochhäusern zu berücksichtigen ist. Die Verfahren und die Qualitätsvorgaben sind sachgerecht.

Als weitere überlagerte Zone bezeichnen die Gemeinden "Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums". Damit werden klare Aufwertungsziele verfolgt (vgl. § 8 Abs. 2 BNO). Gemäss Abs. 3 verabschiedet der Stadtrat zur Umsetzung Konzepte oder kommunale Richtpläne; überzeugend sind die Vorgaben zur Zurzacherstrasse.

Die Aufwertung dieser Räume ist aus kantonaler Sicht wichtig und zweckmässig (vgl. auch Richtplankapitel S 1.1). Das gewählte Vorgehen verlangt ein aktives Management der Behörden (vgl. Entwicklungsstudie / Entwicklungsrichtplan Zurzacherstrasse).

3.4.9 Siedlungsqualität

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

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die wichtigsten grösseren noch unüberbauten Areale oder Gebiete mit Entwicklungspotenzial sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Anhang I der BNO sind für die einzelnen Gebiete die Zielvorgaben formuliert. Diese sind, soweit sie beurteilt werden können, sachgerecht. Es wird empfohlen, diese durch gebietsspezifische Dichtevorgaben zu ergänzen.

Ortsbildentwicklung

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung), ist jedoch nicht bereits das Resultat einer Interessenabwägung. Die Erhaltungsziele des ISOS können/sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert oder "übersetzt" und auf Aktualität überprüft werden.

Die Rechtsprechung des Bundes zeigt, dass die sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der kommunalen Innenentwicklungsstrategie (Gesamtschau) und Nutzungsplanung beziehungsweise im Rahmen der umfassenden Interessenermittlung und -abwägung zwingend erforderlich ist.

Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Das ISOS bildet eine wesentliche Grundlage für die Zonierung und die entsprechenden Bauvorschriften (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1, 1.2).

Im Planungsgebiet liegen nachfolgende Inventarisierungen des ISOS vor:

- Das Ortsbild von Brugg ist gemäss ISOS als national bedeutend eingestuft.
- Das Ortsbild von Umiken ist gemäss ISOS als national bedeutend eingestuft.

Das ISOS wurde bei der Zonenzuweisung als Grundlage berücksichtigt. Wichtige typische Gebietsstrukturen wurden mit der Quartiererhaltungszone überlagert. Die Ziele und Vorgaben sind in § 22 BNO festgelegt. Dies gibt der Stadt die Rechtsgrundlage, die gebietstypischen Strukturmerkmale solcher Gebiete wie Traufhöhen, Dachformen, Gebäudegrundflächen oder Freiräume im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds zu erhalten. Der Stadtrat kann Abweichungen gemäss § 13 BNO bewilligen oder sogar anordnen.

Das gewählte Vorgehen verlangt eine klare und kohärente Praxis der Baubewilligungsbehörde. Zudem wäre wünschenswert, wenn die Stadt die konkreten Strukturelemente solcher Gebiete bestimmen und festlegen würde (zum Beispiel im Anhang der BNO); dies auch im Sinne der Transparenz gegenüber den Betroffenen. Wir empfehlen zudem, die Gebäudegruppe 7.2 gemäss ISOS ebenfalls mit der Quartiererhaltungszone zu überlagern. Dabei handelt es sich um ein typisches Arbeiterquartier.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche kantonalen Denkmalschutzobjekte in Brugg sind korrekt aufgeführt und im Bauzonen-/ Kulturlandplan markiert.

Mit der Erarbeitung des Bauinventars werden durch den Kanton nach fachlichen Kriterien nur die wichtigsten Bauten zum kommunalen Schutz empfohlen; eine Güterabwägung beziehungsweise Vorselektion findet bereits bei der Erarbeitung des Inventars statt. Die Anzahl von insgesamt 55 inventarisierten Schutzobjekten ist im kantonalen Vergleich angemessen und steht auch einer baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die Stadt Brugg sieht vor, rund 75 % der Objekte (inklusive Kulturobjekte wie Brunnen, Grenzsteine) aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2016) in kommunale Substanzschutzobjekte umzusetzen. Insgesamt 14 Gebäude sind nicht als Substanzschutzobjekte vorgesehen. Dies entspricht 40 % des Gebäudebestandes aus dem Bauinventar.

Es wird davon ausgegangen, dass damit die gesetzlichen Vorgaben (Art. 1 NHG / § 40 BauG) genügend erfüllt werden. Es ist jedoch Sache der Gemeinde, dies zu prüfen und gegebenenfalls zu bereinigen. Allfällige Nichtaufnahmen sind aus rechtlichen Gründen (insbesondere auch aus Sicht der Rechtsgleichheit) objektweise zu begründen (Interessenabwägung). Insbesondere die Nichtaufnahme folgender Objekte ist aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar:

- BRU908 Fröhlich-Scheune, Zurzacherstrasse 7
- BRU909 Villa "Frieheim", Remigersteig 4
- BRU919 "Bazar-Huus, Annerstrasse 10
- BRU924 Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 20/22
- BRU934 "Ammelemähli", Balslerstrasse 13
- BRU937 Villa, Stapferstrasse 32

Mit der Aufnahme der beiden Bauinventarobjekten Reihenhäuser BRU938 und BRU941 könnte zudem die Zielsetzung der Quartiererhaltungszone gestärkt werden.

