

Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch

ENTWURF Vereinbarung Projektpartner

Phase 3 – Behördenverbindliche Planung

Projektpartner

Stadt Brugg, Hauptstrasse 3, 5201 Brugg AG

Gemeinde Windisch, Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch

BRUGG Immobilien AG (BRUGG Real Estate), Industriestrasse 21, 5200 Brugg AG

Kanton Aargau, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

SBB AG, vertreten durch SBB Immobilien, Trüsselstrasse 2, 3000 Bern 65

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Inhalt der Phase 3.....	3
2.1	Regionaler Sachplan.....	3
2.1.1	Ziel	3
2.1.2	Aufbau	3
2.1.3	Fachthemen und Bearbeitungstiefe.....	4
2.1.4	Prozess und Termine	4
2.2	Vorbereitung grundeigentümergebundene Planung	5
3.	Projektorganisation	5
3.1	Organisation Phase 3	5
3.2	Organisation Erarbeitung und Genehmigung Regionaler Sachplan.....	6
4.	Kommunikation und Partizipation.....	7
5.	Planungsbudget und Kostenteiler	8
5.1	Planungsbudget.....	8
5.2	Kostenteiler.....	9
5.2.1	Regulärer Kostenteiler.....	9
5.2.2	Kostenteiler für zusätzliche spezielle Aufwendungen	9
6.	Kompetenzen für die Beschaffung von externen Leistungen.....	9
7.	Regelung bezüglich Vertragspartei	10
8.	Unterschriften	10

1. Ausgangslage

Die Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch widmet sich unter der Federführung der Gemeinde Windisch und der Stadt Brugg der Entwicklung rund um den Bahnhof Brugg. Südwestlich des Bahnareals befindet sich mit dem Gebiet «Bahnhof Süd» eines der letzten grossen bahnhofsnahe Transformationsgebiete im Kanton Aargau.

Auf den industriell geprägten Arealen besteht wegen struktureller und betrieblicher Veränderungen Spielraum für neue Nutzungen. Künftig soll dieses Gebiet zu einem lebendigen, durchmischten Quartier entwickelt werden.

Nach dem Abschluss von umfangreichen Grundlagenarbeiten und einer Testplanung erfolgt in der nun anstehenden Phase 3 die Sicherung der Inhalte in einem behördenverbindlichen Planungsinstrument und die Aufgleisung der nächsten Phase 4 «Nutzungsplanung».

Das vorliegende Dokument regelt ergänzend zur Planungsvereinbarung der Projektpartner vom 5. Mai 2021 die Kompetenzen, die Organisation, die Zusammenarbeit, den Kostenteiler und die Inhalte der Phase 3 und dient zudem als Grundlage für die Kreditprozesse der Projektpartner.

2. Inhalt der Phase 3

2.1 Regionaler Sachplan

2.1.1 Ziel

In der Phase 3 wird gemäss Entscheid der Projektsteuerung vom 23. Mai 2023 ein regionaler Sachplan (rSP) gemäss § 12a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG, SAR 713.100) erarbeitet. Ein regionaler Sachplan dient der behördenverbindlichen Abstimmung von Planungsmassnahmen unter mehreren Beteiligten oder betroffenen Gemeinden. Im Rahmen der Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch (GSBBW) sollen mit dem rSP die Erkenntnisse aus der Testplanung und des darauf aufbauenden konsolidierten Zielbildes der Projektpartner behördenverbindlich übersetzt werden.

Die Projektpartner erarbeiten in der kooperativen Planung die Grundlagen des regionalen Sachplans. Der Gemeinderat Windisch und der Stadtrat Brugg beschliessen den regionalen Sachplan und der Regierungsrat genehmigt diesen.

Der rSP stellt sodann die Grundlage für die nachfolgende grundeigentümergebundene Nutzungsplanung dar.

2.1.2 Aufbau

Der regionale Sachplan besteht aus dem Sachplantext und einer oder mehreren Karten (jeweils differenziert in verbindliche und orientierende Inhalte). Zusätzlich wird zur Erläuterung ein Bericht nach Art. 47 RVP verfasst für die Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan, zum

Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens, zur Organisation usw. Ebenfalls zum regionalen Sachplan gehören die Beschlüsse (Protokollauszüge) der Gemeinden und des Regionalplanungsverbandes.

