

Bericht und Antrag an den Wohnerrat

vom 30. März 2026

7.0.3

Planungskredit Entwicklungsrichtplan «Arbeitszone Rütene»

Das Wichtigste in Kürze

Vorliegend wird dem Wohnerrat ein Verpflichtungskredit für die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans für die Arbeitszone Rütene unterbreitet. Mit dem Entwicklungsrichtplan Arbeitszone Rütene schaffen die Gemeinden Brugg und Windisch die Grundlage für eine geordnete, nachhaltige und wirtschaftlich attraktive Entwicklung eines bedeutenden Zukunftsgebiets der Region. Die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans ist ein erster wesentlicher Schritt, damit entwicklungswillige Grundeigentümerschaften ihre Grundstücke innerhalb der Arbeitszone Rütene zielgerichtet entwickeln und die Gemeinden langfristig von zusätzlichen Arbeitsplätzen, erhöhter Standortattraktivität und einer starken regionalen Wirtschaft profitieren können.

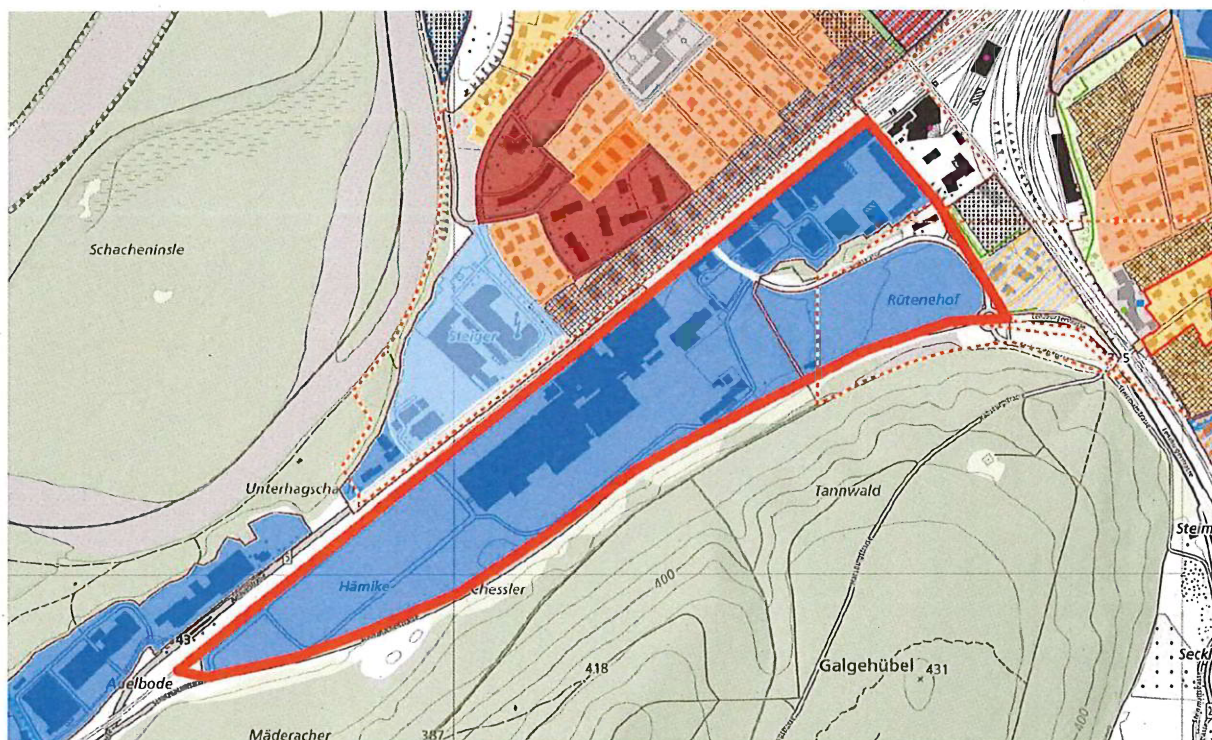


Abbildung: Perimeter des Entwicklungsrichtplans Arbeitszone Rütene, schematisch (rot)

1. Ausgangslage

Die Arbeitszone Rütene stellt ein bedeutendes Entwicklungsgebiet im Raum Brugg-Windisch dar. Mit rund 22 Hektaren an zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zu Hochschulen, Forschungsinstitutionen und dem Campus Brugg-Windisch besitzt das Gebiet ein ausserordentlich hohes Potenzial für wissensbasierte und innovative Arbeitsplätze. Mit Beschluss vom 23. August 2017 legte der Grosse Rat des Kantons Aargau im kantonalen Richtplan einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonalen Bedeutung fest (Kapitel S 1.3). Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch haben dieses kantonale Interesse im Jahr 2018 im Rahmen einer BNO-Teilrevision umgesetzt (§ 25 BNO Brugg bzw. § 22 BNO Windisch).

