

## **Planungsvereinbarung zum Entwicklungsrichtplan Arbeitszone Rütene ERP-ARü**

19. März 2026

### **A. Präambel**

Ziele dieser Planungsvereinbarung sind die Klärung und Festlegung des Vorgehens, die Rechte und Pflichten der Beteiligten sowie die Finanzierung für die Planung und Erarbeitung des behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans (ERP-ARü) für die Arbeitszone Rütene.

### **B. Ausgangslage**

Diese Planungsvereinbarung basiert auf der Absichtserklärung vom 4. September 2025 und den Beschlüssen des Stadtrates Brugg vom 27. Oktober 2025 und des Gemeinderates Windisch vom 13. Oktober 2025 zur Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans für die Arbeitszone Rütene (ERP-ARü).

Der Entwicklungsrichtplan soll die angestrebten Entwicklungsziele gemäss dem Dokument «VISION Entwicklung RÜTENE, Brugg-Windisch» vom 11. September 2025 ermöglichen und den Rahmen für eine koordinierte und qualitätsvolle Entwicklung schaffen.

Die Parteien dieser Planungsvereinbarung (nachfolgend auch «Partner» oder «Projektpartner» genannt) beabsichtigen, den Planungsprozess koordiniert, transparent und partnerschaftlich durchzuführen.

#### **Rechtliche Grundlagen**

Mit dem Entwicklungsrichtplan wird der Grundstein gelegt für die von der Bau- und Nutzungsordnung vorgeschriebene Erstellung von Gestaltungsplänen gemäss § 25 Abs. 10 BNO Ortsteile Brugg und Umiken bzw. § 22 BNO Windisch.

Der Entwicklungsrichtplan bezweckt die Sicherstellung der etappenweisen räumlichen Entwicklung der Arbeitszone Rütene. Damit eine etappenweise Entwicklung der Arbeitszone Rütene möglich ist, sind Teilgebiete zu definieren, die unabhängig voneinander entwickelt werden können. Insbesondere ist das Augenmerk auf die Erschliessung wie Verkehrskapazitäten, Abwasserbeseitigung und andere Infrastrukturfragen der einzelnen Teilgebiete zu legen. Es werden keine Zeiträume definiert, in welchen eine Entwicklung stattfinden muss.

Der Entwicklungsrichtplan verpflichtet keinen Eigentümer zu einem Handeln oder zur

Entwicklung seines Gebiets. Die Bestimmungen der BNO zur Arbeitszone Rütene, die am 14. Februar 2018 in Kraft gesetzt wurden, haben solange Gültigkeit, bis diese in einem BNO-Revisionsverfahren verändert werden. Insbesondere gilt die erweiterte Bestandsschutzgarantie gemäss § 25 Abs. 2 BNO Ortsteile Brugg und Umiken bzw. § 22 Abs 2 Windisch.

Durch die Erarbeitung des ERP wird kein Grundeigentümer verpflichtet, sein Gebiet zu entwickeln oder baulich zu verändern. Zudem werden durch den ERP in keinster Weise die erweiterte Bestandsschutzgarantie und Erleichterungen gemäss § 25 Abs. 2 der BNO Ortsteile Brugg und Umiken und § 22 Abs. 2 der BNO Windisch eingeschränkt.

Die Stadt Brugg, die Gemeinde Windisch und die Grundeigentümer sind sich dessen bewusst, dass die von den Firmen CREABETON PRODUKTIONS AG und der Hunziker Kalksandstein AG genutzten Areale westlich der Verbindungsspanne (mit Flächenanteil von über 50% der ARü) sowie die Brugger Liegenschaften AG östlich der Verbindungsspanne aller Voraussicht nach weder mittel- noch langfristig entwickelt werden (und stattdessen weiterhin unter der erweiterten Bestandsschutzgarantie gemäss § 25 Abs. 2 der BNO Ortsteile Brugg und Umiken und § 22 Abs. 2 BNO Windisch operieren werden).