Es wird empfohlen, in § 45 BNO in Absatz 4 zu ergänzen, dass ein Abbruch nur bewilligungsfähig ist, wenn ein neutrales Fachgutachten vorliegt, welches die Sachlage beurteilt.

Darüber hinaus wird empfohlen, in § 18 Abs. 3 BNO bei den allfälligen Abbrüchen in der Kernzone ein neutrales Fachgutachten einzuholen.

Das kommunale Schutzobjekte Altes Pfarrhaus, Stapferstrasse 15 (BRU026) ist in der Liste im Anhang der BNO noch zu ergänzen.

Aus Gründen des Ortsbildschutzes empfehlen wir zu prüfen, die Parzellen 704/705 der OeBA-Zone zuzuweisen.

3.4.10 Ausgleich des Mehrwerts

Das vom Grossen Rat revidierte Baugesetz ist am 1. Mai 2017 in Kraft getreten. Darin enthalten ist die Mehrwertabschöpfung von 20 % bei Einzonungen (§ 28a BauG). Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb der Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (Umzonung von OeBA usw.). Die Gemeinden können den Abgabewert auf bis zu 30 % erhöhen (benötigt Rechtsgrundlage in der BNO) und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile (Aufzonungen) bezwecken.

Die BNO sieht eine Mehrwertausgabe vor. Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts ist jedoch für Brugg und Windisch unterschiedlich vorgesehen. Während die Gemeinde Windisch eine Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen von 30 % vorsieht (§ 4 Abs. 1 BNO), verzichtet Brugg auf eine entsprechende Erhöhung. Damit kommt der kantonale Wert (20 %) zum Tragen. Es wird empfohlen, dies anzupassen.

Es wird auf § 28b BauG aufmerksam gemacht, wonach der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Höhe der Abgabe informiert und eine Verfügung über die definitive Höhe erlässt, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Es wird darüber hinaus auf die weiteren Regelungen im neuen BauG beziehungsweise auf die Konkretisierungen in der Verordnung (zurzeit in Bearbeitung) verwiesen.

Gleich behandelt werden gemäss § 4 BNO-Entwurf die Mehrwertabgabe von 20 % mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags für Auf- und Umzonungen, die einen Mehrwert von wenigstens 30 % ergeben. Dies ist aus kantonaler Sicht für die wichtigen Innenentwicklungsmassnahmen in einer Zentrumsgemeinde wichtig, da mit der vorgesehenen Innenentwicklung auch hohe Kosten für die öffentliche Hand generiert werden. Die Gemeinden Brugg und Windisch haben die Bedeutung der Mehrwertabgabe für die öffentliche Hand im Rahmen der Vision Mitte deutlich gespürt. Bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht kann die Gemeinde diesen Mehrwert von der Erstellung des Gestaltungsplans abhängig machen. In Gebieten, bei denen der Mehrwert bereits mit der Grundnutzungsordnung ermöglicht oder sogar festgelegt wird, müsste die Einforderung des Mehrwerts vor der Beschlussfassung durch die Einwohnerräte vertraglich festgesetzt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch die "Bagatellfälle" (siehe Ziffer 3.4.6) dem Mehrwertausgleich unterliegen.

Grundsätzlich ist die Regelung von § 4 BNO zulässig, da den Gemeinden in diesem Bereich Ermessen zusteht. Im Sinne eines Hinweises folgende Bemerkungen dazu:

- Es könnte bei dieser Formulierung strittig sein, ob der Wert des Grundstücks um wenigstens 30 % gesteigert wird. Eine solche Regelung schränkt zudem den Spielraum des Gemeinderats ein.

- Diese Regelung lässt aus fachlicher Sicht keine Sachleistungen mehr zu. Auch hier wird der Handlungsspielraum des Gemeinderats eingeschränkt.

3.4.11 Massnahmen gegen die Segregation

Die Innenentwicklung kann dazu führen, dass die Bodenpreise und damit die Wohnkosten zunehmen. Es sind auch in der Schweiz Tendenzen erkennbar, dass der innerstädtische Lebensraum für Menschen mit einem durchschnittlichen Einkommen nur schwer erschwinglich wird. Man spricht von der Gefahr der Segregation der Lebensräume. Es gilt sicherzustellen, dass in den Zentren Wohnraum für Familien und finanziell Schwächere bereitgestellt wird. Unter diesem soziologischen Aspekt sind die Zentrumsgemeinden angehalten, planerisch auf diese Problematik in geeigneter Weise zu reagieren. Möglich wäre zum Beispiel in grösseren Neubauarealen oder im Rahmen von Gestaltungsplänen einen gewissen Anteil an "Sozialwohnungen" zu verlangen. Der Begriff wäre gegebenenfalls zu definieren (zum Beispiel könnte der Richtwert für den Bezug von Ergänzungsleistungen festgelegt werden). Das kann auch das Budget der Gemeinde (Sozialhilfekosten) entlasten.