2.1.3 Fachthemen und Bearbeitungstiefe

Im regionalen Sachplan werden die folgenden übergeordneten Fachthemen stufengerecht und auf konzeptioneller Ebene behandelt:

- Nutzungen / Sozialraum
- Siedlungsentwicklung / Städtebau
- Freiraum / Klima
- Mobilität / Verkehr
- Nachhaltigkeit

Als Genehmigungsinhalt werden dazu präzise ausformulierte, verbindliche Aussagen zu den Massnahmen, Planungsgrundsätzen, Projektelementen oder Handlungsanweisungen erwartet. Es muss dabei ein ausreichend grosser Projektierungs- und Entscheidungsspielraum in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht für die nachfolgenden Verfahren sichergestellt sein.

2.1.4 Prozess und Termine

Für die Erarbeitung und Genehmigung des regionalen Sachplans wird mit einer Dauer von ca. 3 Jahren gerechnet (Q3 2026 – Q2 2029). Der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess des regionalen Sachplans umfasst die folgenden Schritte:

- Vorarbeiten und Grundlagenerarbeitung
- Erarbeitung Entwurf rSP
- Verabschiedung z.H. Gemeinde-/Stadtrat durch GPL und PS ggf. ergänzt um eine Konsens-/Dissens-Stellungnahme
- Freigabe durch Gemeinderat /Stadtrat
- Vorläufige Beurteilung durch Kanton (§3 BauV; ggf. sind mehrere Vernehmlassungsrunden notwendig.)
- Überarbeitung Entwurf rSP
- Verabschiedung z.H. Gemeinde-/Stadtrat durch GPL und PS ggf. ergänzt um eine Konsens-/Dissens-Stellungnahme
- Freigabe durch Gemeinderat /Stadtrat
- Mitwirkung (§3 BauG)
- Erarbeitung Mitwirkungsbericht
- Überarbeitung Entwurf rSP

- Verabschiedung z.H. Gemeinde-/Stadtrat durch GPL und PS ggf. ergänzt um eine Konsens-/Dissens-Stellungnahme
- Beschluss Stadt- resp. Gemeinderat (§12a BauG)
- Genehmigung durch den Regierungsrat
- Rechtsmittelfrist (Nur die betroffenen Gemeinden können Rechtsmittel ergreifen gegen den Genehmigungsentscheid)

Der Regionalplanungsverband Brugg Regio wird in geeigneter Weise in die Erarbeitung des rSP einbezogen (§3 BauV).

2.2 Vorbereitung grundeigentümergebundene Planung

Nach der Erarbeitung des regionalen Sachplans ist auch die Vorbereitung der Phase 4 (grundeigentümergebundene Planung) Teil der Phase 3. Dazu gehören insbesondere die Festlegung des Vorgehens, Kreditprozesse und die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für die Beschaffung von Planungsteams für die Nutzungsplanung.

3. Projektorganisation

3.1 Organisation Phase 3

Die zentralen Projektgremien der Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch bleiben wie bisher bestehen: Auf strategischer / politischer Ebene die Projektsteuerung (PS) und auf operativer Ebene die Gesamtprojektleitung (GPL). In beiden Gremien sind weiterhin alle Projektpartner vertreten. Die Projektpartner bekräftigen ihre Absicht, die bisher sehr gute, partnerschaftliche, kollegiale und konsensorientierte Zusammenarbeit auch in der Phase 3 weiterzuführen und gemeinsam breit abgestützte, von allen getragene Lösungen zu erarbeiten.

Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch

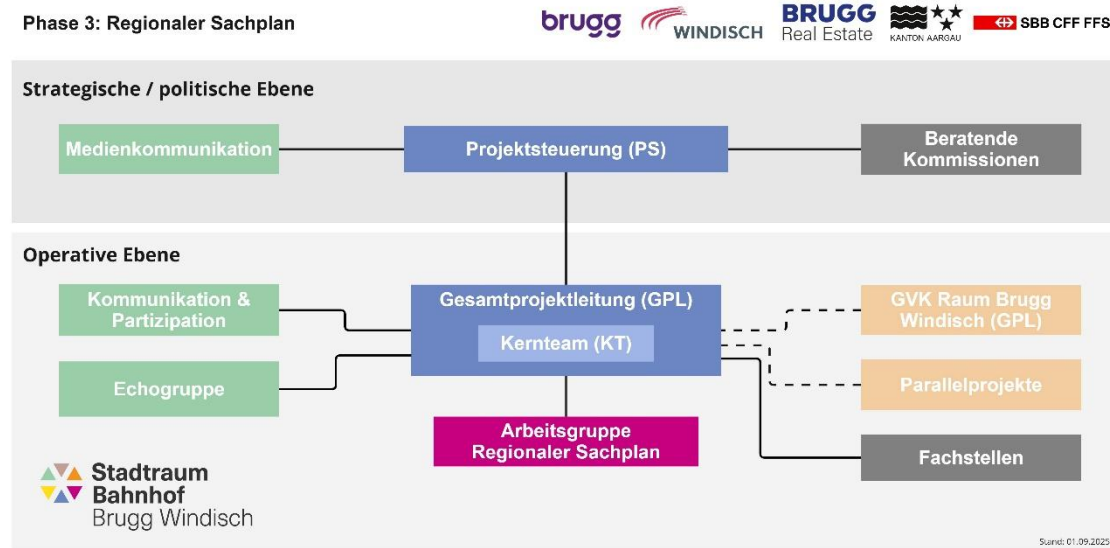


Abbildung 1: Organigramm Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch – Phase 3

Die fünf Projektpartner werden, wie in den vorangehenden Phasen, durch eine externe Gesamtleitung und durch das Mandat Partizipation und Kommunikation unterstützt. Weiter wird für die Erarbeitung des rSP im offenen Verfahren ein spezialisiertes Planungsbüro beschafft.

3.2 Organisation Erarbeitung und Genehmigung Regionaler Sachplan

Für die fachliche Erarbeitung des rSP ist die «Arbeitsgruppe Regionaler Sachplan» zuständig. In dieser Arbeitsgruppe sind alle fünf Projektpartner vertreten. Projektträger des regionalen Sachplans sind die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch, sie werden vom Kanton und vom Regionalplanungsverband Brugg Regio beratend unterstützt.

Die «Arbeitsgruppe Regionaler Sachplan» erarbeitet zu Händen der GPL und PS den Entwurf des regionalen Sachplans. Die PS verabschiedet die Zwischenstände des regionalen Sachplans, namentlich die Eingabe zur Vorprüfung beim Kanton, die Version zur Mitwirkung und die Version zur Beschlussfassung. Diese Verabschiedung kann bei Bedarf mit einer schriftlichen Stellungnahme mit Konsens- und Dissenspunkten ergänzt werden, sofern die Projektpartner zu gewissen Punkten divergierende Haltungen haben. Diese drei Stände des regionalen Sachplans der PS werden durch die stadt- und gemeinderätlichen Kommissionen (Planungskommissionen) beraten und die Exekutiven - Gemeinderat bzw. Stadtrat – verabschiedet respektive beschlossen gemäss § 12a Abs. 2 BauG. Dabei sind die Entscheide und Stellungnahmen der PS als Empfehlung zu Händen der Exekutive zu verstehen.

Der Kanton nimmt in der Phase des regionalen Sachplans eine andere Rolle ein als in den vorangehenden Phasen. Er wirkt unterstützend und koordinierend mit, ist aber nicht Entscheidungsträger, sondern später Genehmigungsbehörde des zu erstellenden regionalen

Sachplans. Eine ähnliche Rolle kommt dem Regionalplanungsverband zu: Er wirkt ebenfalls unterstützend und stellt insbesondere die Koordination mit den regionalen Anliegen sicher.

Erarbeitungs- und Genehmigungshierarchie Regionaler Sachplan



Abbildung 2 Erarbeitungs- und Genehmigungshierarchie Regionaler Sachplan

4. Kommunikation und Partizipation

Den Kommunikations- und Partizipationsaktivitäten kommt auch in der Phase 3 grosse Bedeutung zu. Im Hinblick auf die Mitwirkung zum rSP und auf die nachfolgende grundeigentümergebundene Planung ist es wichtig, die Öffentlichkeit zu den laufenden Prozessen zu informieren und stufengerecht z. B. via Echogruppe, Stadtkiosk oder öffentliche Informationsveranstaltungen einzubeziehen.

5. Planungsbudget und Kostenteiler

5.1 Planungsbudget

Für die in Kapitel 2–4 beschriebenen Leistungen werden die nachfolgend aufgeführten Kosten erwartet.