Gemeinsam mit allen Grundstückeigentümerschaften, die sich im September 2025 zur Interessengemeinschaft Rütene (IG Rütene) zusammengeschlossen haben, wurde in der «Vision Rütene» ein gemeinsames Bild für die künftige Entwicklung formuliert: Ein überregional bedeutendes Gewerbe- und Technologiequartier, das Innovation, Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit vereint. Langfristig soll ein vielseitiges, lebendiges Arbeitsquartier entstehen, das bis zu 1'000 Arbeitsplätze aufnehmen kann. Die Gemeinden verfolgen das Ziel, hochwertige gewerbliche und industrielle Betriebe anzusiedeln, welche die wirtschaftliche Entwicklung der Region vorantreiben und zur Stärkung des Bildungs- und Forschungsstandorts beitragen.

2. Entwicklungsrichtplan Arbeitszone Rütene

Gemäss BNO unterliegen grosse bauliche Veränderungen innerhalb der Arbeitszone Rütene einer Gestaltungsplanpflicht. Durch die Erarbeitung von mehreren Gestaltungsplänen kann den in zeitlicher Hinsicht unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der einzelnen Grundeigentümerschaften Rechnung getragen werden. Um dennoch eine etappierte und gleichzeitig koordinierte Entwicklung sicherzustellen, braucht es jedoch ein übergeordnetes Instrument.

Der Entwicklungsrichtplan erfüllt diese Aufgabe. Er ist ein behördenverbindlicher Plan gemäss § 12a Baugesetz (BauG, SAR 713.100). Er schafft Koordination dort, wo mehrere Grundeigentümerschaften, unterschiedliche Infrastrukturbedürfnisse und die Notwendigkeit zur Sicherstellung einer etappierten Entwicklung zusammenkommen.

Ein Entwicklungsrichtplan (ERP)

- ergänzt und konkretisiert die Nutzungsplanung,
- schafft Planungssicherheit für Gemeinden, Eigentümerschaften und Investoren,
- definiert gemeinsame Standards, z. B. für Erschliessung, Energieversorgung, Verkehr oder Freiräume,
- stellt sicher, dass Nutzungskonflikte frühzeitig erkannt und gesteuert werden, insbesondere in Bezug auf Emissionen oder sicherheitsrelevante Aspekte.

Da die geltenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung vollständig bestehen bleiben, verpflichtet der ERP keine Grundeigentümerschaft zu baulichen Massnahmen, sondern schafft den Rahmen, innerhalb dessen spätere Gestaltungspläne effizient, koordiniert und rechtssicher erarbeitet werden können.

3. Vorgehen

Um die Entwicklung professionell, koordiniert und effizient voranzubringen, haben die Gemeinden Brugg und Windisch eine Planungsvereinbarung mit der IG Rütene abgeschlossen. Darin sind Ziele, Projektorganisation, Meilensteine und Finanzierung geregelt.

Der Entwicklungsrichtplans Arbeitszone Rütene (ERP-ARü) soll:

- die Grundsätze der «Vision Rütene» konkretisieren,
- eine etappierbare Entwicklung ermöglichen, unabhängig von einzelnen Eigentümern,
- für alle Grundstücke faire Rahmenbedingungen schaffen,
- klare Vorgaben zu Erschliessung, Infrastruktur, Energie, Freiräumen und Nutzungsdichten formulieren,
- sicherstellen, dass einzelne Projekte aufeinander abgestimmt bleiben.

Die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans erfolgt unter Federführung der Abteilungen Planung & Bau der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch sowie in enger Abstimmung mit den Grundeigentümerschaften und den kantonalen Fachstellen. Der ERP wird von den kommunalen Exekutiven beschlossen und anschliessend durch den Regierungsrat genehmigt.