3.4.12 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Agglomerationsprogramme

Die Agglomerationsprogramme im Raum Brugg/Windisch sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Campusunterführung als A-Projekt nachahmende Unterstützung vom Bund erhält, sofern die vorgegebene Frist eingehalten wird.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) / Parkierung

§ 54 Abs. 2 BauG setzt einen KGV voraus, wenn die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 BauG hinaus begrenzt wird. Das Verbot von Parkfeldern in der Parkierungszone A stellt eine solche Begrenzung dar.

Der KGV ist zudem ideal um Siedlung und Verkehr auch bei Nutzungsplanungen aufeinander abzustimmen. Brugg und Windisch verfügen bereits über einen vorbeurteilten KGV. Er wurde als fundiert gewürdigt. Zwischenzeitlich wurde der überarbeitete KGV zur Genehmigung eingereicht.

Es ist davon auszugehen, dass das OASE-Projekt mittel-/langfristig zu einer Anpassung des KGV führen wird und auch Auswirkungen auf die Nutzungsplanung haben dürfte. Dies ist parallel zur Weiterentwicklung dieses Projektes zu beachten.

§ 3 Abs. 2 lit. k und m BNO definiert für die Planung relevante Grundsätze. Dies wird begrüsst.

Fuss- und Radverkehr

Gemäss § 4 Abs. 2 BauV ist bei Ein- und Umzonungen darzulegen, welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie dieser zusätzliche Verkehr bewältigt wird. Im KGV werden die Abstimmung des Fuss- und des Radverkehrs mit der Siedlung umfassend geprüft. Die vorläufige Beurteilung beinhaltet eine Gesamtwürdigung sowie eine detaillierte Rückmeldung zu den geplanten Massnahmen im Bereich Fuss- und Veloverkehr. Der Gemeinde wird empfohlen, sich mit der vorläufigen Beurteilung KGV auseinanderzusetzen und die Verbesserungsvorschläge in die Schlussversion des KGV einzuarbeiten.

Stark belastete Verkehrsachsen / Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse

Die Gemeinden sind gestützt auf den Beschluss 1.3 des Richtplanabschnitts S 1.1 verpflichtet, belastete Verkehrsachsen (DTV > 15'000) durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten. Verkehrsachsen sind wichtige städtische Freiräume, auch wenn die Funktion der Strasse in der Regel im Vordergrund steht.

Aus Sicht des Richtplankapitels S 1.1 wird ausdrücklich begrüsst, dass die Gemeinden einen speziellen Artikel zur Aufwertung der Siedlungs- und Strassenräume (§ 8 BNO) aufgenommen haben. Der

Grundsatzartikel alleine dürfte noch nicht zum Ziel führen. Die zwar richtigen, aber doch recht abstrakten Ziele in der BNO sind mit Entwicklungsstudien für wichtige Abschnitte im Sinne der Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse zu konkretisieren. Den Gemeinden wird empfohlen, diese Arbeit zur Stärkung der Innenentwicklungsstrategie entlang der wichtigen Verkehrsachsen baldmöglichst an die Hand zu nehmen.

§ 8 Abs. 4 BNO fordert an der Zurzacherstrasse in Brugg einen die vorliegende Entwicklungsstudie präzisierenden Entwicklungsrichtplan (ERP). Er soll die bauliche Tätigkeit an der Zurzacherstrasse im Sinne der Entwicklungsstudie steuern. Die Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums werden begrüsst. Es stellt sich die Frage nach der nötigen grundeigentumsverbindlichen Rechtswirkung (Sicherung des Strassenabstands etc.), zum Beispiel mittels der Erarbeitung eines "Rahmen"-Gestaltungsplans (vgl. §§ 21 ff. BauG).

Laut § 8 Abs. 2 lit. b BNO dient die Aufwertung der Siedlungs- und Strassenräume als Mittel zur Erreichung der als Ziel formulierten Direkterschliessung für publikumsorientierte Nutzungen. Diese Zielsetzung ist vertretbar, kann aber auch falsche Erwartungen wecken: Ziel ist eine Aufwertung der Siedlungs- und Strassenräume. Ob die Direkterschliessung für dieses Ziel ein geeignetes Mittel ist, muss fallweise geprüft werden.