Tabelle 1: Kostenschätzung Phase 3 inkl. Vorbereitung Phase 4 (inkl 8.1%. MWST)

Beschreibung	Kosten
Erarbeitung Regionaler Sachplan («Büro rSP», fachliche Begleitung/Expertise, allfällige Fachvertiefungen)	470'000
Partizipation / Kommunikation	310'000
Projektleitung und Koordination	420'000
Reserve	180'000
Zwischentotal Phase 3	1'380'000
Vorbereitung Phase 4 Nutzungsplanung*	180'000
Total Phase 3 inkl. Vorbereitung Phase 4	1'560'000

(* ausschliesslich finanziert durch die Gemeinden)

5.2 Kostenteiler

5.2.1 Regulärer Kostenteiler

Während sich an der Phase 3 alle Projektpartner beteiligen, ist die Vorbereitung der Phase 4 in der Verantwortung der Gemeinden Brugg und Windisch und wird auch vollständig durch diese finanziert.

Die Kostenbeteiligung der Phase 3 erfolgt unter Berücksichtigung der Verantwortlichkeiten und des Nutzens, den die Projektpartner aus dem regionalen Sachplan erhalten, gemäss folgendem Schlüssel:

Projektpartner	Phase 3 (ohne Vorbereitung Phase 4)	Vorbereitung Phase 4 Nutzungsplanung
Gemeinde Windisch	22.5 %	45 %
Stadt Brugg	27.5 %	55 %
Kanton Aargau	20 %	-
SBB AG	15 %	-
BRUGG Real Estate	15 %	-

5.2.2 Kostenteiler für zusätzliche spezielle Aufwendungen

Jede Partei ist berechtigt, Projekt- oder Verfahrensoptimierungen zu verlangen, sofern sie die dabei entstehenden Mehrkosten übernimmt und keine wesentlichen Nachteile für die anderen Vertragsparteien entstehen (insb. politische Akzeptanz, Termine, Qualität und Kosten).

6. Kompetenzen für die Beschaffung von externen Leistungen

Beschaffungen erfolgen nach öffentlichem Beschaffungsrecht. Die Kompetenzen für die Vergabe von Dienstleistungsaufträgen sind gemäss untenstehender Auflistung geregelt. Die Kompetenzen gelten nur bis zum Erreichen des Budgets exkl. Reserven. Sobald dieser Betrag erreicht ist, können Vergaben nur noch mit Genehmigung der entsprechenden Kompetenzenregelung der Projektpartner erfolgen:

- Vergabesumme bis CHF 5'000 (exkl. MWST): Beschluss durch den Projektleiter Gemeinde Windisch
- Vergabesummen bis CHF 50'000 (exkl. MWST): Beschluss durch Gesamtprojektleitung (GPL)
- Vergaben über CHF 50'000 (exkl. MWST): Beschluss durch Gesamtprojektleitung (GPL) und Projektsteuerung (PS)

7. Regelung bezüglich Vertragspartei

Mit dieser Vereinbarung wird die Gemeinde Windisch ermächtigt, für die gemäss Ziffer 6 freigegebenen Aufträge, Verträge mit den auftragsnehmenden Parteien abzuschliessen und somit als alleinige Vertragspartei für das Projekt Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch, Phase 3 zu fungieren.

Die Parteien sind sich einig, dass die Gemeinde Windisch demnach allein gegenüber den auftragsnehmenden Parteien haftet. Die Solidaritätsbestimmungen in Art. 143 ff OR und Art. 544 Abs. 3 OR sowie über die Verlustbeteiligung nach Art. 533 Abs. 1 OR, sind auf diese Vereinbarung nicht anwendbar. Die Parteien haften gegenüber der Gemeinde Windisch mit ihren Anteilen gemäss vereinbartem Kostenteiler.

8. Unterschriften

Für die Stadt Brugg

Ort, Datum:

Ort, Datum:

.....

.....

Barbara Horlacher,
Stadtpräsidentin

Matthias Guggisberg,
Stadtschreiber

Für die Gemeinde Windisch

Ort, Datum:

Ort, Datum:

.....

.....

Luzia Capanni,
Gemeindepräsidentin

Ramona Hinteregger,
Gemeindeschreiberin

Für BRUGG Immobilien AG (BRUGG Real Estate)

Ort, Datum:

Ort, Datum:

.....

.....

Dr. Thorsten Busch,
CEO BRUGG Immobilien AG

Andreas Heinemann,
CFO BRUGG Group AG

Für die SBB AG, Immobilien

Ort, Datum:

Ort, Datum:

.....

.....

Samira Neuse,
Leiterin Immobilien Development

Armin Vonwil,
Leiter Grundstücksmanagement

Für den Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Ort, Datum:

Ort, Datum:

.....

.....

Carlo Degelo,
Abteilungsleiter Verkehr

Dr. Daniel Kolb,
Abteilungsleiter Raumentwicklung