Der ERP-ARü legt den Grundstein für die künftige Entwicklung des ganzen Gebiets und ermöglicht die künftige Entwicklung aller, aber insbesondere der übrigen Arealteile (östlich der Verbindungsspanne). Im Speziellen für Infrastruktur- und Kapazitätsüberlegungen wird der ganze Bearbeitungsperimeter miteinbezogen. Zudem sollen auf Stufe ERP Überlegungen angestellt werden, mittels welcher Instrumente im Rahmen der Prüfung künftiger, grösserer Bauvorhaben im Entwicklungsareal absehbare Konflikte (insbesondere z.B. aufgrund von Emissionen des produzierenden Gewerbes oder sicherheitsrelevante Aspekte bei veränderten Nutzerprofilen in der ARü) analysiert, vermieden oder zumindest durch geeignete Massnahmen entschärft werden können.

Das Recht jedes Grundeigentümers, allfällige Rechtsmittel oder Rechtsbehelfe im Verlauf der Erarbeitung oder der Verabschiedung des behördenverbindlichen ERP ARü (oder damit zusammenhängenden Aspekten in nachgelagerten Revisionen der Bau und Nutzungsordnungen oder Gestaltungsplanverfahren oder Baubewilligungsverfahren) bleibt davon unberührt und ungeachtet der Mitwirkung in der Projektsteuerung (PS) und/oder im Projektteam (PT) der guten Ordnung halber ausdrücklich vorbehalten.

Ebenso wird an den Bestimmungen der möglichen Nutzungen gemäss § 25 BNO Ortsteile Brugg und Umiken bzw. § 22 BNO Windisch nichts geändert.

Das übergeordnete Gesetz insbesondere Raumplanungs- und Umweltschutzgesetz mit den Themen Lärmschutz und Luftreinhaltung hat Gültigkeit und wird im Entwicklungsrichtplan berücksichtigt.

## C. Ziele

Der ERP-ARü soll...

- die visionären Grundsätze, Fokusthemen und Absichten der ARü gemäss dem gemeinsam erarbeiteten Dokument «VISION Entwicklung RÜTENE, Brugg-Windisch» Rütene aufzeigen (siehe Beilage),
- eine etappierte und zeitlich unabhängige Entwicklung durch einzelne Grundeigentümer ermöglichen, und inhaltliche und zeitliche Etappen definieren, sofern eine gegenseitige Abhängigkeit besteht.
- allen Grundeigentümern, unabhängig davon, ob sie bauwillig, noch nicht bauwillig sind, oder nie bauwillig sein werden, faire Verhältnisse beim Zugang zu Energie, Daten und Wasser, im Umgang mit Arbeitsplätzen, Entsorgung von Abwässern und Abfällen, bei der Kontingentierung von Verkehr und Parkplätzen garantieren.
- keine Einschränkungen für die Grundeigentümer über das hinaus enthalten, was nach heutigem Baurecht möglich ist. Insbesondere bleiben die Erleichterungen gemäss geltender BNO (§ 25 BNO Ortsteile Brugg und Umiken bzw. § 22 BNO Windisch) («Erweiterte Bestandsgarantie») vollumfänglich bestehen. Die im ERP erarbeiteten Grundlagen finden erst und nur dann Anwendung, wenn grössere Bauvorhaben nicht mehr unter die Erweiterte Bestandsgarantie gemäss §25 BNO Ortsteile Brugg und Umiken bzw. § 22 BNO Windisch fallen.

Der ERP-ARü enthält für Bauvorhaben mit Gestaltungsplanpflicht behördenverbindliche Aussagen...

- zur arealinternen und -externen Erschliessung und zu den Parkierungsangeboten für Nutzungen, welche den geltenden BNO-Bestimmungen entsprechen,
- zur maximalen Nutzungsdichte und maximalen Anzahl Arbeitsplätze,
- zur Sicherung qualitätsvoller Freiräume,
- zur Sicherung städtebaulicher Grundsätze, sofern diese über die geltenden BNO-Bestimmungen hinaus gehen, und
- zur Versorgung mit Energie, Wasser und kabelgebundenen Daten sowie zur Entsorgung von Abwässern und Abfällen.