Unter Direkterschliessungen werden einzelne oder zusammengefasste Grundstückszufahrten verstanden. Für publikumsorientierte Nutzungen ist eine attraktive Anbindung ans übergeordnete Strassennetz möglicherweise von Vorteil. Viele Direkterschliessungen sind oft nachteilig. So sind zum Beispiel die bei Direkterschliessungen häufigen Sichtzonen einer siedlungsverträglichen Gestaltung und Nutzung der Strassenräume abträglich. Es sind Elemente, welche die Strassenraumgestaltung langfristig mitbestimmen. Sie verhindern oder beeinträchtigen den Bau von Bushaltestellen, Busspuren, Radstreifen, Massnahmen zum Verkehrsmanagement und die Anordnung von Fussgängerstreifen. Der Gesetzgeber hält im Widmungszweck von Strassen fest, dass der Verkehr möglichst über Gemeindestrassen auf die Kantonsstrassen zu führen ist. Die Zielsetzungen sollten wie folgt umformuliert werden: "Prüfung von zusammengefassten Direkterschliessungen für publikumsorientierte Nutzungen."

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.3 ist das Areal Brugg/Windisch Vision Mitte mit den Vorrangnutzungen arbeitsplatzintensive Nutzungen und Nutzungen mit hohem Personenverkehr und das Areal West mit der Vorrangnutzung produzierende und verarbeitende Nutzungen festgesetzt. Das Gebiet Areal West ist mit der separaten Teilrevision "Arbeitszone Rütene" bereits grundeigentümerverbindlich umgesetzt worden. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung setzt auch Anliegen für das Areal Brugg/Windisch Mitte sachgerecht um.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Eingabe sind in diversen Zonen Verkaufsnutzungen (publikums- und verkehrsintensive Nutzungen) zulässig. In der Zentrumszone, der Altstadtzone und in den Cityzonen sind keine Limitierungen vorgesehen, in der Zone Campus (Windisch) sind keine Einkaufszentren und Fachmärkte zugelassen. Die maximal zulässige Verkaufsnutzung für einzelne Geschäfte beträgt 1'000 m² Nettoladenfläche. In der Kernzone sind Nettoladenflächen bis max. 300 m² pro Betrieb zugelassen. Das Gleiche gilt in der Arbeitszone Rütene mit der Einschränkung, dass es sich dabei nur um Verkaufsnutzung handelt im Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort. In den Wohn- und Arbeitszonen sind Einkaufszentren und Fachmärkte ebenfalls ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von max. 300 m² Nettoladenfläche pro Betrieb aufweisen und in der WAZ4 im Zentrum Verkaufsläden von max. 3'000 m² Nettoladenfläche pro Betrieb.

Die Vorgaben zu den verkehrsintensiven Nutzungen sind aus kantonaler Sicht sachgerecht und unterstützen die Zielsetzungen gemäss kantonalem Richtplan.

Parkierung

§ 57 Abs. 1 BNO legitimiert den Stadtrat, ein Gesamtkonzept Parkierung zu erstellen. Unserer Meinung nach besteht das Konzept und ist Grundlage für die Konkretisierung der Anzahl Parkplätze in Abs. 5. Wir halten zudem fest, dass Abs. 5 nur im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommt (vgl. § 43 Abs. 3 BauV).

§ 59 regelt autoarmes Wohnen und legt die Rahmenbedingungen fest. Dies wird begrüsst.

Laut § 57 Abs. 3 BNO kann der Stadtrat eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben. Nach § 54a BauG können Gemeinden mit einem KGV die Bewirtschaftung von Parkfeldern auf privatem Grund vorschreiben. Diese Vorgabe unterstützt die kantonalen Zielsetzungen.

Mobilitätsmanagement / Förderung der nachhaltigen Mobilität

Unter dem Aspekt des Richtplans Siedlung in Verbindung mit § 13 Abs. 2^{bis} BauG ist es aus kantonomer Sicht von zentraler Bedeutung, dass Massnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Mobilität geprüft und auch grundeigentümergebunden umgesetzt werden; nicht nur die Kernstädte und die urbanen Räume sind die eigentlichen Wachstumsgebiete bezüglich Innenentwicklung, sondern auch die Verkehrsstau gefährdeten Gebiete sowie gut mit den öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiete.

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr und das Mobilitätsmanagement waren wichtige Themen in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und wurden grundsätzlich zufriedenstellend in der Planung umgesetzt.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde im Sinne von § 33 BauG. Einerseits ist das Erschliessungsprogramm relevant für die Finanzplanung der Gemeinde und andererseits bildet es Voraussetzung für die Realisierbarkeit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen.

§ 28i des neuen Baugesetzes verlangt, dass der Gemeinderat bei einer Neueinzonung des Grundstücks eine Frist festlegt für die Überbauung, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

Da die Stadt Brugg mit Ausnahme der marginalen Einzonungen im Sinne des Anordnungsspielraums keine grösseren Einzonungen vornimmt, kann auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms verzichtet werden.

3.4.13 Konflikt der Nutzungsplanung mit der OASE

Seit 2014 ist das Konzept Ostaargauer Strassenentwicklung (OASE) ein zentrales Planungsthema. Mit diesem Gesamtkonzept sollen die Regionen Baden/Wettingen und Brugg/Windisch vom hohen Verkehrsaufkommen entlastet und das Untere Aaretal besser an die Zentren und die Autobahn A1/A3 angebunden werden. Die Planungsabsichten sind dem Stadt- und Gemeinderat von Brugg und Windisch bekannt.