Die technische und planerische Erarbeitung erfolgt durch ein externes qualifiziertes Planerteam. Das Einladungsverfahren wurde bereits vorbereitet, damit nach Kreditfreigabe ohne Zeitverlust gestartet werden kann.

4. Finanzierung

Für die Erarbeitung des ERP-ARü werden Planungskosten von insgesamt CHF 150'000 inkl. MWST erwartet. Dieser wird federführend durch die zuständigen Gemeinden erarbeitet. Entsprechend tragen diese grundsätzlich auch die Planungskosten. Die privaten Grundeigentümerschaften haben sich jedoch bereit erklärt, gemeinsam bis zu 10 % der Planungskosten zu übernehmen.

Gemäss der vorliegenden Planungsvereinbarung tragen die Gemeinden Brugg und Windisch gemeinsam 90 % der Planungskosten. Rund 85 % der Arbeitszone Rütene liegt auf Brugger und 15 % auf Windischer Gemeindegebiet. Entsprechen werden die nach Abzug des Kostenbeitrags der privaten Grundeigentümerschaften verbleibenden Aufwendungen im Verhältnis von 85 % zu Lasten der Stadt Brugg und 15 % zu Lasten der Gemeinde Windisch aufgeteilt.

	CHF inkl. MWST
Verfahrensbegleitung und Projektsupport	40'000
Entschädigung Planungsteam	70'000
Fachgutenachten (Verkehr, Umwelt, Freiraum, Energie)	20'000
Öffentlichkeitsarbeit (Mitwirkung, Präsentationen)	15'000
Reserve	5'000
Total	150'000
Interessensbeitrag Grundeigentümerschaft	- 15'000
Total Gemeinden	135'000
- Anteil Windisch (15 %)	20'500
- Anteil Brugg (85 %)	114'750

Kostenschätzung und -teiler Planungskosten Entwicklungsrichtplan Arbeitszone Rütene

Es wird geprüft, ob ein Gesuch für kantonale Beiträge gemäss § 2a Dekret über die Beiträge an die Raumplanung eingereicht werden kann. Allfällige kantonale Kostenbeiträge an die Erarbeitung des ERP-ARü werden vollumfänglich den beiden Einwohnergemeinden Brugg und Windisch gutgeschrieben. Die Verteilung erfolgt wiederum gemäss den vereinbarten Anteilen von 85 % zu Gunsten der Stadt Brugg und 15 % zu Gunsten der Gemeinde Windisch.

Um eine insgesamt effiziente Auftragsabwicklung sowie eine Auftrags- und Kostenkontrolle zu ermöglichen, erfolgt die Gesamtkoordination über die Verwaltung der Stadt Brugg. Die Rechnungstellung erfolgt zentral an die Stadt Brugg - diese wiederum verrechnet die jeweiligen Anteile gemäss Kostenteiler an die Gemeinde Windisch sowie an die privaten Grundeigentümerschaften weiter.

Die Nettoinvestitionskosten zu Lasten der Stadt Brugg von CHF 114'750 (ohne allfällige kantonale Beiträge) werden buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt, danach in der Bilanz aktiviert und während 10 Jahren abgeschrieben. Die Erfolgsrechnung wird somit mit jährlichen Abschreibungen in der Höhe von rund CHF 11'500 belastet. Diese Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen in den nächsten Jahren Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen, mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag rund CHF 2'300.


5. Terminplanung


Die Erarbeitungsdauer des ERP ab Vorliegen des Kreditbeschlusses des Einwohnerrats bis Freigabe zur Genehmigung durch den Kanton wird auf zirka 22 Monate geschätzt.

6. Antrag

Sie wollen für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans «Arbeitszone Rütene» einen Kredit in der Höhe von CHF 150'000 inkl. MWST zuzüglich Teuerung ab April 2025 (Bundesamt für Statistik Tiefbau Nordwestschweiz-Index Basis Oktober 2020 = 100, Stand April 2025 = 116.1 Punkte) bewilligen.

STADTRAT BRUGG


Barbara Horlacher
Stadtpräsidentin


Matthias Guggisberg
Stadtschreiber

Beilagen (einsehbar auf der Homepage der Stadt Brugg):

- Situationsplan Arbeitszone Rütene
- Vision «Entwicklung Rütene, Brugg-Windisch», 11. September 2025
- Planungsvereinbarung Entwicklungsrichtplan Arbeitszone Rütene, 19. März 2026