Der ERP-ARü sieht gegenüber den heute geltenden BNO-Bestimmungen keine Änderung oder Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten vor.

## D. Parteien der Vereinbarung

Parteien dieser Vereinbarung (Partner oder Projektpartner) sind:

1. **Einwohnergemeinde Brugg,**
2. **Einwohnergemeinde Windisch,**
3. **Die einzelnen privaten Grundeigentümer im Gebiets-Perimeter** des zu erarbeitenden Entwicklungsrichtplans (ERP-ARü) für die Arbeitszone Rütene.

<b>Grundeigentümerschaften</b>	<b>Fläche Total</b>	<b>Anteil Arü%</b>
Creabeton Produktion AG	104'686.00	50.30%
Chessler AG	48'008.00	23.06%
Hunziker Kalksandstein AG	21'011.00	10.10%
Chemia Service AG	20'594.00	9.89%
Brugger Liegenschaften AG	10'004.00	4.81%
Sideba AG	879.75	0.42%
Steinmann Ingenieure und Planer AG	293.25	0.14%
Gospel Center Brugg	1'564.00	0.75%
1961 Immobilien AG	1'104.00	0.53%
<b>Total</b>	<b>208'144.00</b>	<b>100.00%</b>

Der bei Abschluss durch die vorgenannten Parteien zu unterzeichnende Plan des Gebiets-Perimeters des ERP-ARü – auf dem sämtliche Grundstücke mit dem jeweiligem Grundeigentümer, der Parzellen-Nr. und der m2-Grundstückfläche ersichtlich sind, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Planungsvereinbarung.

## E. Rechte und Pflichten der Partner

Die Partner verpflichten sich:

- die Grundlagen für die Umsetzung der «VISION Entwicklung RÜTENE, Brugg Windisch» zu schaffen
- den Weiterbestand der heute geltenden Bestimmungen der BNO Brugg und Windisch (inkl. Bestandsschutzgarantie und Erleichterungen gemäss § 25 Abs. 2 der BNO Ortsteile Brugg und Umiken und § 22 Abs. 2 der BNO Windisch) nicht zu verunmöglichen
- zum gemeinsamen Planungsprozess innerhalb des festgelegten Perimeters gemäss den nachfolgenden Phasen bis zum Vorliegen eines behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans
- zu aktiver und kooperativer Mitarbeit

## F. Projektorganisation

**Die Projektsteuerung (PS)** hat die folgenden Aufgaben:

- Freigabe der Planungsphasen
- Kontrolle, Bewilligung resp. Ablehnung der Vorschläge des Projektteams
- Kontrolle der Einhaltung von Zweck und Planungszielen
- Kontrolle über Termine und Kosten

Die Projektsteuerung besteht aus folgenden Personen und gibt Meilensteine der Planung frei:

- 1 Exekutivmitglied Stadt Brugg (Vorsitz)
- 1 Exekutivmitglied Gemeinde Windisch
- 1 Verwaltungsmitarbeitende/r Stadt Brugg
- 1 Verwaltungsmitarbeitende/r Gemeinde Windisch
- 4 Vertretende der IG Rütene, davon 1 Vertretende/r der Chessler AG, Brugg

**Das Projektteam (PT)** hat die folgenden Aufgaben:

- Vorbereitungsarbeiten ERP und Auswahlverfahren Planungsbüro
- Erarbeitung des ERP-ARü in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro
- Einbezug und Zusammenarbeit mit externen Experten, deren Beiträge in den ERP einfließen sollen

Das Projektteam besteht aus folgenden Personen:

- 1 Vertretung Stadt Brugg (Projektleitung)
- 1 Vertretung Gemeinde Windisch
- 3 Vertretende der IG Rütene, davon 2 Vertretende/r der Chessler AG, Brugg

## G. Vorgehen und Meilensteine

Die Projektpartner haben sich auf ein **phasenweises Vorgehen** geeinigt.

Jede Planungsphase wird durch die gemeinsame Projektsteuerung (PS) freigegeben; das Vorgehen sowie dessen Finanzierung werden den Projektpartnern zum Beschluss vorgelegt.