Zwischenzeitlich sind zwei Varianten im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen worden. Aktuell erfolgt die räumliche Abstimmung und Konkretisierung mit dem Ziel, die Bestvariante baldmöglichst im Richtplan festzusetzen.

Die Nutzungsplanung wurde soweit möglich mit dem Projekt OASE abgestimmt. Noch ist offen, ob und wo genau die Strassenführung bei der Zurzacherstrasse (Brugg) beziehungsweise im Gebiet Winkel (Windisch) im Richtplan festgesetzt wird.

Mit der Weiterplanung der OASE müssen mögliche Konflikte eruiert und Negativauswirkungen des Projekts minimiert werden.

3.5 Nutzungsplanung Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist korrekt. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Die beiden Betriebsstandorte an der Zurzacherstrasse, Brugg, befinden sich in einer gemischten Bauzone (Wohn- und Arbeitszone WA2). Es handelt sich um viehlose Betriebe, welche auf den Acker- und Gemüsebau ausgerichtet sind. Dies ist zonenkonform.

In der neuen BNO sind in den Mischzonen Landwirtschaftsbetriebe als zulässige Nutzungsform nicht mehr erwähnt. Damit fallen die Betriebe am bestehenden Standort unter Besitzstandsschutz. Eine Weiterentwicklung, allfällig auch kleine bauliche Massnahmen, wären nicht mehr zonenkonform. Es ist im kantonalen Interesse, bestehende Betriebe so lange an bestehenden Standorten zu halten wie möglich. Damit können unnötige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone vermieden werden. Sowohl vom Betrieb Hanspeter Finsterwald als auch vom Betrieb Peter Müller sind keine Emissionen zu erwarten, da beide Betriebe viehlos bewirtschaftet werden. Wir empfehlen, die landwirtschaftliche Nutzung in die BNO aufzunehmen (ergänzen).

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Gemäss den Grundlagen und Kenntnissen besteht kein Bedarf.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Anliegen des Naturschutzes sind in der vorliegenden Planung gut umgesetzt worden.

Die drei Auengebiete sowie die Amphibienlaichgebiete sind im Kulturlandplan ausreichend berücksichtigt. Bei den Auengebieten nach Richtplan im Massstab 1:50'000 gibt es diverse Generalisierungsprobleme, wenn diese so in einen Plan 1:2'500 eingezeichnet werden. Um dem abzuhelpen haben wir die Auengebiete sinngemäss auf einen Übersichtsplan 1:5'000 umgezeichnet. Damit gibt es keine Überlagerungen mit Bauzonen und die schmalen NkB¹-Streifen (zum Beispiel entlang Wildschachen) sind durch Auengebiet (nicht NkB) abgedeckt. Der entsprechende Layer wird dem Planungsbüro direkt zugestellt. Wir empfehlen sehr, diesen Layer zu verwenden.

Bezüglich den Vorschriften gibt es aus fachlicher Sicht die folgenden Hinweise:

- § 38 Abs. 3 BNO: Grundsätzlich sind Exoten in der *Naturschutzzone Wald* nicht sachgerecht. Es wird empfohlen, die 5 %-Klausel zu streichen.
- § 42 Abs. 1 BNO: Der Auenschutzpark dient der Erhaltung und Förderung der auentypischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt, ihrer ökologischen Voraussetzungen sowie der natürlichen Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushalts. Er dient aber ganz klar *nicht* dem Erholungszweck (vgl. AuenVO Art. 4 Abs. 1). In § 42 Abs. 3 der BNO wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass die verschiedenen Interessen – inklusive Erholung – aufeinander abzustimmen sind und mit dem Schutzziel in Einklang stehen müssen.

Im Übrigen erfüllt die Vorlage die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 40, 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsge-

¹ Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung

setzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht) vom 4. September 2007.

Hochstammobstbestand

Wie die Erfahrung zeigt, ist der Erhalt von solchen, für das Landschaftsbild wertvollen Baumbeständen allein durch die Unterschutzstellung nicht vollumfänglich gewährleistet. Es wird empfohlen, neben der Unterschutzstellung eine finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten zu prüfen.

3.5.4 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (ausserhalb Baugebiet)

Die Spezialzone Geisseschache wird aufgrund der Nutzung und der Bauten in eine Grünzone umgezogen. Damit wird die bisherige Nutzung planungsrechtlich legitimiert.

Die Waffenplatzzone wird als Spezialzone nach Art. 18 RPG definiert. Das Areal dient der militärischen Nutzung und der Naherholung. § 50 BNO hält fest, dass die Nutzungen aufeinander abzustimmen sind. Der breite Nutzungsmix ist konfliktrichtig. Für die Abstimmung der Interessen sind konkretere Grundlagen zu erarbeiten. Wir empfehlen, dies auch in § 50 BNO aufzunehmen.

Die Spezialzone "Waffenplatz Anlagen – Gewerbeausstellung" (WPA) liegt auf Gemeindegebiet Windisch. Die BNO (Windisch) hält fest, dass im Herbst jeweils eine temporäre Gewerbeausstellung erlaubt ist. Mit jedem Baugesuch ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept einzureichen. Auf die umliegenden Naturwerte ist Rücksicht zu nehmen.

Grossanlässe wie Gewerbeausstellungen, Messen, Feste, Konzerte, Sportanlässe und ähnliches sind gewerbliche Nutzungen, die – ab einer gewissen Regelmässigkeit – in einer Bauzone stattfinden müssen. Bei der Zone WPA handelt es sich im vorliegenden Fall um eine temporäre Zusatznutzung eines Areals, welches zwar ausserhalb der Bauzone liegt, aber bereits intensiv durch das Militär genutzt wird. Durch eine zwar wiederkehrende, aber nur in beschränktem zeitlichem Ausmass stattfindende Zusatznutzung (eine Gewerbeausstellung pro Jahr) findet im Sinne der Auswirkungen auf Raum und Umwelt – bezogen auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls (Zone WPA) – keine merkliche Intensivierung statt. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Mit geeigneten Massnahmen können Landschaft und die benachbarten Naturwerte geschont werden.

Gestützt auf die Gesamtinteressenabwägung kann der temporären Zusatznutzung zugestimmt werden. Die Gemeinden werden angehalten, einen Vorschlag für einen angemessenen ökologischen Ausgleich einzubringen (Aufwertungsmassnahmen).

Es kann nicht garantiert werden, dass diese Haltung bei einem Rechtsschutzverfahren auch von einem Gericht gestützt würde.

Die Spezialzone "Mülimatt" (Windisch) umfasst die Erholungsanlagen bei der Sportanlage entlang der Aare. Die Bestimmungen sind aktuell und sachgerecht.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen

Der Siedlungstrenngürtel und die LKB gemäss kantonalem Richtplan wurden als Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan umgesetzt. Ergänzend werden Landschaftsschutzzonen festgelegt.

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einem symbolhaften Siedlungsei versehen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Die Grundlagen für die kantonale Umsetzung, die bis Ende 2018 zu erfolgen hat, liegen mit der vom Regierungsrat am 16. März 2016 beschlossenen, kantonalen Gewässerraumkarte und dem revidierten § 127 BauG vor.

Die Gemeinden Brugg und Windisch haben die Gewässerräume für alle betroffenen Gewässer unter Berücksichtigung der konkreten Situation sachgerecht umgesetzt.

Auch die diesbezüglichen Vorschriften in der BNO sind mehrheitlich sachgerecht. Wir haben einzig noch folgende Bemerkungen:

- Wir empfehlen § 37 BNO Brugg mit Abs. 4 zu ergänzen: "Beim Werdgraben beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Dieser Abstand wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen."
- In § 39 der BNO Windisch sollte in Abs. 3 auch der Hauptarm Geisseschache erwähnt werden, da dieses Gewässer mit der südlichen Hälfte auch in Windisch liegt.

Grundwasser

Die Gemeinde liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu beachtlichen baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 GSchV). Dies ist bei der Nutzungsplanung, beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten zu beachten (Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung). Den Gemeinden steht es frei, die Lage des mittleren Grundwasserspiegels im Nutzungsplan darzustellen.

Die Parzelle 778, auf dem das stillgelegte Pumpwerk Bilander steht, soll neu einer Wohnzone W4 zugewiesen werden. Der allfällige Rückbau des Pumpwerks Bilander muss gemäss dem beigefügten Merkblatt durchgeführt werden. Im Weiteren ist zu beachten, dass das Pumpwerk eine NAQUA-Messstelle des BAFU ist. Der allfällige Rückbau muss in Absprache mit dem BAFU erfolgen.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers). Es ist Aufgabe der Gemeinde, Auswirkungen der Nutzungsplanungsrevision auf die Siedlungsentwässerung zu thematisieren beziehungsweise zu prüfen. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

3.6.2 Naturgefahren

Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde sachgerecht umgesetzt.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Wald-

gesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Der ergänzte Waldgrenzenplan und der dazugehörige Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts sind koordiniert mit der Nutzungsplanungsrevision öffentlich auszuschreiben und aufzulegen (§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]). Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. AWaV).

In der Nähe der Einzonung Geisseschache (Windisch) liegt Wald. Die Waldgrenzenpläne 5 und 6 müssen mit einer neuen Waldgrenze ergänzt werden.

Gemäss § 3 AWaV bezeichnet das Kreisforstamt die Waldgrenze im Gelände in jenem Bereich, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Die Einwohnergemeinde veranlasst die notwendigen Einmessungen und die Erstellung des Waldgrenzenplans im Massstab der Grundbuchpläne. Vorliegend hat das mit der Ausarbeitung der Waldgrenzenpläne beauftragte Büro, beziehungsweise der beauftragte Geometer mit dem zuständigen Kreisforstamt einen Termin für die Einmessung der Waldgrenze zu vereinbaren (Simone Bachmann, 062 835 28 66).