Die Parteien sind bestrebt, den Planungsprozess so schlank und effizient wie möglich umzusetzen.

Vorgehensschritt	Inhalt	Dauer
<b>Auftrag &amp; Projektstart</b>	Politischer Beschluss, Einrichtung Projektsteuerung und Projektteam, Pflichtenheft, Auftragsvergabe	1–2 Monate
<b>ERP ARü für öffentliche Mitwirkung</b>	Entwurf ERP gemäss Auftrag Phase 1 und 2, Phase 3 bis Beschluss Exekutiven für Freigabe öffentliche Mitwirkung	18 Monate
<b>Öffentliche Mitwirkung</b>	Durchführung Mitwirkungsverfahren, Erarbeitung Mitwirkungsbericht, Finalisierung Entwurf ERP mit Berücksichtigung Mitwirkungseingaben	2 Monate
<b>Politische Beschlussfassung</b>	Genehmigung durch Stadtrat und Gemeinderat	2 Monate
<b>Genehmigung durch Regierungsrat</b>	§ 12a BauG	

## H. Finanzierung (Kostentragung)

1. Die Finanzierung des ERP-ARü-Prozesses **liegt bei den beiden Gemeinden Brugg und Windisch**. Es wird – Stand 22.01.2026 – mit Kosten von CHF 150'000.00 inkl. MWST kalkuliert.

2. Die privaten Grundeigentümer im Gebiets-Perimeter des ERP-ARü (siehe oben Kapitel D.3) sind bereit, davon (siehe oben Kapitel H.1) zusammen bis maximal 10% zu tragen. (privater Grundeigentümerbeitrag). Interner Kostenverteiler unter den privaten Grundeigentümern ist die jeweilige Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>) im Gebiets-Perimeter ERP-ARü (siehe oben Kapitel D.3).

Die Chessler AG erklärt sich bereit, den vorgenannten privaten Grundeigentümerbeitrag an ERP-ARü (max. 10 %) vorzufinanzieren, sofern sich sämtliche Grundstücke der Chessler AG in der ersten Realisierungsetappe befinden (Realisierungsetappe A).

Die Vorleistung der Chessler AG wird durch die privaten Grundeigentümer anteilmässig zurückerstattet, wenn der jeweilige Teil-Gestaltungsplan genehmigt worden ist (Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR).

3. Die nach Abzug des privaten Grundeigentümerbeitrags verbleibenden Kosten teilen sich die Stadt Brugg (85%) und die Gemeinde Windisch (15%). Allfällige Kostenbeiträge des Kantons zur Erarbeitung des ER-ARü werden den beiden Einwohnergemeinden Brugg und Windisch vollumfänglich und in den Anteilen Stadt Brugg (85%) und Gemeinde Windisch (15%) angerechnet.

4. Die Finanzierung allfälliger parallel oder später zu erfolgender Teil-Gestaltungspläne liegt bei den jeweiligen Grundeigentümern.

## **I. Kommunikation**

Die Kommunikation zum Projekt erfolgt koordiniert und abgestimmt zwischen den Partnern.

Die Kommunikation an die Öffentlichkeit /an Dritte erfolgt über die Gemeinden Brugg und Windisch.

Öffentliche Informationsveranstaltungen werden soweit sinnvoll oder notwendig durchgeführt.

Die Projektpartner können eine externe Kommunikationsagentur bestimmen.

## **J. Weitere Bestimmungen**

### **J.1 Hoheitliche Aufgaben**

Von dieser Planungsvereinbarung nicht tangiert sind hoheitliche Aufgaben.

Das Recht, gegen Beschlüsse der zuständigen Behörden Rechtsmittel einzulegen, bleibt uneingeschränkt.

### **J.2 Schriftlichkeit**

Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

### **J.3 Veräusserung**

Die Projektpartner informieren einander frühzeitig über eine beabsichtigte Veräusserung.

Sollten eine oder mehrere Parzellen im Planungssperimeter verkauft werden, müssen die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung den Käufern schriftlich anteilmässig durch die Verkäufer überwunden werden.

### **J.4 Kündigung**

Jeder Projektpartner kann die Vereinbarung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 60 Kalendertagen auf das Ende einer Planungsphase (siehe oben Kapitel G) kündigen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

### **J.5 Haftungsausschluss**

Die Projektpartner übernehmen keine Gewähr dafür, dass die angestrebten Entwicklungen realisiert werden können.

Sie sind bestrebt, die in dieser Vereinbarung festgelegten Entwicklungsziele zu erreichen und sich gegenseitig in der Planung und Umsetzung zu unterstützen.

Haftungsansprüche sind ausgeschlossen.

### **J.6 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung undurchführbar oder unwirksam sein, wird die Gültigkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt.

Die Projektpartner werden in einem solchen Fall die betroffene Bestimmung durch eine gleichwertige, wirksame oder durchführbare Bestimmung ersetzen.

### **J.7 Anwendbares Recht**

Diese Vereinbarung unterliegt schweizerischem Recht.

### **J.8 Schiedsgericht**

Meinungsverschiedenheiten oder Forderungen, die sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ergeben, einschliesslich ihrer Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Aufhebung, werden durch ein Schiedsverfahren gemäss der Internationalen Schweizerischen Schiedsordnung (**Swiss Rules**) für die internationale Schiedsgerichtsbarkeit des Swiss Arbitration Centre in der Fassung, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Schiedsklage gemäss den Swiss Rules in Kraft ist, entschieden. Die Anzahl der Schiedsrichter beträgt drei. Der Sitz des Schiedsgerichts ist Brugg, Schweiz. Das Schiedsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

## **K. Inkrafttreten und Dauer**

Diese Planungsvereinbarung tritt mit Unterzeichnung durch alle Parteien in Kraft. Sie endet mit der Genehmigung eines behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans oder durch gemeinsamen Beschluss.

Für nachfolgende Planungsverfahren werden bei Bedarf weitere Verträge abgeschlossen.

## L. Die Parteien dieser Vereinbarung mit Namen und Unterschriften

Ort		Datum	
Name	Barbara Horlacher	Funktion	Stadtpräsidentin Brugg
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Matthias Guggisberg	Funktion	Stadtschreiber Brugg
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Luzia Capanni	Funktion	Gemeindepräsidentin Windisch
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Ramona Hinteregger	Funktion	Gemeindeschreiberin II Windisch
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Otmar Keller Geschäftsführer	Funktion/ Grst.	Creabeton Produktion AG Grst. 1396, 1412, 1418, 1508, 1509, 1520, 2360, 2362, 2390, 2393, 5527,
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Daniel Knecht VR-Präsident	Funktion/ Grst.	Chessler AG Grst. 2363, 2379, 1181, 3147, 3148
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Thomas Schmidt Mgn. Director Switzerland	Funktion/ Grst.	Hunziker Kalksandstein AG Grst. 2315, 2361,
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Matthias Knecht	Funktion/ Grst.	Chemia Service AG Grst. 1371
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Jacqueline Jean-Wyss Co-CEO	Funktion/ Grst.	Brugger Liegenschaften AG Wyss Gruppe AG Grst. 1370, 5528
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Beat Steinmann Mitinhaber	Funktion/ Grst.	Sideba AG Grst. 2262
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Beat Steinmann VR-Präsident	Funktion/ Grst.	Steinmann Ingenieure und Planer AG
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Michael Merkt Pastor	Funktion/ Grst.	Gospel Center Brugg Grst. 2384
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name	Andreas Rapp VR Aktionär Lukas Probst VR Aktionär	Funktion/ Grst.	1961 Immobilien AG Grst. 2402
Unterschrift			

Ort		Datum	
Name		Funktion/ Grst.	
Unter- schrift			
Ort		Datum	
Name		Funktion/ Grst.	
Unter- schrift			

Ort		Datum	
Name		Funktion/ Grst.	
Unter- schrift			

Ort		Datum	
Name		Funktion/ Grst.	
Unter- schrift			