Im Kulturlandplan wird das Gebiet "Rütene" speziell gekennzeichnet. Dieses Gebiet ist durch die Südwestumfahrung Brugg betroffen und Gegenstand einer separaten Teilrevision. Die abgebildeten festen Waldgrenzen und die Waldausscheidung stellen den zukünftigen Zustand dar, wenn die Südwestumfahrung umgesetzt wird. Diese Waldgrenzen werden nur rechtskräftig mit der Realisierung der Südwestumfahrung.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Für den Kulturlandplan wird die aktuelle Waldausscheidung verwendet. Der Seitenarm durch den Ausschachen gehört allerdings ebenfalls zum Waldareal (liegt in einer NkBW-Fläche und dem Naturwaldreservat Ausschachen) und ist auch so zu kennzeichnen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden im Kulturlandplan als Naturschutzzone im Wald dargestellt und in der BNO beschrieben. In § 38 Abs. 3 BNO soll der erste Satz gemäss der Muster-BNO verändert werden: "Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische **Laubhölzer** (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen...". Im Kulturlandplan werden zusätzliche Waldflächen, welche nicht zu einem NkBW gehören, als Naturschutzzone im Wald gekennzeichnet.

Das Spezialreservat Bruggerberg wird im Kulturlandplan mit "P" beschriftet und ist nicht von der angrenzenden Altholzinsel zu unterscheiden. Im Spezialreservat sind neben dem Nutzungsverzicht Eingriffe zur Offenhaltung der Felswände erlaubt. Wir empfehlen daher eine spezielle Kennzeichnung im Kulturlandplan und für die BNO folgenden Eintrag:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Spezialreservat Bruggerberg	Prozessschutz und Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung und in den Pflegeflächen periodisches Freiholzen der Felsen/Blockschutthalten	S

Vom Pflegevertrag Amphibiengewässer Bruggerberg (AV05469) werden noch nicht alle Weiher im Kulturlandplan dargestellt. Bitte noch ergänzen.

Die beiden Naturschutzvereinbarungen Chilhalde und Gländ Lauffohr für Lichten Wald werden noch nicht dargestellt. Bitte noch ergänzen.

Mit der Ortsbürgergemeinde Brugg verhandelt die Abteilung Wald über eine Nutzungsverzichtsfläche im Wildschachen. Die Abklärungen dazu laufen noch.

Wildtierkorridor

Ganz im Nordosten und Südwesten der Gemeinde Brugg befindet sich je ein Wildtierkorridor. Im Nordosten ist dies der Wildtierkorridor AG R5, im Südwesten der Wildtierkorridor AG R6 (beides Wildtierkorridore von kantonaler Bedeutung). Die Gebiete sind mit überlagerten Schutzzonen bereits genügend gesichert.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Zur Frage ob im Gewerbegebiet zwischen den Eisenbahnlinien Brugg Süd – Brugg Nord (DfA-Linie 648.0) und Brugg – Pratteln Ost (DfA-Linie 700.0) und der Kantonsstrasse K 112, welches in eine Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) umgezont wird, eine sinnvolle Wohnnutzung unter Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV überhaupt möglich ist, sind keine Anhaltspunkte im überarbeiteten Planungsbericht ersichtlich. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung an einem so stark lärmbelasteten Ort sehr problematisch scheint. Da Umzonungen von Bauzonen nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen gelten und das Gebiet auch als erschlossen betrachtet werden kann, muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachgewiesen werden. Somit kann erst dann das Anliegen bezüglich dem Schutz der Bevölkerung vor übermässigen Lärmbelastungen geltend gemacht werden.

Auch bei den Gebieten Langmatt–Erlenweg, Brunnenmühleweg und Bilander–Hummelweg, welche alle von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone umgezont werden, ist im Rahmen der weiteren Planungen dem Lärmschutz genügend Rechnung zu tragen, da die Lärmemissionen der Kantonsstrassen respektive der Bahnlinie hoch sind.

Energie

Der Richtplan, Kapitel E, das Energiegesetz (EnergieG) und die Energieverordnung (EnergieV) legen eine nachhaltige Energiestrategie bezüglich Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima fest.

Die Gemeinde hat bezüglich Energie einzelne spezifische Festsetzungen definiert. Ausserdem sollen gemäss Planungsbericht im Rahmen der Gebietsplanungen hinsichtlich der Anforderungen bei Sondernutzungsplanungen erhöhte Vorgaben zur Energie gemacht werden.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die Lage der Standorte kann unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden. Im Planungsbericht ist die Problematik der Altlasten sachgerecht dargestellt.

3.6.5 Archäologie

Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Bedeutung und der Schutz der archäologischen Hinterlassenschaften in Kapitel 5.3. des vorliegenden RELB Aufnahme gefunden haben.

Analog zum RELB wurden die Belange der Archäologie im vorliegenden Planwerk aufgenommen. So ist die Einrichtung von archäologischen Schutzzonen mit entsprechenden Einträgen in der BNO für den künftigen Schutz ausgewählter noch verbliebener archäologischer Hinterlassenschaften des einstigen keltischen Oppidums in Unterwindisch, des römischen Legionslagers VINDONISSA und

des Kastells Altenburg positiv zu würdigen. Die Schutzzonen dienen auch der Vermeidung kostenintensiver archäologischer Untersuchungen, welche durch bodeninvasive Bauvorhaben ausgelöst werden könnten. Demselben Zweck – zumindest aber der Planungssicherheit zwischen Bauherrschaft und Kantonsarchäologie – sollen auch die Einträge in der BNO zu den archäologischen Fundstellen in Windisch sowie zur Altstadtzone von Brugg dienen. Dies auch im Hinblick auf die Vielzahl an baulichen Entwicklungsmassnahmen wie die fortschreitende Innenentwicklung im Bereich Mitteldorf/Dorfkern, die geplanten Hochhauszonen oder zum Beispiel die Umzonierungen im Geviert Dorfstrasse–Räbgässli–Zürcherstrasse–Wallweg, welche bedeutende archäologische Substanz gefährden.

Die Einträge zu den archäologischen Fundstellen sowie zu den Schutzzonen sind korrekt übernommen worden.

Der Eintrag der archäologischen Fundstellen in den Nutzungsplänen ist vollständig. In den Planlegenden werden die zugehörigen Signaturen im Orientierungsinhalt korrekt aufgelöst. Die zur Kennzeichnung der archäologischen Fundstellen gewählte Signatur ist sachgerecht.

Wir bitten um folgende Korrektur im Planungsbericht Seiten 30/78: 1968 wurde das Denkmalschutzdekret (nicht Kulturgesetz) geschaffen und 2009 mit dem Kulturgesetz ergänzt.

Die Anpassung von § 36 der BNO erachten wir als problematisch. Durch die Streichung von § 36 Abs. 7 BNO entfallen die Erläuterungen zum Prinzip des "Bauen über den Ruinen". Ohne diese erklärenden Richtlinien besteht die Gefahr einer Unterwanderung dieses Prinzips, das nicht nur dem Schutz des archäologischen Erbes dient, sondern auch zur Vermeidung kostenintensiver archäologischer Untersuchungen beiträgt. Zudem sei hier angemerkt, dass die Gemeinde Windisch die wichtigen Erläuterungen zum Prinzip des "Bauen über den Ruinen" ungekürzt und im korrekten Wortlaut in ihre BNO übernommen hat. Um Unklarheiten zu vermeiden und aus Gründen der Planungssicherheit empfehlen wir der Stadt Brugg, dies ebenfalls zu tun und die Streichung des Inhalts von § 36 Abs. 7 BNO rückgängig zu machen und die Erläuterungen ungekürzt und im originalen Wortlaut in die BNO aufzunehmen. In Abs. 1 sollte "ehemaligen" durch "spätromischen" ersetzt werden.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Wanderwege sind in den Plänen korrekt dargestellt.

Das historische Wegnetz von Brugg und Windisch ist in seiner Grundstruktur, abgesehen von Unterbrüchen durch die Eisenbahnanlagen, sehr gut erhalten. Die historischen Wegverläufe sind in der Regel identisch mit bestehenden Wegen und Strassen von unterschiedlicher Klassierung und dementsprechend bis auf wenige traditionelle Elemente modernisiert. Das Netz enthält aber noch einzelne Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz, teilweise viel Substanz von lokaler und nationaler Bedeutung.

Gemäss Planungsbericht Kapitel 5.3.6 wurden die Abschnitte mit viel Substanz bei der Erarbeitung von Nutzungsplanung und Kommunalem Gesamtplan Verkehr berücksichtigt.

Dementsprechend sind die historischen Verkehrswege vollständig im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans dargestellt. Die Differenzierung der Signaturen nach historischem Verlauf / Substanz / viel Substanz ist zufriedenstellend.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Allgemeines

Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch übernehmen in ihren neuen BNOs die Begriffe und Messweise der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63

BauV), auf die vorliegenden BNOs die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

Die vorangehenden Ziffern enthalten teilweise noch Hinweise zu Ergänzungen und Korrekturen einzelner BNO-Bestimmungen. Wir bitten Sie, diese noch zu beachten.

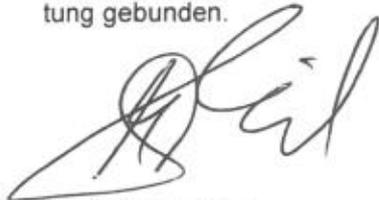
Die Bau- und Nutzungsordnung ist im Weiteren sachgerecht und unterstützt die übergeordneten und kommunalen Ziele (insbesondere der qualitativen Innenentwicklung) sachgerecht.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen) mehrheitlich. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

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



Martin Schneider
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner